

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 272/2018

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott.ssa Lucia BRUNI

IN UDIENZA IL 27 APRILE 2021

-o-o-o-o-o-o-

Nell'udienza del 25 Maggio 2019, il G.E. Dott.sa Ilaria BENINCASA incaricava il sottoscritto, quale esperto, ponendo i seguenti quesiti :

01) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al Creditore Procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai data catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato acquistato mortis causa.

..o.o.o.o.o.o.o.

02) Integri la documentazione eventualmente mancante, ed in particolare acquisisca ove non depositati:

a) La planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

..o.o.o.o.o.o.o.

03) Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, e indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistico cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso

(oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ect.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

..o.o.o.o.o.o.o.

04) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

..o.o.o.o.o.o.o.

05) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Indichi inoltre se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

..o.o.o.o.o.o.o.

06) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari.

Verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).

b) La data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (acquisirne copia).

c) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Le domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso.

- Gli atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc).

d) Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Le iscrizioni.
- I pignoramenti.
- Le difformità urbanistico-catastali.

-o-o-o-o-o-o-

07) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il Comune, la località, la via, il numero civico, la scala, il piano, l'interno, le caratteristiche interne ed esterne, la superficie commerciale in mq., l'altezza interna utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti a comune; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione, abitazione, magazzino ecc).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni a comune non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

-o-o-o-o-o-o-

08) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e in tal caso, rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

..o..o..o..o..o..o..

09) Proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancata idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

..o..o..o..o..o..o..

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

..o..o..o..o..o..o..

11) Indichi la conformità o meno del bene immobile alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 06 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi della sanatoria nonché dell'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.

Proceda altresì alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per in conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

..o..o..o..o..o..o..

12) Accerti lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato.

Ove il bene sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza

dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione anche ai fini dell'articolo 2923 c.c., precisando in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Proceda altresì a determinare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione) allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in pct).

In caso di beni di natura agricola e comunque in genere, l'esperto assumerà informazioni presso il debitore, terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

._o.o.o.o.o.o.o._

13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibili presso il Comune di residenza).

In caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

._o.o.o.o.o.o.o._

14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario.

..o.o.o.o.o.o.o..

15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, specificando la loro corrispondenza alla vigente normativa, ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento.

..o.o.o.o.o.o.o..

16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda in questo caso, allo loro formazione, rispettando possibilmente la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni dei lotti da cui può discendere una perdita di valore del compendio.

In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale, carrabile) ai lotti , evitando di creare lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se l'impianto elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune ai vari lotti.

Se gli impianti sono in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto verifichi nuovamente le tipologie dei beni inserite nei medesimi lotti, oltre che i relativi dati catastali.

..o.o.o.o.o.o.o..

17) Determini il valore dell'immobile/i, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile/i, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento, e se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In questo caso l'immobile dovrà essere valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli, con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo a creditore ipotecario che abbia acquisito il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessaria alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

-o-o-o-o-o-o-

18) Se l'immobile è pignorato solo in pro-quota verifichi:

a) L'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione.

b) Se l'immobile sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro.

c) Nel caso dei terreni, predisponga in allegato alla perizia, un ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte dei Giudice, sentite le parti , proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi frazionamento debitamente approvati dall'Ufficio competente.

d) Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 C.P.C.

Fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

._o._o._o._o._o._o._

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto, determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

._o._o._o._o._o._o._

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno al netto dei costi di demolizione.

._o._o._o._o._o._o._

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

Precisa altresì che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal Custode.

._o._o._o._o._o._o._

Verifica documentazione ex art 567 C.p.c. e attività peritale svolta

Il creditore procedente ha depositato una consistente ed articolata relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale, dove i numerosi cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento sono stati trattati singolarmente mediante

specifiche schede distintive dal numero 01 al numero 54, e in cui sono state sommariamente elencate le provenienze, i gravami iscritti e trascritti nonché l'evoluzione catastale con gli attuali identificativi.

Nella relazione notarile è stato precisato che alcuni aspetti riguardanti la continuità catastale non sono stati debitamente approfonditi a causa della numerosità degli immobili nonché per il poco tempo a disposizione.

Dopo averla attentamente analizzata, si è immediatamente compresa la complessità delle verifiche che dovevano essere messe in atto in quattro diversi Comuni del territorio, e quindi è stato necessario impostare il lavoro in maniera speditiva confidando di non trovare problematiche particolari sia in fase di acquisizione documentale, sia in fase di sopralluoghi.

Purtroppo le cose sono state più complicate del previsto.

In data 26 Febbraio 2021, a perizia conclusa e pronta per la notifica alle parti, è stato necessario modificarla in virtù di nuove circostanze che sono state apprese casualmente dai debitori.

..o.o.o.o.o.o.o..

Dopo aver richiesto ed ottenuto i certificati di destinazione urbanistica, è stato necessario acquisire tutti gli atti di compravendita citati nella relazione notatile, tutte le planimetrie, tutti i certificati catastali storici, compreso gli estratti riassuntivi dell'atto di matrimonio e i certificati di residenza.

Questo per incrociare i molteplici dati, e verificare preliminarmente la corrispondenza degli immobili, desumere eventuali precedenti edilizi dai contratti di compravendita, e verificare il regime patrimoniale dei debitori considerato che la relazione notarile segnalava che in alcuni atti di compravendita non sempre era stato indicato il regime patrimoniale.

Il quadro generale ha cominciato a prendere forma, e si è potuto delineare un po' più chiaramente a seguito dei vari sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario, nonché a seguito di molteplici accessi effettuati presso i competenti uffici

urbanistica-edilizia per il reperimento delle pratiche riguardanti i fabbricati concentrati esclusivamente nel Comune di Castiglion Fibocchi.

In base alle verifiche attuate, nonché in base alle ultime informazioni pervenute in data 26 Febbraio 2021 a perizia già ultimata, si possono evidenziare i seguenti aspetti e criticità, e più precisamente:

01) Per quanto riguarda i vari appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Terranuova Bracciolini, dovrà essere ridotto il pignoramento estromettendo l'area identificata dalla particella 401 del foglio 81.

La predetta particella rappresenta l'area di sedime di un'imponente antenna di telefonia mobile che era stata venduta dai debitori prima del pignoramento, ossia in data 28 Giugno 2017.

