TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

PATRIZIO FORTUNATI

CF:FRTPRZ77H30A390Y
con studio in AREZZO (AR) VIA ROMA 7
telefono: 0575324203
email: geom.pfortunati@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

4 **terreno agricolo** a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **3.780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez."B", foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 4 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe bosco misto 3°, superficie 3780, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,73 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: misto e abeti ,

12 **terreno agricolo** a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **14.840,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez."B", foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 12 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe Bosco alto 3°, superficie 14840, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 7,66 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma triangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Bosco e giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco misto ,

14 **terreno agricolo** a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez.”B”, foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 14 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe Bosco Misto 2°, superficie 480, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,50 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma triangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Bosco e giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco misto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**19.100,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.191,36**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.191,36**
Data di conclusione della relazione:	**30/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è giustamente intestato ai debitori in quota parte e più precisamente:

Appezzamenti di terreno identificati catastalemtne al nuovo catasto terreni del Comune di Arezzo:

Terreno 01 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdichiana (A390B), foglio 91, particella 4, classificata come bosco misto di classe 3°, consistenza mq.

3.780,00, reddito dominicale Euro 2,73, reddito agrario Euro 0,59.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Terreno 02 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdichiana (A390B), foglio 91, particella 12, classificata come bosco alto di classe 3°, consistenza mq.

14.840,00, reddito dominicale Euro 7,66, reddito agrario Euro 1,53.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Terreno 03 - Censito alla sezione terreni di Arezzo Valdichiana (A390B), foglio 91, particella 14, classificata come bosco misto di classe 2°, consistenza mq.

480,00, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,07.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Altre aree scoperte non pignorate ma necessarie

Non sono necessarie altre aree scoperte non pignolate

Contratti di locazione, comodato, stato di occupazione degli immobili

In base alle dichiarazioni spontanee rese dalle parti in occasione del sopralluogo del 04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Novembre 2026, nonché a seguito di successivi riscontri e verifiche attuate presso l'Agenzia delle entrate, si può attestare quanto segue:

Per i terreni identificati dalle particelle 4 – 12 – 14, foglio 91, Sez." B", non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.

I terreni risultano adibiti a resede del fabbricato principale, e vengono attualmente utilizzati dai proprietari intestatari dei medesimi.

SERVITÙ APPARENTI E NON APPARENTI

Per quello che è stato possibile verificare visionando lo stato dei luoghi, nonché analizzando i contratti di compravendita intercorsi nel ventennio e fino all'attualità, non risultano esserci specifiche servitù, o per lo meno ad oggi non sono facilmente individuabili o rilevabili sulla base di una ricognizione visiva dei luoghi.

Di fatto, a seguito del sopralluogo eseguito e della documentazione disponibile esaminata, non sono emersi elementi certi e documentati idonei ad attestare formalmente la presenza di servitù regolarmente costituite mediante titolo trascritto. Tuttavia, si rileva la possibile esistenza di sottoservizi provenienti dell'edificio principale non oggetto della procedura esecutiva, insistenti sui terreni in esame.

In particolare, si segnala che potrebbero essere presenti:

cavi elettrici interrati o aerei per l'alimentazione delle illuminazioni esterne presenti nei terreni e interne ai manufatti;

tubazioni per l'approvvigionamento idrico provenienti dall'edificio principale;

eventuali ulteriori sottoservizi tecnologici accessori non immediatamente visibili durante il sopralluogo.

Tali opere, ove effettivamente esistenti, configurerebbero servitù di tipo non apparente, in quanto non necessariamente rilevabili attraverso opere visibili e permanenti. Non può inoltre escludersi la presenza di servitù apparenti qualora parte degli impianti o dei relativi manufatti accessori risultino individuabili esteriormente.

Si precisa che l'accertamento definitivo circa l'effettiva esistenza, consistenza, localizzazione e legittimità delle già menzionate servitù potrà avvenire esclusivamente mediante approfondimenti tecnici specialistici, verifiche impiantistiche e riscontri documentali presso gli enti competenti.

Pertanto, i terreni dovranno considerarsi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti o derivanti dall'uso dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dopo aver esaminato il fascicolo informatico dell'esecuzione, è stata verificata la documentazione ex art.567 C.p.c.

Successivamente dopo aver messo in atto le necessarie verifiche preliminari con reperimento dei contratti di acquisto, delle visure catastali e delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati incrociati i vari dati acquisiti con la documentazione ex art. 567 C.p.c.

Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva appartengono in quota parte a:

NCT Arezzo Sez. Valdichiana

Fg. 91 p.lle 4, 12 e 14.

Con precisazione che, l'intestazione catastale dei beni in oggetto riporta:

Ai signori [illegible] i, la proprietà dei beni è pervenuta, infra-maggiore consistenza, con atto di compravendita di rogiti del Notaio Fabio Milloni, di Arezzo, in data 18 gennaio 1989 rep. 52170, registrato in Arezzo il 2 febbraio 1989 al n. 460 vol. 59 Mod. I, trascritto in Arezzo il 10 febbraio 1989 al n. 1512 del registro particolare per averne fatto acquisto dalle signore [illegible] 4 [illegible]

Con precisazione che, in merito all'atto di provenienza, sia nel titolo che nella nota di trascrizioni viene riportato;

[illegible]

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/1995 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 1430 di repertorio, iscritta il 16/10/2015 a Arezzo ai nn. Iscritto il 16 Ottobre 2015, ai n.13497 del Registro Generale e dal N. 1732 del Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 19 Ottobre 1995 Rep.1430.
Importo ipoteca: 154.937,07€.
Importo capitale: 86.366,17€.
Durata ipoteca: -.
La formalità è riferita solamente a Beni in oggetto Foglio 91, part. 4-12-14.
Riferito ai beni identificati catastalmente al N.C.T. Arezzo, Sezione Valdichiana, foglio 91, particelle 4-12-14

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2007 a firma di Equitalia Get s.p.a. ai nn. 03 Ottobre 2007 Rep.105577/7 di repertorio, iscritta il 15/10/2007 a Arezzo ai nn. Iscritto in data 15 Ottobre 2007 ai n. 27732 del R:G. e n.5228 del R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo della Equitalia Get s.p.a. in data 03 Ottobre 2007 Rep. 105577/7.
Importo ipoteca: 177.046,48 €.
Importo capitale: 88.523,24 €.
Durata ipoteca: -.
La formalità è riferita solamente a Beni in oggetto Foglio 91, part. 4-12-14.
Riferito ai beni identificati catastalmente al N.C.T. Arezzo, Sezione Valdichiana, foglio 91, particelle 4-12-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo in data 03 Luglio 2025 Rep.2372/2025 ai nn. 2372/2025 del 03 Luglio 2025 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a Arezzo ai nn. n.12865 del R.G. e n.9691 del R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione n.9691 del 21 Luglio 2025; Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 03 Luglio 2025 rep.2372/2025.
La formalità è riferita solamente a Beni in oggetto Foglio 91, part. 4-12-14.
Riferito ai beni identificati catastalmente al N.C.T. Arezzo, Sezione Valdichiana, foglio 91, particelle 4-12-14

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dall'esame della documentazione disponibile e degli accertamenti eseguiti, si dichiara che l'immobile oggetto della presente perizia non risulta inserito in un contesto condominiale dotato di parti comuni formalmente costituite o di amministrazione condominiale.

Pertanto, non risultano sussistere vincoli o oneri di natura condominiale a carico dell'immobile, né obbligazioni inerenti spese ordinarie fisse di gestione o manutenzione delle parti comuni.

In particolare:

non risultano spese condominiali ordinarie o quote periodiche di gestione;

non risultano spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

non risultano morosità o spese condominiali insolute riferibili agli ultimi due anni antecedenti la data della perizia;

non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi a rapporti condominiali concernenti il bene pignorato.

Conseguentemente, non emergono oneri condominiali opponibili all'acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si sottolinea l'errata indicazione riportata all'atto ai rogiti del notaio Fabio Milloni in data 18 Gennaio 1989, Rep .5170 (errore presente anche nella relativa nota di trascrizione), dove veniva erroneamente riportata la data del [illegible], mentre veniva indicato il codice fiscale corretto [illegible] che corrisponde al [illegible], sono a richiede all'ill.mo Giudice cosa reputa necessario per procedere alla rettifica ed al successivo allineamento catastale.

Pertanto, si richiede che l'Ill.mo Giudice voglia autorizzare e disporre quanto ritenuto necessario al fine di procedere alla rettifica dell'errore materiale ed al conseguente allineamento catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Regime di comunione legale per la piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato dal dott. Fabio Milloni Repertorio n.52.170 e raccolta 12.289, registrato ad Arezzo il 02 Febbraio 1989, n.460, Vol 59, Trascritto in Arezzo il 10 Febbraio 1989, R.G. n.2288, n.1512 di formalità, con atto stipulato il 18/01/1989 a firma di Notaio Dott. Fabio Milloni, registrato il 02/02/1989 a Arezzo ai nn. 460, Volume 59, trascritto il 10/02/1989 a Arezzo ai nn. 2288 del R.G. e n.1512 di formalità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Il titolo è riferito solamente a fabbricato urbano posto in Arezzo, Loc. "La Selva" di Frassineto, composto da tre unità immobiliari, corredati da annessi rurali, resede circostante e alcuni appezzamenti di terreni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Oltre ai precedenti edilizi successivamente elencati nel punto 7.1 (pratiche edilizie), non sono stati rilevati altri titoli edilizi.

Si tiene a precisare, che l'unico titolo autorizzativo delle sopra elencate pratiche riguardanti i terreni oggetto della presente relazione è la pratica numero 2) Pratica Edilizia n. 10760/C/1995 prot. n.95/013973 del 25 Febbraio 1995 intestata a [illegible] e rilasciata dal Comune di Arezzo con Attestazione di conformità ai sensi della L.724/94, con provvedimento n.30/2006/C del 15 Giugno 2006, si tratta infatti di sistemazione esterne sul resede di pertinenza del fabbricato abitativo.

Destinazione Urbanistica

Come da quesito, in data 19 Maggio 2026 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

In data 22 Maggio 2026, il Comune di Arezzo ha rilasciato il Certificato di

Destinazione Urbanistica n. 274/2026, da cui, in base al vigente Regolamento Urbanistico, emerge il seguente inquadramento per i vari terreni e/o aree scoperte:

Particella 4, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Parte in Patrimonio storico urbano ed extraurbano: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio – Scheda 165, Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali -TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) Zone territoriali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

omogenee: zone E – agricolo

- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"
- Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti

Particella 12, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Totalmente in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"

Particella 14, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Parte in Patrimonio storico urbano ed extraurbano: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio – Scheda 165, Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Attestazione di conformità ai sensi della L.724/94, **N. 10759/C/1995** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Si tratta di realizzazione di locale ad uso centrale idrica e deposito interrato, sotto l'accessorio distaccato ad uso Garage, presentata il 25/05/1995 con il n. prot. n.95/013976 di protocollo, rilasciata il 15/06/2006 con il n. 31/2006/C di protocollo

Attestazione di conformità ai sensi della L.724/94 **N. 10760/C/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Si tratta di sistemazione esterne sul resede di pertinenza del fabbricato abitativo., presentata il 25/02/1995 con il n. prot. n.95/013973 di protocollo, rilasciata il 15/06/2006 con il n. con provvedimento n.30/2006/C di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi degli articoli 146, del decreto-legge 42/2004 **N. 463/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Istanza finalizzata ad eseguire intonacatura e la tinteggiatura delle colonne del cancello di ingresso al fabbricato di civile abitazione, presentata il 11/02/2003, rilasciata il 11/04/2003 con il n. Autorizzazione n. 49 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi degli articoli 79 e 84 della Legge Regionale 01 del 03 Gennaio 2005 **N. 4694/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Istanza che ha per oggetto l'intonacatura e la tinteggiatura delle colonne del cancello di ingresso al fabbricato di civile abitazione , presentata il 13/12/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.134 del 30 Settembre 2021 ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale n. 65/2014, il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo., l'immobile ricade in zona Patrimonio storico urbano ed extraurbano e aree agricole e forestali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Come da quesito, in data 19 Maggio 2026 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

In data 22 Maggio 2026, il Comune di Arezzo ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 274/2026 , da cui, in base al vigente Regolamento Urbanistico, emerge il seguente inquadramento per i vari terreni e/o aree scoperte:

Particella 4, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Parte in Patrimonio storico urbano ed extraurbano: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio – Scheda 165, Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in altre indicazioni: Viabilità storica. Aree agricole e forestali -TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) Zone territoriali omogenee: zone E – agricolo
- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"
- Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Particella 12, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Totalmente in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"

Particella 14, del foglio 91 di Arezzo/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Parte in Patrimonio storico urbano ed extraurbano: Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio – Scheda 165, Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Aree agricole e forestali – TR.A5 – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo
- Parte in Altre indicazioni; Progetto di paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto all'accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene pignorato, (con riferimento all'indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche eseguite sulla documentazione catastale, ipotecaria e sugli atti acquisiti nel corso delle operazioni peritali, non sono emerse difformità identificative del compendio immobiliare.

I dati riportati nell'atto di pignoramento hanno correttamente identificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e ne consentono l'univoca individuazione."