Tale aspetto non emergeva dalla relazione notarile che verosimilmente è stata redatta basandosi esclusivamente sulle note di trascrizione (quindi senza l'analisi dei contratti) e sui dati rilevabili dai repertori cartacei depositi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Il problema dell'avvenuta vendita dell'area su cui insiste l'antenna di telefonia mobile è emerso solo sede di sopralluogo nonché a seguito di sommarie informazioni rese dai debitori.

Pertanto, sono state effettuate ulteriori visure ipo-catastali sulla società acquirente onde individuare il titolo di compravendita nel periodo indicato dai debitori.

Una volta individuato il titolo, è stato necessario recuperarlo, e dall'analisi dello stesso è stato possibile capire il problema della particella 401.

Il titolo di vendita del 28/06/2017 era corretto sia come descrizione che come identificazione degli immobili venduti tra cui la particella 401.

Purtroppo nella nota di trascrizione del titolo era stata erroneamente indicata la particella 404 (inesistente al catasto) anziché la particella 401 (cioè quella effettivamente venduta).

Essendo sbagliata la trascrizione del titolo e la relativa voltura, la particella 401 risultava ancora formalmente intestata ai debitori anche se di fatto era stata venduta.

Lo scrivente si è immediatamente attivato contattando dapprima il notaio che aveva redatto la certificazione notatile per la procedura onde informarlo del problema, e successivamente veniva contattato il Notaio che aveva rogato l'atto di compravendita del 28/06/2017.

Compreso l'errore, il Notaio che aveva rogato l'atto di compravendita ha presentato una nota rettificativa allineando il contenuto del titolo originario (che di fatto era corretto) con la nuova nota di trascrizione (originariamente sbagliata).

In questo modo, la particella 401 è stata correttamente intestata all'effettivo proprietario e quindi non appartiene più ai debitori.

Resta comunque in essere il pignoramento ancora trascritto nei confronti della predetta particella, ed è questo il motivo per cui si rende necessario restringere il pignoramento.

In caso contrario, l'attuale proprietà potrebbe trovare impedimenti nella sua politica commerciale per il fatto di avere un immobile (area + antenna di telefonia) sottoposta a pignoramento anche se frutto di un errore involontario.

Se il pignoramento non verrà ridotto estromettendo la particella 401, è alquanto probabile che il gestore di telefonia mobile possa richiedere i danni.

..o.o.o.o.o.o.o..

02) Alcune unità immobiliari sottoposte a pignoramento, sebbene risultino esistenti agli atti del catasto, fisicamente non esistono nello stato dei luoghi.

Tale aspetto non poteva emergere dalla relazione notarile, ed è stato accertato soltanto in occasione di un primo accesso con il custode.

Ci si riferisce espressamente alle unità immobiliari in Comune di Castiglion Fibocchi di Via dei Fusati 16, censite al foglio 25 ed identificate dalla particella 795, subalterni 3, 4, 5 e 6.

Fatta eccezione per il subalterno 5 che è stato pesantemente ridotto in termini di superficie rispetto a come era stato accatasto, i subalterni 3, 4 e 6 sono stati completamente demoliti e rimossi dai luoghi a seguito di due Ordinanze Comunali, dalle quali, a fronte di accertamenti catastali e fotogrammetrici operati dal Comune di Castiglion Fibocchi, sono risultati completamente abusivi.

La demolizione degli immobili è avvenuta a maggio dell'anno 2016 a cura e spese della società debitrice, che successivamente ha notificato l'avvenuta ottemperanza di demolizione al Comune di Castiglion Fibocchi.

Ancorchè demoliti, non è mai stato aggiornato l'ambito catastale dove invece i predetti immobili formalmente esistono tutt'ora.

Per ovviare al problema, si renderebbe necessaria la presentazione di un mappale di demolizione con relativa pratica di annullamento degli accatastamenti precedenti, archiviando le planimetrie catastali ormai inutili, e quindi ricostituendo il lotto pertinenziale destinato a resede ed attualmente identificato come subalterno 1 della particella 795.

Il costo per tale adempimento è stato valutato in Euro 1.200,00 oltre imposte e detratto dal valore di stima.

Questo nell'ipotesi che il compendio venisse posto in vendita nella sua totalità, cioè nei modi e con il prezzo (Euro 47.900,00) stabiliti nella perizia che era già pronta fin dal 26 Febbraio 2021 (la perizia era stata anche stampata in duplice copia per essere notificata tramite raccomandata ai debitori non costituiti).

Nel primo pomeriggio del 26 Febbraio 2021, lo scrivente veniva contattato telefonicamente da uno dei debitori, che nel segnalare la recente vendita del compendio di Via dei Fusati, chiedeva notizie su come poter recuperare/rimuovere un piccolo manufatto in lamiera rimasto in loco e non oggetto di pignoramento.

In virtù di questa nuova e inaspettata informazione, lo scrivente effettuava un nuovo controllo sia in ambito catastale che in ambito ipotecario, accertando che il compendio di Via dei Fusati n. 16 era stato parzialmente venduto nell'ambito di

altre procedure esecutive pendenti presso il Tribunale (procedure nre 340/2011 riunita alla nre 293/2013).

In tal senso risultava un decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Arezzo in data 08 Febbraio 2021 (repertorio 68/2021), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 25 Febbraio 2021 al numero 2202 di particolare.

Dalla nota di trascrizione, e da un colloquio telefonico con il delegato che si era occupato della vendita, si apprendeva che il trasferimento riguardava il fabbricato principale (identificato dal subalterno 2 della particella 795) ed il resede (identificato dal subalterno 1 della particella 795).

In base alle risultanze che lo scrivente aveva acquisito per la stesura dell'odierna perizia, questa nuova circostanza complicava ulteriormente le cose.

Infatti nel resede trattato nel decreto di trasferimento n. 68 del 08/02/2021, insistono delle aree di sedime su cui sorgevano degli immobili demoliti nel 2016 e un piccolo fabbricato, attualmente identificati dai subalterni 3, 4, 5 e 6 della particella 795.

Tali immobili sono rimasti in proprietà alla società debitrice, e allo stato attuale vanno considerate come porzioni immobiliari intercluse o comunque bisognevoli di una servitù di passo da esercitare sul bene che oggi appartiene ad un terzo soggetto che probabilmente sarà a conoscenza di tale situazione.

In ambito dell'attuale procedura, cambierebbe anche il valore di stima che lo scrivente ha attribuito all'intero compendio (subalterno 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e particella 794).