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Raffrontando le ultime visure catastali agli atti del catasto con lo stato reale degli immobili riscontrato in occasione del sopralluogo del 04 Novembre 2025, si può attestare quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Nelle visure catastali delle tre porzioni di terreno, risulta mancare il codice fiscale della [illegible]

Nella visura catastale non è stato indicata la dicitura attestante che [illegible]

Con riferimento all'allineamento catastale, risulta esserci un incongruenza nelle visure catastali riguardante [illegible], dove è indicata la data di nascita [illegible]

Dalle visure catastali attualmente disponibili risulta che le tre particelle interessate sono censite con qualità catastale "bosco". A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è emerso tuttavia che la situazione reale dei terreni non corrisponde integralmente a quanto riportato negli atti catastali. In particolare, una parte delle superfici risulta destinata a resede pertinenziale dell'immobile principale, sistemata a giardino, con presenza di alberature ornamentali e aree verdi curate, configurandosi quindi come area pertinenziale e non esclusivamente come terreno boschivo. Alla luce di quanto rilevato, si evidenzia la necessità di procedere all'aggiornamento catastale delle particelle interessate, mediante presentazione delle opportune variazioni/volture catastali finalizzate alla modifica della qualità del terreno in conformità allo stato reale dei luoghi. Si precisa inoltre che, qualora necessario ai fini della corretta individuazione delle porzioni aventi diversa destinazione, potrà rendersi opportuna anche la redazione di frazionamenti catastali delle aree interessate.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Raffrontando la situazione rappresentata nei titoli edilizi reperiti presso l'Archivio del Comune di Arezzo con lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 04 Novembre 2025, si può attestare quanto segue: manufatti insistenti nei appezzamenti di terreno oggetto di procedura che risultano essere non autorizzati.

ATTO DI PROVENIENZA

Incongruenza riguardante [illegible]), dovuta all'errata indicazione riportata all'atto ai rogiti del notaio Fabio Milloni in data 18 Gennaio 1989, Rep .5170 (errore presente anche nella relativa nota di trascrizione), dove veniva erroneamente riportata la data del [illegible], mentre veniva indicato il codice fiscale corretto [illegible] che corrisponde al [illegible]

IMPIANTI:

Per quanto riguaeda le caratteristiche degli impianti presenti, in base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo del 04 Novembre 2026, si può attestate che potrebbe esservi la necessità di verificare, rivedere e di certificare nuovamente gli impianti eventualmente presenti (in particolare dividere gli impianti presenti nei terreni da quelli della casa principale) stante la modifica/alterazione degli stessi con allaccio ed approvvigionamento dalla proprietà dei terreni a nuove utenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

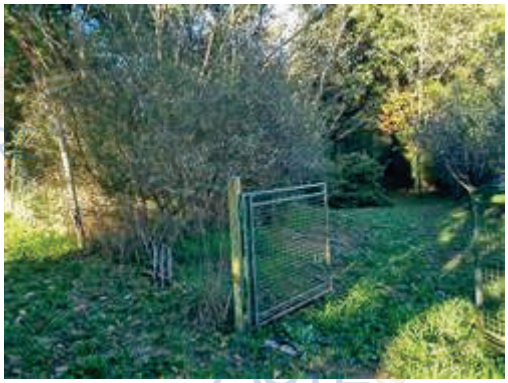
Sono state rilevate le seguenti difformità: Raffrontando la situazione rappresentata nei titoli edilizi reperiti presso l'Archivio del Comune di Arezzo con lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 04 Novembre 2025, si può attestare quanto segue: * manufatti insistenti su appezzamenti di terreno * In occasione dell'accesso effettuato in data 04 Novembre 2025, sono stati riscontati alcuni manufatti e recinzioni con cancelli, insistenti sulla particella 12, più precisamente: 1) 2 Recinzione a maglia sciolta con 2 cancelli carrabili/pedonali 2) Capanna in canniccio destinata a voliera/rimessa, con forma circolare e con dimensioni di diametro di circa 4.00 mt. 3) Tettoia destinata a fienile e ricovero animali, con dimensioni di circa 15.50 ml. x 5.00 ml. e 4.50 ml. x 7.00 ml. 4) 2 capanne per il ricovero degli animali, comprensivo di recinzione e cancello di ingresso; le dimensioni delle due capanne a forma rettangolare sono di circa 4.00 ml. x 7.50 ml. e di 3.00 ml. x 2.00 ml. In conclusione, dai rilievi effettuati e dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Arezzo, risulta che i manufatti sopra descritti non sono mai stati oggetto di pratiche edilizie autorizzative né risultano rappresentati negli elaborati grafici depositati agli atti comunali, oltre a non essere nemmeno rappresentati al catasto e nelle mappe catastali. Anche nella pratica di condono edilizio relativa alla sistemazione esterna del resede non è stata rinvenuta alcuna rappresentazione o riferimento ai suddetti manufatti. Inoltre, dall'esame delle fotografie aeree storiche del 1976 non sembrano emergere evidenze della loro presenza. Alla luce di quanto sopra, si può ragionevolmente presumere che tali manufatti siano stati realizzati successivamente al 1° settembre 1967 e che, pertanto, risultino privi di legittimazione urbanistico-edilizia. Ne consegue che gli stessi debbano essere considerati manufatti abusivi e, come tali, soggetti a rimozione. Si sottolinea anche che i manufatti risultano ricadere all'interno del vincolo aree boscate.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

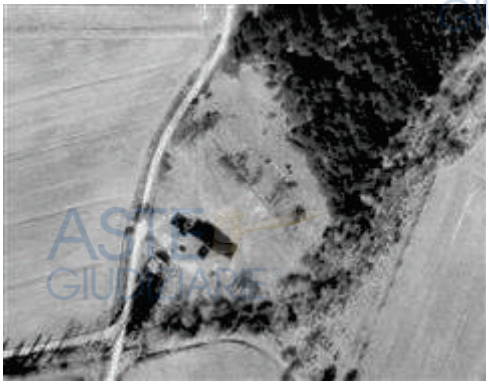
- demolizione di: 1)Recinzione+2 Cancelli carrabili 2)Capanna di 4.00m. di diam. 3)Capanne per ricov. animali e fienile, dimensioni (15,50mx5,00m) 4)Capanne di dimensioni di (4,00m x7,50m) + (3,00mx2,00m): €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a manufatti presenti all'interno dei lotti oggetto di procedura.
Nella tabella che segue, ai soli fini riepilogativi, vengono riportati i manufatti presenti e non autorizzati: 1) Recinzione + 2 Cancelli carrabili/pedonali 2) Capanna di 4.00 mt. di diametro (area = 4.00 mt. x 3.14 = 12,57 mq.; Volume = 12,57 mq. x 2.00 mt. = 25,00 mc. 3) Capanne per ricovero animali e fienile, dimensioni di 15,50 mt x 5,00 mt. + 4,50 mt. x 7,00 mt. (area = 109,00 mq.; Volume = 109,00 mq. x 2,40 mt. = 261,60 mc. 4) Capanne di dimensioni di 4,00 mt. x 7,50 mt. + 3,00 mt. x 2,00 mt. (area = 36,00 mq.; Volume = 36,00 mq. x 2,50 mt. = 90,00 mc. Totale volume capanni = 25,00 mc. + 261,60 mc. + 90,00 mc. = 376,60 mc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Raffrontando le ultime visure catastali agli atti del catasto con lo stato reale degli immobili riscontrato in occasione del sopralluogo del 04 Novembre 2025, si può attestare quanto segue: Nelle visure catastali delle tre porzioni di terreno, risulta mancare il codice fiscale della [illegible]) Si tiene a precisare che nella visura catastale non è stato indicato la dicitura attestante che i coniugi risultano essere in regime patrimoniale di comunione dei beni. Con riferimento all'allineamento catastale,risulta esserci anche l'incongruenza riguardante [illegible], indicata erroneamente nella visura catastale con la data di nascita ad [illegible]). Dalle visure catastali attualmente disponibili risulta che le tre particelle interessate sono censite con qualità catastale "bosco". A seguito di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, è emerso tuttavia che la situazione reale dei terreni non corrisponde integralmente a quanto riportato negli atti catastali. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

particolare, una particella (la particella n.4) risulta destinata a resede pertinenziale dell'immobile principale, sistemata a giardino, con presenza di alberature ornamentali e aree verdi curate, configurandosi quindi come area pertinenziale e non esclusivamente come terreno boschivo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Alla luce di quanto rilevato, si evidenzia la necessità di procedere all'aggiornamento catastale della particella interessata, mediante presentazione delle opportune variazioni/volture catastali finalizzate alla modifica della qualità del terreno in conformità allo stato reale dei luoghi. Si precisa inoltre che, qualora necessario ai fini della corretta individuazione delle porzioni aventi diversa destinazione, si rende opportuna anche la redazione di frazionamenti catastali dell' area interessata e DOCFA. In primo luogo, quindi dovrà essere presentata apposita voltura catastale relativa a tutti e tre i terreni, al fine di correggere i dati anagrafici della [illegible] anziché quella corretta del [illegible]. Contestualmente dovrà essere inserito il corretto codice fiscale della medesima intestataria. Nella medesima procedura dovrà inoltre essere riportata, nella visura catastale, la dicitura attestante che i coniugi risultano in regime patrimoniale di comunione dei beni. Successivamente dovrà essere predisposto e presentato un tipo mappale, seguito dalla presentazione di pratica DOCFA, al fine di variare la qualità catastale della particella n. 4, che passerà da "bosco misto" ad "area urbana".
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: € 86,00 per spese; € 200,00 per competenze prof. Tipo mappale: € 70,00 per spese; € 450,00 per competenze prof. Pratica DOCFA: € 70,00 per spese; € 350,00 per competenze prof. : €.1.226,00

.
Si sottolinea il fatto, che prima delle pratiche catastali, deve essere fatta la rettifica dell'atto, senza il quale non è possibile presentare la voltura e i successivi adempimenti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento all'allineamento catastale, vista l'incongruenza riguardante [illegible] 1950), senza indicazione del codice fiscale, dovuta all'errata indicazione riportata all'atto ai rogiti del notaio Fabio Milloni in data 18 Gennaio 1989, Rep .5170 (errore presente anche nella relativa nota di trascrizione), dove veniva erroneamente riportata la data del [illegible] mentre veniva indicato il [illegible]), sono a richiede che reputa necessario per procedere alla rettifica ed al successivo allineamento catastale. Pertanto, si richiede che l'Ill.mo Giudice voglia autorizzare e disporre quanto ritenuto necessario al fine di procedere alla rettifica dell'errore materiale ed al conseguente allineamento catastale. Successivamente alla rettifica, al fine di rendere pienamente commerciabili e vendibili i terreni oggetto della presente perizia, si rende necessario procedere preliminarmente con alcuni adempimenti catastali ed amministrativi. Si sottolinea il fatto, che prima delle pratiche catastali, deve essere fatta la rettifica dell'atto, senza il quale non è possibile presentare la voltura e i successivi adempimenti.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si richiede che l'Ill.mo Giudice voglia autorizzare e disporre quanto ritenuto necessario al fine di procedere alla rettifica dell'errore materiale ed al conseguente allineamento catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a Atto di compravendita in cui i sig.ri [illegible], vendono ai Sig.ri [illegible]ia; atto con repertorio n.52.170, Raccolta 12.289, registrato ad Arezzo il 02 Febbraio 1989 al n.460, Vol 59 e Trascitto ad Arezzo il 10 Febbraio 1989, n.2288 del R.G. e n.1512 di formalità

BENI IN AREZZO LOC. LA SELVA 9, FRAZIONE FRASSINETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 4

terreno agricolo a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **3.780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez."B", foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 4 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe bosco misto 3°, superficie 3780, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,73 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: misto e abeti ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castiglion Fiorentino (Arezzo)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

esposizione: buono

panoramicità:

livello di piano: nella media

stato di manutenzione: nella media

luminosità: buono

qualità degli impianti: buono

qualità dei servizi: al di sotto della media

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono ubicati nel Comune di Arezzo, Località La Selva, -Frassineto- e sono catastalmente contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Arezzo, alla Sez."B", Foglio 91, Particelle 4-12-14.

L'accesso ai terreni oggetto della presente procedura avviene mediante un cancello ad uso carrabile e pedonale, realizzato con struttura in alluminio e tamponamento in rete metallica a maglia sciolta.

Il cancello è ubicato sul lato sinistro percorrendo Via dei Mori, in corrispondenza di un piccolo innesto con la strada vicinale dei Pini, che costeggia la particella catastale n. 12. L'accesso si presenta direttamente collegato alla viabilità esistente e consente l'ingresso sia di mezzi agricoli/carrabili sia di persone a piedi.

La struttura del cancello risulta costituita da montanti metallici di sostegno e ante leggere in alluminio, con chiusura mediante rete metallica flessibile a maglia sciolta, tipologia comunemente utilizzata per delimitazioni rurali e fondi agricoli.

L'innesto stradale sul quale insiste il cancello si sviluppa parallelamente al confine della particella 12, fungendo da punto di accesso ai terreni oggetto di stima e garantendo il collegamento con la viabilità pubblica rappresentata da Via dei Mori.

È presente inoltre un secondo accesso, anch'esso di tipo carrabile e pedonale, ubicato lungo la Strada Vicinale dei Pini, nel punto in cui la particella catastale n. 12 termina assumendo una conformazione a punta e va a confinare con il corso d'acqua adiacente. Tale accesso consente un ulteriore collegamento diretto ai terreni oggetto della presente procedura, risultando funzionale sia per il transito pedonale sia per l'accesso di mezzi agricoli e di servizio.

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano suddivisi mediante recinzioni interne, realizzate con differenti tipologie costruttive, aventi la funzione di delimitare le varie porzioni del compendio e disciplinarne l'utilizzo.

All'interno delle particelle sono inoltre presenti alcuni manufatti e opere accessorie privi di titolo edilizio/autorizzativo, per i quali non è stato possibile accertare la legittimità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

urbanistico-edilizia. Dalle verifiche eseguite (foto aeree della regione toscana) e dalla documentazione disponibile, la realizzazione di tali manufatti non risulta comunque antecedente alla data del 1° settembre 1967.

I terreni si presentano in parte utilizzati quale resede pertinenziale del fabbricato principale, con sistemazioni a giardino, presenza di alberature ornamentali, essenze vegetali e spazi destinati alla fruizione pertinenziale; la restante porzione risulta invece caratterizzata da area boscata e vegetazione spontanea.