Il nuovo valore dovrà essere riparametrato a ciò che è rimasto nell'odierna procedura, e verrà determinato solo dopo aver avuto espressa autorizzazione da parte del Giudice.

La perizia che segue è pertanto la stessa che era già pronta fin dal 26 Febbraio 2021, anche se il valore di stima non è più attendibile.

Sono state solo apportate delle piccole modifiche in ambito catastale ed ipotecario per dare dimostrazione di questa nuova circostanza.

..o.o.o.o.o.o.o..

03) Analizzando in maniera più approfondita l'evoluzione catastale elencata nella relazione notarile, sono state riscontrate alcune incongruenze.

L'attuale proprietà, di volta in volta ha incaricato diversi tecnici per effettuare le pratiche di accatastamento, ma a parere dello scrivente non sono stati fatti i necessari controlli con il risultato che alcuni immobili, pur avendo identificativi catastali diversi, sono formalmente la stessa cosa.

Il caso specifico è rappresentato dall'area urbana in Castiglion Fibocchi, Via Setteponti di cui al foglio 25, particella 811.

Tale immobile, per gli accertamenti effettuati su base informatizzata e cartacea, è stato costituito come area urbana in data 04 Marzo 2014, ma di fatto già esisteva agli atti del catasto fin dal 1984, e rappresentava la porzione di resede posteriore classificato come bene a comune non censibile, identificato come subalterno 04 dalla particella 31 del foglio 25.

Il bene a comune non censibile identificato dalla particella 31 subalterno 4 del foglio 25 di Castiglion Fibocchi è sottoposto a pignoramento.

La particella 811 classificata come area urbana, ancorchè sottoposta a pignoramento, è comunque un immobile duplicato, che andrebbe preferibilmente soppresso/annullato con mappale di demolizione procedendo poi all'annullamento dell'elaborato planimetrico identificativo presentato con l'accatastamento del 2014.

Trattandosi di un immobile duplicato, verrà estromesso dalla perizia.

..o.o.o.o.o.o.o..

04) La relazione notarile segnalava giustamente che negli atti di acquisto di alcuni cespiti immobiliari non era stato specificato il regime patrimoniale dei debitori.

Una volta acquisiti tutti gli atti di compravendita, è stato effettuato un controllo approfondito, e nel caso dei terreni ubicati nel Comune di Arezzo, si è potuto accertare che gli stessi appartengono ad uno dei debitori unitamente al coniuge.

All'epoca dell'acquisto (10 Aprile 1981), non venne dichiarato che l'acquisto avveniva con proventi personali, e di conseguenza i beni acquistati sono entrati automaticamente a far parte del regime della comunione.

Tale aspetto è emerso raffrontando il contenuto dell'atto di compravendita con *l'estratto riassuntivo dell'atto matrimonio (antecedente alla vendita del 10/04/1981) in cui non risultano annotazioni o specifiche contrarie al regime della comunione.*

Ne consegue che tutti i pignoramenti e le formalità pregiudizievoli nei confronti degli immobili posti nel comune di Arezzo (si tratta di due terreni), dovranno essere ridotti al 50% della proprietà e quindi non potranno essere considerati sull'intero come invece indicato nel pignoramento (si veda trascrizione del pignoramento di cui al particolare 14141 del 14/12/2018 – unità negoziale 05).

In altra ipotesi, il pignoramento dovrebbe essere esteso anche nei confronti dell'altro comproprietario.

Purtroppo anche i certificati catastali sono viziati da questo errore di intestazione, in quanto la voltura non è stata probabilmente eseguita con modalità corretta e/o è stata malamente inserita negli atti informatizzati del catasto.

La rettifica dell'intestazione catastale può essere facilmente superata in qualunque momento con un'istanza di correzione o al limite con la presentazione di una nuova voltura.

Per converso, le note di trascrizione e di iscrizione sbagliate che contemplano la piena proprietà anziché la quota di 1/2 non possono essere rettifiche così facilmente, quanto meno non dallo scrivente.

..o.o.o.o.o.o.o..

05) Lo stato dei luoghi rilevato in occasione dei vari accessi, denota delle potenziali interclusioni e incompletezza per alcuni cespiti immobiliari, ossia:

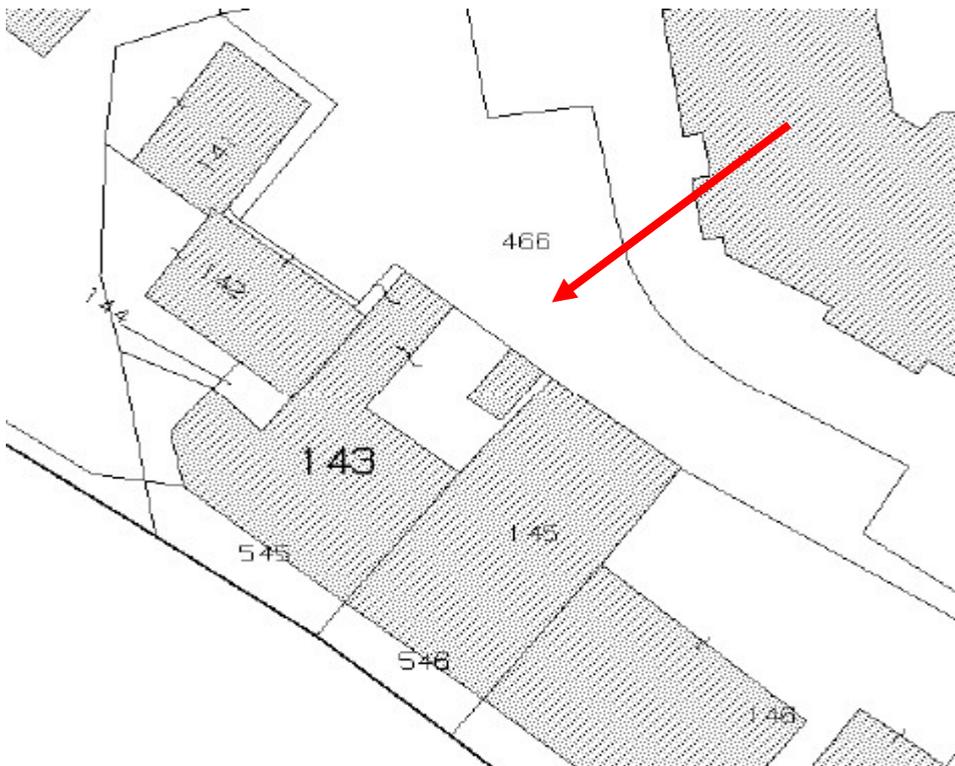
A) Il primo caso si riferisce al compendio immobiliare in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46, e più precisamente all'unità immobiliare abitativa identificata dalla particella 145 subalterno 06 del foglio 22.