All'interno della zona a bosco sono comunque presenti sentieri e percorsi di attraversamento che consentono l'accesso e il collegamento alle diverse porzioni dell'intera proprietà, rendendo fruibile il compendio anche nelle parti maggiormente interessate dalla vegetazione.

La recinzione risulta inoltre presente lungo il perimetro esterno dei terreni, nei tratti confinanti con proprietà limitrofe, con la viabilità esistente e con il corso d'acqua adiacente, svolgendo funzione di delimitazione e separazione dell'intero compendio immobiliare; i terreni risultano però privi di recinzione nella parte in cui confinano con il restante resede dell'abitazione principale.

VINCOLI PRESENTI NEI TERRITORI OGGETTO DI PROCEDURA

PARTICELLA 4, DEL FOGLIO 91 DI AREZZO/B

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 91, Particella 4, Coltura catastale: Bosco Misto, Coltura effettiva: Area Urbana	3.780,00	x	100 %	=	3.780,00
Totale:	**3.780,00**				**3.780,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CONCLUSIONI

Alla luce dell'impossibilità oggettiva di reperire dati di mercato comparabili, si ritiene che l'adozione dei valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate costituisca l'approccio più corretto e prudente per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

?Il valore finale sarà quindi calcolato applicando un coefficiente ponderato, tenendo conto delle specifiche caratteristiche qualitative e quantitative dei terreni.

Si ritiene congruo utilizzare quindi un valore unitario a ettaro pari a:

Bosco Ceduo e misto; Valore: 4.000,00 euro a ettaro (quattromilaeuro)

Bosco Alto fusto; Valore: 4.400,00 euro a ettaro (quattromilaquattrocentoeuro)

Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari, resedi; Valore: 80.000,00 euro a ettaro (ottantamilaeuro)

Divisione dei beni pignolati in uno o più lotti

Si ritiene opportuno che i beni pignorati vengano posti in vendita in un unico lotto, in quanto un'eventuale suddivisione determinerebbe una diminuzione del valore complessivo degli stessi, oltre a comportare un'eccessiva frammentazione dei terreni.

La vendita separata dei beni potrebbe inoltre determinare la formazione di lotti interclusi o comunque privi di adeguata funzionalità ed autonomia, con conseguente riduzione della commerciabilità e dell'interesse di mercato.

La vendita in unico lotto appare pertanto la soluzione maggiormente idonea a garantire la conservazione dell'unitarietà funzionale ed economica dei beni, nonché il miglior realizzo possibile in sede di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.780,00	x	8,00	=	**30.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del15%in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi,e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale		-4.536,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.704,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.704,00**

BENI IN AREZZO LOC. LA SELVA 9, FRAZIONE FRASSINETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 12

terreno agricolo a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **14.840,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez.”B”, foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

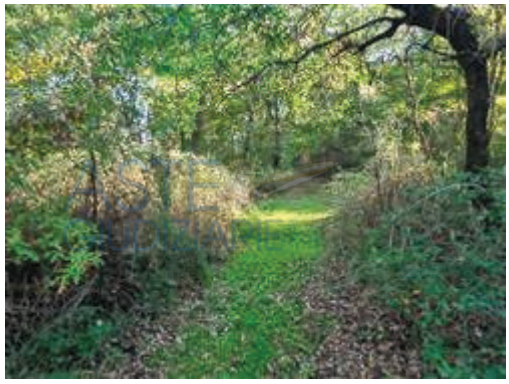
Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 12 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe Bosco alto 3°, superficie 14840, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 7,66 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma triangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Bosco e giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco misto ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castiglion Fiorentino (Arezzo)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono ubicati nel Comune di Arezzo, Località La Selva, -Frassineto- e sono catastalmente contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Arezzo, alla Sez.”B”, Foglio 91, Particelle 4-12-14.

L’accesso ai terreni oggetto della presente procedura avviene mediante un cancello ad uso carrabile e pedonale, realizzato con struttura in alluminio e tamponamento in rete metallica a maglia sciolta.

Il cancello è ubicato sul lato sinistro percorrendo Via dei Mori, in corrispondenza di un piccolo innesto con la strada vicinale dei Pini, che costeggia la particella catastale n. 12. L’accesso si presenta direttamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

collegato alla viabilità esistente e consente l'ingresso sia di mezzi agricoli/carrabili sia di persone a piedi.

La struttura del cancello risulta costituita da montanti metallici di sostegno e ante leggere in alluminio, con chiusura mediante rete metallica flessibile a maglia sciolta, tipologia comunemente utilizzata per delimitazioni rurali e fondi agricoli.

L'innesto stradale sul quale insiste il cancello si sviluppa parallelamente al confine della particella 12, fungendo da punto di accesso ai terreni oggetto di stima e garantendo il collegamento con la viabilità pubblica rappresentata da Via dei Mori.

È presente inoltre un secondo accesso, anch'esso di tipo carrabile e pedonale, ubicato lungo la Strada Vicinale dei Pini, nel punto in cui la particella catastale n. 12 termina assumendo una conformazione a punta e va a confinare con il corso d'acqua adiacente. Tale accesso consente un ulteriore collegamento diretto ai terreni oggetto della presente procedura, risultando funzionale sia per il transito pedonale sia per l'accesso di mezzi agricoli e di servizio.

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano suddivisi mediante recinzioni interne, realizzate con differenti tipologie costruttive, aventi la funzione di delimitare le varie porzioni del compendio e disciplinarne l'utilizzo.

All'interno delle particelle sono inoltre presenti alcuni manufatti e opere accessorie privi di titolo edilizio/autorizzativo, per i quali non è stato possibile accertare la legittimità urbanistico-edilizia. Dalle verifiche eseguite (foto aeree della regione toscana) e dalla documentazione disponibile, la realizzazione di tali manufatti non risulta comunque antecedente alla data del 1° settembre 1967.

I terreni si presentano in parte utilizzati quale resede pertinenziale del fabbricato principale, con sistemazioni a giardino, presenza di alberature ornamentali, essenze vegetali e spazi destinati alla fruizione pertinenziale; la restante porzione risulta invece caratterizzata da area boscata e vegetazione spontanea.

All'interno della zona a bosco sono comunque presenti sentieri e percorsi di attraversamento che consentono l'accesso e il collegamento alle diverse porzioni dell'intera proprietà, rendendo fruibile il compendio anche nelle parti maggiormente interessate dalla vegetazione.

La recinzione risulta inoltre presente lungo il perimetro esterno dei terreni, nei tratti confinanti con proprietà limitrofe, con la viabilità esistente e con il corso d'acqua adiacente, svolgendo funzione di delimitazione e separazione dell'intero compendio immobiliare; i terreni risultano però privi di recinzione nella parte in cui confinano con il restante resede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

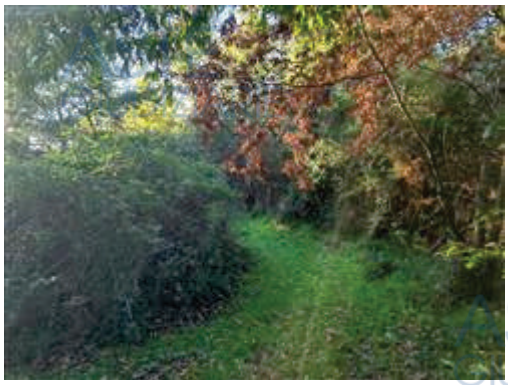
dell'abitazione principale.