Come meglio rappresentato nell'elaborato grafico conseguente al rilievo (allegato 02-2), nel versante Nord-Est del piano secondo (inteso dal livello della strada pubblica), è presente una piccola rampa di scale che consente l'accesso ad un vano sottotetto.

I vano sottotetto non è compreso nella consistenza planimetrica dell'immobile pignorato, e sotto questo punto di vista sarebbe opportuno inserirlo presentando autonoma planimetria.

Tuttavia questo aggiornamento non è così facile ed immediato e dovrà seguire un iter abbastanza complesso.

La rampa di accesso che serve per accedere a tale vano sottotetto è ubicata sulla particella 466 del foglio 22, e questa particella non è sottoposta a pignoramento.



Tale particella, a prescindere dalle suddette scale di collegamento, è un resede pertinenziale sistemato in parte a giardino e in parte lastricato con mattonelle in cemento (su cui insistono anche altre porzioni immobiliari piuttosto vecchie e fatiscenti non pignorate che andrebbero accatastate) che viene utilizzato prevalentemente dall'appartamento identificato dalla particella 145 subalterno 06 ma su gravano delle servitù di passo anche a favore dall'appartamento adiacente identificato dalla particella 143 subalterno 06.

La particella 466 del foglio 22 purtroppo è rimasta in una condizione di accatastamento incompiuto e ciò ha impedito al creditore procedente di individuarla.

La particella 466 è attualmente censita alla sezione terreni come Ente Urbano di mq. 422 senza intestazione, e non risulta mai scaricata con ditta intestataria alla sezione fabbricati a causa del mancato completamento dell'iter di accatastamento.

La ditta intestataria che si ricava dal certificato catastale storico della particella 466 (alla sezione terreni) purtroppo è inesatta in quanto risulta ancora formalmente intestata all'originaria proprietà, dante causa degli attuali proprietari.

Allo stato attuale si può ipotizzare che siano state malamente inserite le volture catastali, e/o che vi è stata una sovrapposizione delle intestazioni quando la particella da terreno che era, è divenuta un ente urbano.

La particelle 446 del foglio 22 comprende al suo interno la particela 148 che in data 08/04/1968 venne acquistata dal padre dei debitori e a loro pervenuta a seguito di due successioni (quella del padre e quella della madre), nonché la particella 138.

Queste due particelle vengono espressamente trattate negli atti di compravendita che riguardano il limitrofo compendio di Via Marconi, e più esattamente vengono trattate nell'atto di compravendita del 06 Aprile 2004 con cui vengono trasferite alla società debitrice che pertanto ne è l'attuale proprietaria.

Per districare la situazione occorrerà apportare delle rettifiche alle ditte intestatarie sbagliate (con istanze di correzione o nuove vulture), per poi scaricare mediante tipo mappale di allineamento la particella 466 alla sezione fabbricati.

Una volta scaricata alla sezione fabbricati, dovrà essere presentato un Docfa per configurare l'immobile come area urbana dotata di ditta intestataria.

Sarà inoltre necessario accatastare anche delle porzioni immobiliari (ovviamente non pignorate) che si trovano sulla predetta particella 466.

In assenza della particella 466 sopra indicata e senza portare a compimento il predetto iter, possono insorgere sia delle serie problematiche di interclusione sia delle limitazioni d'uso ai compendi residenziali attualmente sottoposti a pignoramento.

A prescindere dagli adempimenti da mettere in atto, è necessario chiarire un altro aspetto essenziale.

Una volta completato l'iter di accatastamento relativo alla particella 466, la stessa non potrà essere fusa ed unita catastalmente con il vano sottotetto non inserito o comunque non potrà mai essere unita con l'alloggio identificato dalla particella 145 subalterno 6 a causa della diversa ditta intestataria.

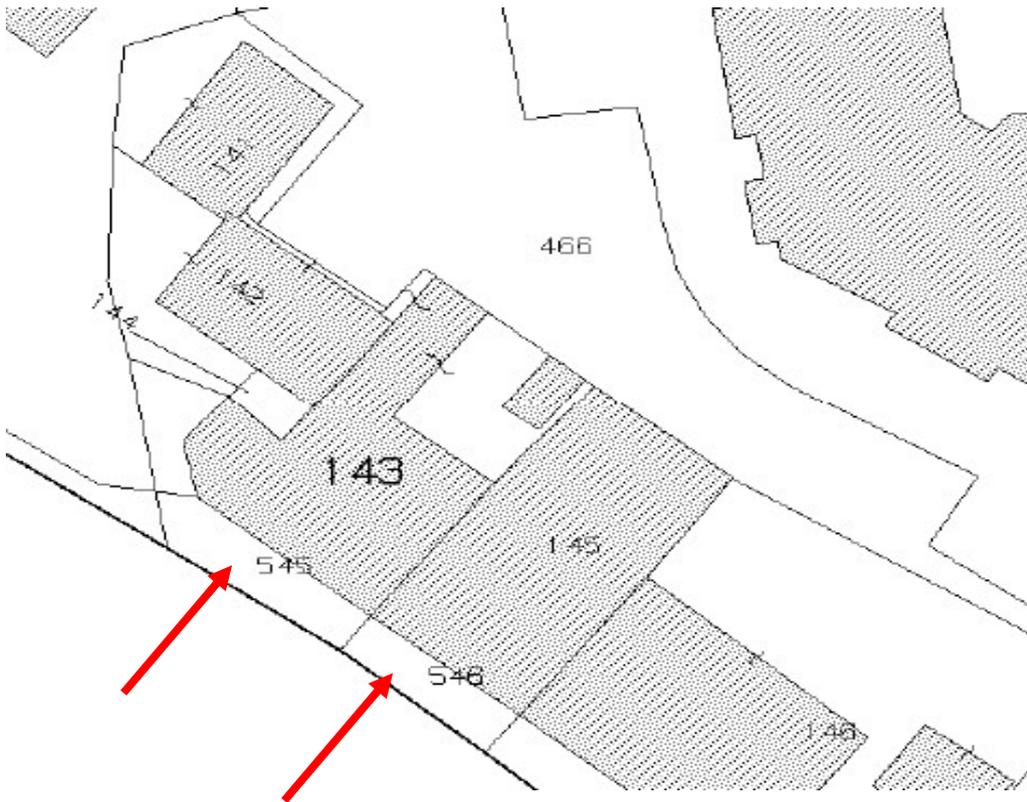
Infatti la particella 466 è intestata ad una persona giuridica (la società) mentre la particella 145 subalterno 6 è intestata a due persone fisiche.

Nulla vieta di poterle vendere come unico lotto, e nel futuro potranno essere riunite catastalmente solo se l'acquirente sarà un unico soggetto (non importa se persona fisica o soggetto giuridico).

-.o-o-o-o-o-o-

B) Il secondo caso si riscontra per i due compendi immobiliari censiti al foglio 22 ed identificati dalle particelle 143 e 145 (tutti i subalterni).

L'Accesso principale ai suddetti compendi avviene direttamente dalla Via Sette Ponti, e più esattamente transitando anche su due piazzali asfaltati identificati dalle particelle 545 e 546 del foglio 22.



Tali particelle, attualmente classificate come aree urbane ed intestate ai debitori nella misura del 50% ciascuno non sono state pignorate.

Purtroppo, in assenza di tali particelle l'accesso ai compendi pignorati dalla limitrofa Via Sette Ponti non può avvenire, configurando l'interclusione degli stessi.

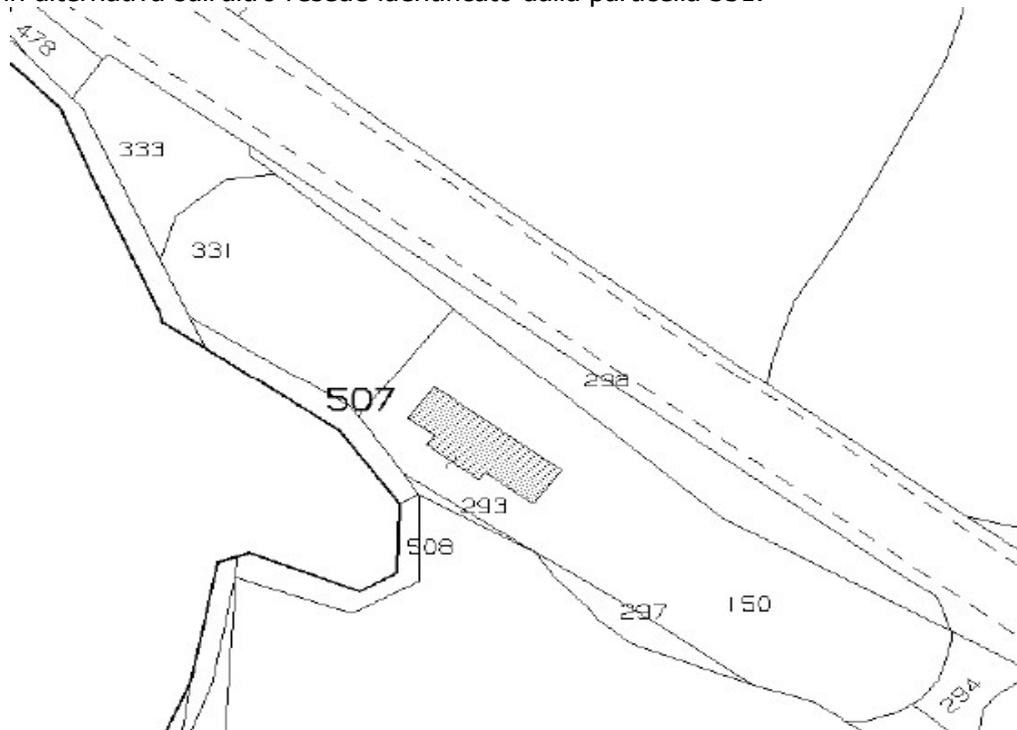
..o.o.o.o.o.o.o..

C) Il terzo caso si riscontra per il locale commerciale in Via Sette Ponti 1/B, catastalmente identificato al foglio 26, particella 150 subalterno 3.

L'immobile, come indicato nello scheda di rilievo denominato allegato 02-5, è dotato di resede pertinenziale esclusivo che si sviluppa su tre lati, ed è funzionalmente indipendente dalla limitrofa proprietà censita come particella 150 subalterno 1 destinata a distributore di carburanti e sempre intestata alla società debitrice.

Per accedere fisicamente all'immobile pignorato (particella 150 subalterno 3) e al relativo resede esclusivo, è necessario transitare obbligatoriamente sulla particella 298 del foglio 26, classificata come relitto stradale ma di fatto piazzale.

Da qui si può transitare sia al resede esclusivo della particella 150 subalterno 1 o in alternativa sull'altro resede identificato dalla particella 331.



La particella 298 che costeggia la Via Setteponti appartiene alla società debitrice e non è pignorata, così come non sono pignorati il piazzale pertinenziale del distributore di carburante identificato dalla particella 150 sub. 1 ed il piazzale identificato dalla particella 331.

In questo caso è da valutare l'estensione del pignoramento.

Sicuramente è da estenderlo nei confronti della particella 298, aggiungendo anche il piazzale identificato dalla particella 331 o in alternativa l'unità immobiliare identificata dalla particella 150 subalterno 1.

Se si volesse evitare di estendere il pignoramento, potrebbe essere costituita/riconosciuta un'apposita servitù di passaggio gravante sulle predette aree a favore del locale pignorato identificato dalla particella 150 subalterno 3.

..o.o.o.o.o.o.o..

06) Ai fini della continuità dei titoli, si segnala un errore nella trascrizione relativa alla successione presenta a seguito del decesso della Sig.ra XXXXX XXXXXX.

Nella nota di trascrizione del 21 Giugno 2018 di cui al particolare n. 6945, il cespite immobiliare posto in Castiglion Fibocchi, ricadente nel foglio 22 ed identificato particella 145, è stato trascritto erroneamente.

Nella nota di trascrizione è stato indicato per due volte consecutive il subalterno 04 unitamente al subalterno 6, mentre in realtà andava indicato il subalterno 04, il subalterno 05 e il subalterno 06.

In questo caso si deve rettificare la trascrizione per garantire la continuità del titolo.

..o.o.o.o.o.o.o..