VINCOLI PRESENTI NEI TERRITORI OGGETTO DI PROCEDURA

PARTICELLA 12, DEL FOGLIO 91 DI AREZZO/B

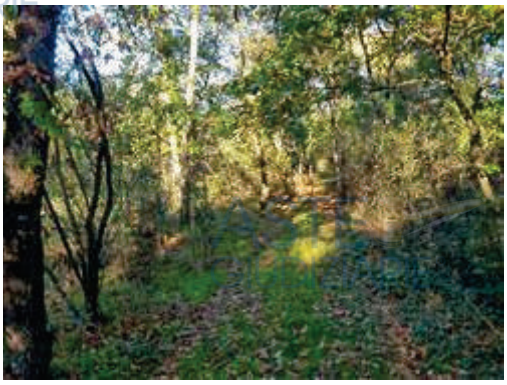
La particella in oggetto ricade in parte in:

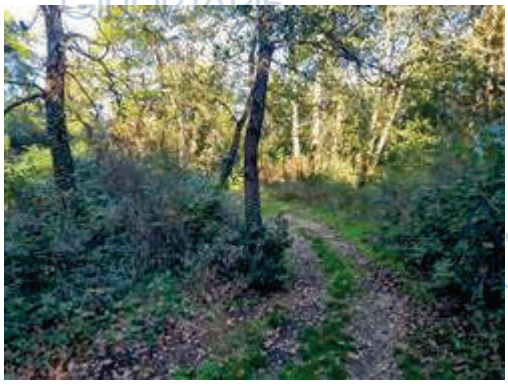
- Vincolo ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto lo stesso ricade in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, ***territori coperti da foreste e boschi***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 91, Particella 12, Coltura catastale: Bosco Alto, Coltura effettiva: Bosco Alto	14.840,00	x	100 %	=	14.840,00
Totale:	**14.840,00**				**14.840,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CONCLUSIONI

Alla luce dell'impossibilità oggettiva di reperire dati di mercato comparabili, si ritiene che l'adozione dei valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate costituisca l'approccio più corretto e prudente per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

?Il valore finale sarà quindi calcolato applicando un coefficiente ponderato, tenendo conto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

delle specifiche caratteristiche qualitative e quantitative dei terreni.

Si ritiene congruo utilizzare quindi un valore unitario a ettaro pari a:

Bosco Ceduo e misto; Valore: 4.000,00 euro a ettaro (quattromilaeuro)

Bosco alto fusto; Valore: 4.400,00 euro a ettaro (quattromilaquattrocentoeuro)

Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari, resedi; Valore: 80.000,00 euro a ettaro (ottantamilaeuro)

Divisione dei beni pignolati in uno o più lotti

Si ritiene opportuno che i beni pignorati vengano posti in vendita in un unico lotto, in quanto un'eventuale suddivisione determinerebbe una diminuzione del valore complessivo degli stessi, oltre a comportare un'eccessiva frammentazione dei terreni.

La vendita separata dei beni potrebbe inoltre determinare la formazione di lotti interclusi o comunque privi di adeguata funzionalità ed autonomia, con conseguente riduzione della commerciabilità e dell'interesse di mercato.

La vendita in unico lotto appare pertanto la soluzione maggiormente idonea a garantire la conservazione dell'unitarietà funzionale ed economica dei beni, nonché il miglior realizzo possibile in sede di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14.840,00	x	0,44	=	**6.529,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del15%in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi,e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	-979,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.550,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.550,16**

BENI IN AREZZO LOC. LA SELVA 9, FRAZIONE FRASSINETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

terreno agricolo a AREZZO Loc. La Selva 9, frazione Frassineto, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre appezzamenti di terreno adiacenti e in continuità con il resede del fabbricato principale posizionato in Arezzo, Loc. La Selva n.c. 9 -Frassineto-, contraddistinto catastalmente al catasto terreni alla Sez."B", foglio 91, particella 13 (non oggetto di procedura esecutiva).

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono prevalentemente a vocazione resede del fabbricato principale e in parte a bosco (si specifica che non ci sono interruzioni, recinzioni di terzi o strade in mezzo).

Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 14 (catasto terreni), sezione urbana "B", qualita/classe Bosco Misto 2°, superficie 480, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,50 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma triangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: Bosco e giardino, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco misto ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castiglion Fiorentino (Arezzo)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono ubicati nel Comune di Arezzo, Località La Selva, -Frassineto- e sono catastalmente contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Arezzo, alla Sez.”B”, Foglio 91, Particelle 4-12-14.

L’accesso ai terreni oggetto della presente procedura avviene mediante un cancello ad uso carrabile e pedonale, realizzato con struttura in alluminio e tamponamento in rete metallica a maglia sciolta.

Il cancello è ubicato sul lato sinistro percorrendo Via dei Mori, in corrispondenza di un piccolo innesto con la strada vicinale dei Pini, che costeggia la particella catastale n. 12. L’accesso si presenta direttamente collegato alla viabilità esistente e consente l’ingresso sia di mezzi agricoli/carrabili sia di persone a piedi.

La struttura del cancello risulta costituita da montanti metallici di sostegno e ante leggere in alluminio, con chiusura mediante rete metallica flessibile a maglia sciolta, tipologia comunemente utilizzata per delimitazioni rurali e fondi agricoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

L'innesto stradale sul quale insiste il cancello si sviluppa parallelamente al confine della particella 12, fungendo da punto di accesso ai terreni oggetto di stima e garantendo il collegamento con la viabilità pubblica rappresentata da Via dei Mori.

È presente inoltre un secondo accesso, anch'esso di tipo carrabile e pedonale, ubicato lungo la Strada Vicinale dei Pini, nel punto in cui la particella catastale n. 12 termina assumendo una conformazione a punta e va a confinare con il corso d'acqua adiacente. Tale accesso consente un ulteriore collegamento diretto ai terreni oggetto della presente procedura, risultando funzionale sia per il transito pedonale sia per l'accesso di mezzi agricoli e di servizio.

I terreni oggetto della presente procedura esecutiva risultano suddivisi mediante recinzioni interne, realizzate con differenti tipologie costruttive, aventi la funzione di delimitare le varie porzioni del compendio e disciplinarne l'utilizzo.

All'interno delle particelle sono inoltre presenti alcuni manufatti e opere accessorie privi di titolo edilizio/autorizzativo, per i quali non è stato possibile accertare la legittimità urbanistico-edilizia. Dalle verifiche eseguite (foto aeree della regione toscana) e dalla documentazione disponibile, la realizzazione di tali manufatti non risulta comunque antecedente alla data del 1° settembre 1967.

I terreni si presentano in parte utilizzati quale resede pertinenziale del fabbricato principale, con sistemazioni a giardino, presenza di alberature ornamentali, essenze vegetali e spazi destinati alla fruizione pertinenziale; la restante porzione risulta invece caratterizzata da area boscata e vegetazione spontanea.