07) Per quanto attiene i terreni e le aree urbane ubicate in Comune di Bucine, Località Badia Agnano, per le caratteristiche oggettive che le contraddistinguono, e in virtù di quelle che sono le informazioni acquisite in corso di perizia, è decisamente improbabile che proprietà sia ancora da attribuire concretamente alla società debitrice.

I predetti terreni sono di modesta entità, e nei certificati catastali sono formalmente intestati alla società debitrice sia in quota che in proprietà esclusiva.

Buona parte delle aree sono ancora classificate come terreni agricoli pur essendo fisicamente dei viali e dei camminamenti pedonali a servizio di un'intera lottizzazione residenziale-commerciale realizzata nei primi anni duemila.

Dagli accertamenti effettuati, risulta che anche la strada pubblica che circonda l'intera lottizzazione è ancora intestata ad uno dei costruttori dell'epoca, che con atto di compravendita del 05/05/1996 aveva venduto una parte dei terreni edificabili della Società debitrice.

Per la predetta lottizzazione è stata sottoscritta un'apposita convenzione edilizia in variante al precedente schema particellare, con cui si stabilivano fra le altre cose, le caratteristiche e le modalità di esecuzione delle varie urbanizzazioni che previo collaudo amministrativo, dovevano essere tutte cedute al Comune.

La variante alla lottizzazione prevedeva dei piccoli spostamenti dei lotti edificabili residenziali, e questo spiega il motivo per cui ci sono delle particelle pignorate che nello stato dei luoghi sono parzialmente comprese all'interno di proprietà /resedi privati.

Sussiste altresì un problema sui certificati catastali in quanto le originarie particelle della lottizzazione anche a fronte della variante oggetto di convenzione del 29/11/2002 hanno subito molteplici frazionamenti, ed è verosimile che la ditta intestataria che compare negli odierni certificati non sia stata correttamente aggiornata negli atti informatizzati del catasto.

Allo stato attuale, per capire e allineare la ditta intestataria dei terreni pignorati (che come già detto devono essere ceduti alla pubblica amministrazione), nonché per capire se ci sono stati errori e/o mancate volturazioni in fase di rogito, andrebbero reperiti, allineati ed analizzati tutti i contratti di compravendita che sono stati rogati per l'intera lottizzazione dall'inizio all'attualità, contrapponendoli ai vari frazionamenti e accatastamenti che hanno delineato le odierne particelle.

Ai fini dell'incarico, viste anche le restrizioni Covid che ancora oggi limitano fortemente l'operatività e l'accesso agli uffici pubblici, questo tipo di verifica non può essere completata in tempi ragionevolmente brevi, e di certo, è abbastanza onerosa sotto il profilo economico dovendo reperire molti contratti di vendita.

Nella migliore delle ipotesi, anche se dovesse essere accertata l'intestazione totale o parziale in capo ai debitori (nella peggiore delle ipotesi stiamo parlando di proprietà rapportata a quota di 2/9 su appezzamenti di poche decine di metri), ciò non produrrà benefici economici al creditore precedente e a quelli intervenuti.

Tutti i terreni e tutte le aree pignorate, come meglio rappresentato nell'allegato 02-10, non sono dotate di autonoma funzionalità, non hanno alcuna vocazione edificatoria come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bucine, e non sono in grado di produrre un reddito.

Dovranno altresì essere trasferite al Comune e in pro-quota ai vari lottizzanti.

Ai fini estimativi non hanno alcun valore commerciale, ed ogni ulteriore accertamento rappresenterà solo un costo per il creditore procedente.

..o.o.o..o.o.o..

08) A seguito dei sopralluoghi effettuati a più riprese, in funzione dei rilievi metrici e dei molteplici accertamenti effettuati presso il Comune di Castiglion Fibocchi in cui si trovano tutti gli immobili fabbricati, sono emerse delle grosse criticità che rendono discutibile la legittimità edilizia di alcune porzioni immobiliari.

Altri titoli edilizi, ancorchè presentati e asseverati da un tecnico, non sono comunque idonei a legittimare situazioni di fatto che pertanto devono essere ricondotte allo stato originario con parziale demolizione degli abusi.

Gli immobili coinvolti dalle problematiche più serie sono quelli che si trovano nel corpo di fabbrica lungo la Via Setteponti, ai civici 29-31-33, catastalmente identificato dalle particelle 31 e 94 del foglio 25 di Castiglion Fibocchi.

Ancorchè siano stati riscontrati svariati abusi edilizi che potremmo definire secondari, con parziale stravolgimento della conformazione distributiva interna, il problema più consistente riguarda i locali accessori situati al piano seminterrato, e più esattamente la cantina abbinata all'appartamento del piano primo di cui alla particella 31 subalterno 17, e il locale garage identificato dalla particella 94 subalterno 6.

Alcune finiture ed elementi costruttivi rinvenuti all'interno, farebbero pensare che si tratti di porzioni immobiliari abbastanza datate che appartenevano ad un edificio più antico.

Infatti analizzando il titolo di provenienza, si apprende che originariamente era presente un opificio al posto del quale è stato realizzato l'attuale compendio.

Purtroppo i titoli edilizi reperiti in Comune non consentono di attestare con assoluta certezza la conformità dei predetti immobili in quanto le pratiche reperibili si fermano all'anno 1977 e negli elaborati progettuali di quell'anno e

degli anni seguenti, i predetti immobili (cantina e garage) non ci sono e/o non sono rappresentati.

Purtroppo c'è anche un altro problema.

A seguito di colloqui avuti con il responsabile dell'Ufficio Edilizia, è emerso che l'archivio comunale è affetto da discontinuità dei fascicoli, cioè mancano o sono completamente irreperibili numerose pratiche edilizie di fabbricati nella zona (non solo quelli pignorati ma anche altri).

A fronte di questo duplice problema, è stato necessario approfondire ulteriormente le ricerche al fine di prendere decisioni per la verifica delle conformità e per la stima del compendio.

Và preliminarmente chiarito che gli immobili, rispetto alla situazione edilizia del 1977 compaiono sei anni dopo nelle planimetrie del 1984.

Purtroppo la semplice rappresentazione catastale non costituisce un elemento legittimante per l'ambito edilizio.

In tal senso si ricorda che anche gli immobili di Via dei Fusati, sebbene fossero stati accatastrati, sono risultati illegittimi a livello edilizio, e come tali sono stati oggetto di specifiche ordinanze di demolizione da parte del Comune.

Come già detto, prima di operare delle scelte drastiche dettate dalla mancanza di elementi certi e oggettivi, sono stati effettuati ulteriori controlli sui registri cartacei dell'epoca (concessioni, condoni, autorizzazioni, etc) per cercare di individuare pratiche attinenti ancorché il richiedente potesse essere un altro soggetto come ad esempio i genitori degli attuali proprietari o un conduttore.

Purtroppo anche in questo caso non sono emersi elementi significativi.

Come ultimo tentativo messo in atto subito dopo il lockdown di marzo 2020, sono state effettuate delle ulteriori ricerche, andando a verificare le proprietà confinanti, quindi prendendo a riferimento il nominativo dei proprietari degli immobili che si sviluppano al piano terra e primo della particella 94 e sotto ai quali

si trova uno degli immobili pignorati di dubbia legittimità edilizia, ossia il garage identificato dalla particella 94 subalterno 6.

Purtroppo anche in questo caso, pur individuando delle pratiche edilizie alternative sui registri cartacei del Comune di Castiglion Fibocchi, non è stato possibile recuperare elementi idonei per giustificare la legittimità edilizia degli immobili pignorati.

A seguito di ulteriori incontri avuti con il responsabile dell'ufficio edilizia, vista impossibilità di attestare con certezza la conformità, sono stati debitamente valutati i termini per un eventuale mantenimento degli immobili in alternativa alla demolizione che di fatto comporterebbe serie problematiche di natura statico-strutturale all'intero edificio.

Il mantenimento di porzioni immobiliari per le quali non è possibile attestare la legittimità edilizia, comporta il pagamento di sanzioni pecuniarie piuttosto pesanti (che ovviamente influiranno sul valore di stima) calcolate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 206 e 206 bis della Legge Regionale 65/2014.

La sanzione corrisponde formalmente al doppio del valore di produzione o al doppio del valore venale calcolato in base ai parametri di cui alla Legge 392/1978 con i parametri di cui al regolamento 64/R del 11 Novembre 2013 riguardante l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Le porzioni illegittime, a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria (si parla di decine di migliaia di Euro) potranno essere mantenute, potranno essere trasferite/vendute, ma potranno subire solo interventi di ordinaria manutenzione e nulla di più.

Considerato che il mantenimento dell'immobile abusivo a fronte di una pesante sanzione inciderebbe irrimediabilmente su valore della porzione che invece è legittima, si è scelto di rendere impraticabile e inaccessibile la porzione abusiva mediante edificazione di murature e tamponamenti.

Questo ovviamente implica il mancato computo delle superficie in ambito estimativo.

..o.o.o.o.o.o.o..

09) Ai fini catastali, come meglio emergerà in sede di perizia, non è stato sempre possibile attestare la conformità tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi, in quanto sono state riscontrate numerose difformità edilizie, che preliminarmente andranno sanate con apposite istanze.

Alcune difformità, sebbene presenti, non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale e quindi si è potuto evitare di aggiornare la planimetria ancorché non perfettamente conforme.

Altre difformità hanno invece modificato la conformazione distributiva interna di alcune unità immobiliari, con aggiunte e sottrazioni di metrature, nonché con l'aggiunta di ulteriori impalcati.

Di conseguenza, è avvenuta una modifica sostanziale della rendita catastale che ha imposto di aggiornare le planimetrie non più idonee.

Anche in questo caso le discrepanze riguardano le porzioni immobiliari del piano terra che si trovano nell'edificio multipiano lungo la Via Setteponti, ai civici 29-31-33, catastalmente identificato dalle particelle 31 e 94 del foglio 25 di Castiglion Fibocchi.

Tenuto conto che la commerciabilità non è comunque preclusa, al solo fine di configurare i lotti da vendere, e quindi per identificare correttamente gli immobili modificati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano (tenendo altresì in considerazione la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura), sono state presentate tre planimetrie aggiornate che comunque non sono idonee per legittimare la presenza degli abusi edilizi.

In buona sostanza, anche a fronte delle variazioni catastali gli abusi e le difformità edilizie restano tali, e in alcuni casi, le stesse dovranno essere rimosse dal futuro acquirente in quanto non sanabili.

L'acquirente dovrà inoltre farsi carico di ripresentare una nuova planimetria aggiornata successivamente alla rimozione delle opere difformi non sanabili.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

10) Per quanto attiene lo stato di occupazione degli immobili, alcuni costituiscono la residenza stabile dei debitori, altri sono affittati con titoli opponibili alla procedura, mentre altri sono liberi.

Relativamente agli immobili in affitto, i debitori hanno fornito spontaneamente i titoli in occasione dei vari accessi effettuati con il custode.

L'unico immobile che era rimasto in sospeso è quello in Via Setteponti n. 29, catastalmente censito al foglio 25, particella 31 subalterno 06.

In occasione del primo sopralluogo effettuato in data 18 Ottobre 2019 unitamente al custode, si accertava che l'appartamento era abitato dalla figlia di uno dei debitori unitamente al suo nucleo familiare.

In tal senso, gli occupanti dell'alloggio si impegnavano a fornire al custode il titolo (contratto), in tempi ragionevolmente brevi.

A fine Luglio 2020 il custode contattava telefonicamente lo scrivente e riferiva che gli occupanti dell'alloggio non avevano ancora prodotto il titolo.

Veniva quindi chiesto allo scrivente di interessarsi della cosa.

Pur dovendo completare tutte le restanti ed impegnative verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico, lo scrivente cercava di prendere contatti con l'Agenzia delle Entrate (senza tuttavia ottenere riscontro immediato) al fine di verificare se era presente un contratto di affitto o un comodato debitamente registrato per quell'immobile.

A fronte di vari solleciti e di un'ultima mail PEC inoltrata i primi di Gennaio 2021 continuava a non pervenire risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto lo scrivente era obbligato a prendere un appuntamento in presenza per la data del 11 Febbraio 2021 onde reperire informazioni.

Sulla base delle informazioni reperite, l'immobile abitativo in Via Setteponti n. 29, era stato oggetto di un contratto di affitto per il periodo dal 01/01/2008 al 31/12/2011 con parte cedente nelle persone di XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ed affittuari i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Stando agli atti dell'Agenzia delle Entrate, il contratto non risulterebbe rinnovato alla prima scadenza naturale.

Tecnicamente sulla base di tali informazioni il titolo sarebbe decaduto, e quindi l'occupazione sarebbe attualmente esercitata in assenza di titolo.