All'interno della zona a bosco sono comunque presenti sentieri e percorsi di attraversamento che consentono l'accesso e il collegamento alle diverse porzioni dell'intera proprietà, rendendo fruibile il compendio anche nelle parti maggiormente interessate dalla vegetazione.

La recinzione risulta inoltre presente lungo il perimetro esterno dei terreni, nei tratti confinanti con proprietà limitrofe, con la viabilità esistente e con il corso d'acqua adiacente, svolgendo funzione di delimitazione e separazione dell'intero compendio immobiliare; i terreni risultano però privi di recinzione nella parte in cui confinano con il restante resede dell'abitazione principale.

VINCOLI PRESENTI NEI TERRITORI OGGETTO DI PROCEDURA

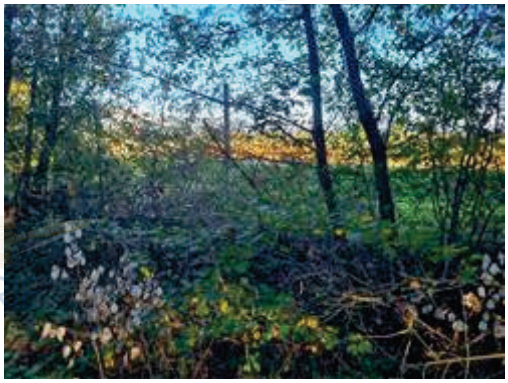
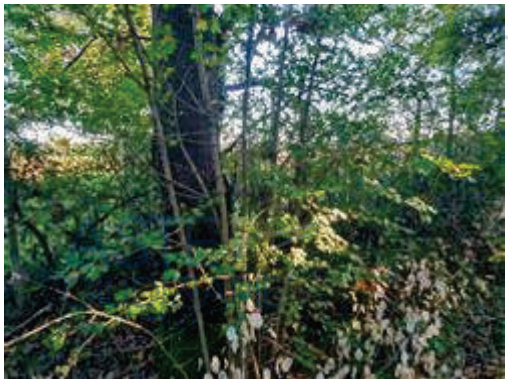
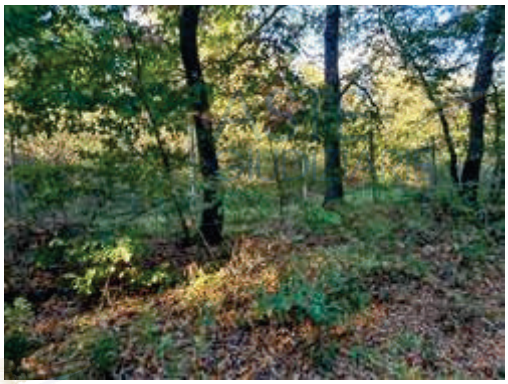
PARTICELLA 14, DEL FOGLIO 91 DI AREZZO/B

La particella in oggetto ricade in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

- Vincolo ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto lo stesso ricade in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, ***territori coperti da foreste e boschi.***

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 91, Particella 14, Coltura catastale: Bosco Misto, Coltura effettiva: Bosco Misto	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	**480,00**				**480,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CONCLUSIONI

Alla luce dell'impossibilità oggettiva di reperire dati di mercato comparabili, si ritiene che l'adozione dei valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate costituisca l'approccio più corretto e prudente per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

?Il valore finale sarà quindi calcolato applicando un coefficiente ponderato, tenendo conto delle specifiche caratteristiche qualitative e quantitative dei terreni.

Si ritiene congruo utilizzare quindi un valore unitario a ettaro pari a:

Bosco Ceduo e misto; Valore: 4.000,00 euro a ettaro (quattromilaeuro)

Bosco alto fusto; Valore: 4.400,00 euro a ettaro (quattromilaquattrocentoeuro)

Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari, resedi; Valore: 80.000,00 euro a ettaro (ottantamilaeuro)

Divisione dei beni pignolati in uno o più lotti

Si ritiene opportuno che i beni pignorati vengano posti in vendita in un unico lotto, in quanto un'eventuale suddivisione determinerebbe una diminuzione del valore complessivo degli stessi, oltre a comportare un'eccessiva frammentazione dei terreni.

La vendita separata dei beni potrebbe inoltre determinare la formazione di lotti interclusi o comunque privi di adeguata funzionalità ed autonomia, con conseguente riduzione della commerciabilità e dell'interesse di mercato.

La vendita in unico lotto appare pertanto la soluzione maggiormente idonea a garantire la conservazione dell'unitarietà funzionale ed economica dei beni, nonché il miglior realizzo possibile in sede di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	480,00	x	0,40	=	**192,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del15%in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi,e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	-28,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 163,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 163,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La prima prova di stima del bene è stata fatta con il metodo del confronto di mercato, la difficoltà principale consiste nella individuazione dei beni comparabili, sia che si proceda secondo gli indirizzi degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS) con il procedimento del *Market Comparison Approach* (MCA), sia che si effettui una stima su base mono parametrica; queste difficoltà, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla funzione di banche dati che forniscono elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo problematico quadro occorre quindi muoversi autonomamente nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili a quello da stimare.

In questo ci aiuta le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, di alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni, fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Lo scrivente ormai da qualche anno svolge i propri rapporti di valutazione secondo gli indirizzi degli IVS e dei codici italiani che si sono sviluppati sulla base degli stessi IVS, per trovare il valore comparabile per l'immobile oggetto di perizia è stato necessario compiere quindi delle indagini preliminari:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

-il primo step serve ad una prima determinazione degli indicatori legati alla localizzazione ed alla destinazione.

È stato necessario quindi individuare i limiti della zona dove è posizionato il bene da stimare, entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee, acquisendo l'estratto di mappa catastale dell'intero foglio.

Una volta verificata l'omogeneità territoriale del foglio catastale è stato possibile fare una ricerca sui terreni presenti nello stesso foglio di qualità uguali a quella del bene da stimare.

-il secondo step serve ad una prima determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione.

Una volta in cui è stampato l'elenco, abbiamo la situazione dei terreni con la solita qualità dei beni da stimare presente nel foglio catastale. A questo punto abbiamo anche due ulteriori indizi: la rendita catastale e la sua posizione.

Questi due dati sono importanti per poter individuare due possibili caratteristiche degli ipotetici comparabili: dimensione ed una localizzazione più specifica; di fatto la rendita catastale può darci una indicazione delle dimensioni dei terreni e l'indirizzo fornisce una puntuale comparazione con l'ubicazione del bene da stimare.

Una volta individuati i terreni rimanenti da una prima scrematura per rendita e indirizzo, è stato possibile procedere con la verifica della qualità e classe del terreno.

Ciò è stato fatto effettuando un secondo filtro delle informazioni in mio possesso, confrontando i dati catastali con l'ubicazione in mappa; identificato l'immobile in mappa, attraverso i siti di immagine satellitare, è stato individuato fisicamente il terreno ed è stato comparato con il bene da stimare, è stata ripetuta questa operazione per tutti i terreni per ottenere un campione di possibili comparabili.

-il terzo step serve per una prima determinazione degli indicatori legati al livello del prezzo di mercato ed al filtering.

A questo punto è stato necessario verificare se tali terreni sono stati oggetto di negozi giuridici in un tempo abbastanza recente (l'indagine è stata svolta in un lasso di tempo di 12 mesi rispetto alla data di attuale), sono quindi passato alle ispezioni ipotecarie, effettuando una ricerca per immobile su sister, evidenziando il campo "trascrizioni", è comparso a video un elenco di terreni che nello spazio temporale di 12 mesi, sono stati interessati da trascrizioni, tale elenco fornisce i dati catastali relativi al foglio e al numero di particella.

-il quarto step è stato quello di determinare degli indicatori legati al tipo di contratto, ed alla forma di mercato.

Una volta stampato l'elenco è stato necessario fare un confronto con i terreni presenti nell'elenco catastale già oggetto di scrematura (ved. steep 2) ed individuare quelli presenti in entrambi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Una volta stabilita questa corrispondenza sono ritornato all'elenco presente nella sezione ipotecaria e sono stati messi in evidenzia i terreni; si è quindi provveduto ad un ulteriore restrizione, tale restrizione identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita, dove vengono forniti i dati relativi al numero particolare, la data di trascrizione e a quale terreni si riferiscono.

-il quinto step è stato quello di acquisizione dei dati dei beni comparabili.

Una volta procurato o visionato l'atto, è stato possibile passare alla rilevazione dei dati parametrici, così come altre caratteristiche ed alla individuazione della posizione e qualità del bene, tutto questo grazie all'atto stesso, dove sono indicati tutti i dati necessari.

Purtroppo, alla fine dei passaggi sopra elencati, non è stato possibile trovare dei comparabili buoni che avessero le caratteristiche dei terreni oggetto di perizia, alcuni differivano per il momento in cui è stato fatto l'atto, altri per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, la maggior parte differivano per la qualità e classe dei terreni.

Come precedentemente detto la metodologia principale per la determinazione del valore di mercato di un immobile è il procedimento per comparazione diretta. Tale approccio si basa sull'analisi di transazioni recenti di proprietà con caratteristiche simili (comparabili) a quella oggetto di stima, situate nella medesima zona o in aree limitrofe omogenee.
Come precedentemente relazionato, a seguito di un'approfondita indagine di mercato, si è riscontrata l'impossibilità di reperire un numero adeguato di atti di compravendita recenti relativi a immobili che fossero effettivamente comparabili con l'unità in esame.

Caratteristiche peculiari dell'immobile: L'unità oggetto di stima presenta caratteristiche intrinseche (es. qualità, classe, stato dei terreni ecc.) che la differenziano in modo sostanziale dagli pochi terreni recentemente transati.
Dati non attendibili: Le informazioni reperibili sulle poche transazioni individuate non sono risultate complete o sufficientemente dettagliate per consentire un confronto analitico e oggettivo.
L'assenza di dati di mercato diretti e affidabili non permette, pertanto, di applicare in modo corretto e attendibile il metodo comparativo, che rappresenta la prassi standard per una stima puntuale.
DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTRAVERSO I DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) VALORI AGRICOLI MEDI TOSCANA
In assenza di comparabili diretti, al fine di garantire un criterio di valutazione oggettivo e riconosciuto, si è deciso di procedere utilizzando come riferimento ai valori agricoli medi della Toscana, forniti dell'Agenzia delle Entrate.
I valori agricoli medi della Toscana fornisce, per ogni zona territoriale omogenea, un valore medio di mercato ad ettaro per diverse tipologie di qualità del terreno. Questi valori, pur non rappresentando una stima puntuale, costituiscono un riferimento autorevole e trasparente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

dello stato del mercato immobiliare in una determinata area geografica.

Per i terreni in oggetto, si farà riferimento alla zona colline di Arezzo e Castiglion Fiorentino (visto che i terreni si trovano nel Comune di Arezzo, ma molto vicino al Comune di Castiglion Fiorentino), per i quali sono riportati i seguenti valori, uguali per tutti e due i Comuni:

Bosco Ceduo e misto; Valore: 4.000,00 euro a ettaro (quattromilaeuro)

Bosco alto fusto; Valore: 4.400,00 euro a ettaro (quattromilaquattrocentoeuro)

Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari, resedi; Valore: 80.000,00 euro a ettaro (ottantamilaeuro)

CONCLUSIONI

Alla luce dell'impossibilità oggettiva di reperire dati di mercato comparabili, si ritiene che l'adozione dei valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate costituisca l'approccio più corretto e prudente per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

Il valore finale sarà quindi calcolato applicando un coefficiente ponderato, tenendo conto delle specifiche caratteristiche qualitative e quantitative dei terreni.

Si ritiene congruo utilizzare quindi un valore unitario a ettaro pari a:

Bosco Ceduo e misto; Valore: 4.000,00 euro a ettaro (quattromilaeuro)

Bosco alto fusto; Valore: 4.400,00 euro a ettaro (quattromilaquattrocentoeuro)

Parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari, resedi; Valore: 80.000,00 euro a ettaro (ottantamilaeuro)

Appezzamenti di terreno (particelle 4, 12, 14)

Come evidenziato in sede descrittiva, sono stati pignorati tre appezzamenti di terreno con vocazione agricola (prevalentemente boschi), tutti concentrati nelle vicinanze del fabbricato principale.

I terreni hanno un'estensione complessiva pari a mq. 19.100,00 mq..

In virtù dei sopralluoghi effettuati, e con l'ausilio di fotogrammetrie aeree recenti, sono state verificate le colture effettivamente esistenti nello stato dei luoghi rispetto alle colture indicate nei certificati catastali.

In tal senso, sono state riscontrate delle differenze.

Nella tabella che segue, per ogni singola particella di terreno, oltre alla superficie nominale desunta dal certificato catastale, è stata riporta sia la coltura indicata nei certificati catastali,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

sia la coltura effettivamente riscontrata nello stato dei luoghi. In virtù dell'effettiva coltura, sono stati applicati i prezzi unitari a metro quadrato, ricavati dai Valori Agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle entrate.

Pertanto, il sottoscritto Geometra, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi medi indicati dalle associazioni di categoria, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione dei terreni, e quant'altro può influire sul giudizio di stima ha attibuito un prezzo libero di mercato complessivo, ripartito tra i singoli appezzamenti di terreno.

Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare VAM (Valori Agricoli Medi)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
4	terreno agricolo	3.780,00	0,00	25.704,00	25.704,00
12	terreno agricolo	14.840,00	0,00	5.550,16	5.550,16
14	terreno agricolo	480,00	0,00	163,20	163,20
				31.417,36 €	**31.417,36 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.226,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.191,36**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.191,36**

data 30/05/2026

il tecnico incaricato
PATRIZIO FORTUNATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FORTUNATI PATRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ce1754d39c137d124aec8c291cf96e8