Tuttavia, ci sono casistiche in cui l'Agenzia delle Entrate dispone di dati parziali e quindi non del tutto veritieri.

E' infatti possibile che il contratto di locazione sia stato comunque prorogato varie volte dopo la prima scadenza naturale, e pur continuando a pagare l'imposta di registro annualmente, non sia stata mai comunicata l'avvenuta proroga all'Agenzia delle Entrate mediante modello RLI.

Non essendo pervenuta comunicazione che il contratto è stato rinnovato/prorogato alla prima scadenza, per l'Agenzia delle Entrate risulta formalmente cessato anche se di fatto potrebbe non essere così.

Il solo ed unico modo per poterlo verificare implica la collaborazione dei debitori che in tal senso dovrebbero produrre i modelli F24 pagati annualmente per l'imposta di registro successivamente alla prima scadenza del contratto.

I modelli F24 andrebbero depositati all'Agenzia delle Entrate onde farli inserire, e quindi dando atto che il contratto di affitto è proseguito ed è tutt'ora in corso di validità.

In questo caso il titolo diventerebbe opponibile alla procedura.

Non avendo più elementi per poter fare ulteriori controlli, a titolo prudenziale è stata determinata l'indennità di occupazione nell'ipotesi in cui il contratto di affitto non risultasse prorogato dopo la prima scadenza del 31/12/2011.

._o.o.o.o.o.o.o._

Attuale proprietà e localizzazione degli immobili pignorati

I vari compendi immobiliari sottoposti a procedura esecutiva appartengono ai seguenti soggetti:

1) **XXXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX**, con sede in Castiglion Fibocchi (Ar), Via Setteponti n. XX – Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXX.

La predetta società è proprietaria dei seguenti immobili:

a) Un vecchio fabbricato rurale con annesso pertinenziale, oltre a vari terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati e Località Breggine.

Il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

Nel pignoramento sono compresi più immobili, ma buona parte di questi sono stati fisicamente demoliti a seguito di ordinanze Comunali, in virtù del fatto che sono risultati completamente abusivi.

_o_o_o_o_o_o_o_

b) Cinque posti auto, una cantina e di un area urbana su cui insistono alberature di cipresso, in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Marconi.

Il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

I predetti immobili sono inseriti in un contesto condominiale.

_o_o_o_o_o_o_o_

c) Un locale commerciale ad uso bar con resede pertinenziale e altra area nelle vicinanze, in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Setteponti 1/B.

Il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

_o_o_o_o_o_o_o_

d) Alcuni appezzamenti di terreno ed aree urbane di modesta entità in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Il diritto di proprietà si riferisce sia all'intero che a quote pari a 2/9.

Si tratta sostanzialmente di porzioni di camminamenti pedonali e di corsie carrabili asserviti (e quindi di uso comune) ad una più ampia lottizzazione residenziale-commerciale edificata nei primi anni duemila.

Tali particelle ed aree urbane sono prive di autonoma funzionalità e reddito ed in base alla convenzione edilizia dedicata, dovranno essere cedute all'amministrazione comunale e ai vari lottizzanti.

..o.o.o.o.o.o.o.

2.1) XXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XX.

In base all'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio, il Sig. XXXXX XXXXXX è coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXXX, a seguito di matrimonio contratto il XX Settembre 19XX.

Sull'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio non sono specificati regimi patrimoniali diversi da quello della comunione.

..o.o.o.o.o.o.o.

2.2) XXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XXX.

In base all'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio, il Sig. XXXXX XXXXXX è coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXXX, a seguito di matrimonio contratto il XX Settembre 19XX.

Sull'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio non sono specificati regimi patrimoniali diversi da quello della comunione.

..o.o.o.o.o.o.o.

I Sigg.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX sono proprietari in ragione della quota di 1/2 ciascuno dei seguenti immobili, in parte pervenuti per successione

ereditaria dei genitori, e in parte acquistati al di fuori del regime della comunione dei beni:

a) Ampio compendio immobiliare disposto su tre livelli (di cui due fuori terra) composto da tre appartamenti al piano primo, da locali commerciali e depositi al piano terra, e da cantine/garage al piano interrato.

E' altresì presente un ampio resede pertinenziale collegato a due limitrofi terreni, che si sviluppa sui due fronti dell'edificio.

Il tutto ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33.

..o.o.o.o.o.o.o.

b) Compendio immobiliare disposto su due livelli fuori terra, formato da appartamento al piano primo e da fondi/cantine al piano terra.

Il tutto ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 48.

..o.o.o.o.o.o.o.

c) Compendio immobiliare disposto su tre livelli fuori terra, formato da due fondi commerciali (uno è utilizzato come garage e centrale termica) al piano terra e appartamento al piano primo e secondo.

Il tutto ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46.

..o.o.o.o.o.o.o.

d) Vari appezzamenti di terreno agricolo (prevalentemente boschivo e pascolo) in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli, correnti in prossimità della ferrovia Direttissima.

..o.o.o.o.o.o.o.

3.1) **XXXXX XXXXXX**, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXX), residente in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XX.

..o.o.o.o.o.o.o.

3.2) **XXXXX XXXXXX**, nato ad Arezzo il XXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXX), residente in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. XX.

In base all'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio, il Sig. XXXXX XXXXXX e la Sig.ra XXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data XX Settembre 19XX.

Nell'estratto riassuntivo non sono riportate specifiche o clausole di regime patrimoniale diverso da quello della comunione dei beni.

I Sigg.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX sono proprietari in ragione della quota di 1/2 ciascuno dei seguenti immobili acquistati in costanza di matrimonio con atti di compravendita del 10 Aprile 1981:

a) Due appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Arezzo, Località Petrognano, lungo la strada provinciale della Libbia.

..o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 10 e 11 della perizia.**

..o.o.o.o.o.o.o..

Titoli di provenienza

La proprietà dei vari compendi immobiliari sottoposti a procedura esecutiva si è formalizzata in virtù dei seguenti titoli/atti di provenienza:

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

A) Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, in Via Setteponti n. 29-31-33.

1) Decreto di trasferimento del 20 Aprile 1970, emesso dal Tribunale di Arezzo, registrato in Arezzo in data 27 Aprile 1970 al numero 545 volume 131, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Maggio 1970 al numero 3835 di particolare.***

A seguito di concordato fallimentare, il Sig. XXXXX XXXXXX diveniva proprietario di vari cespiti immobiliari, tra cui quello ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti, comprendente un ampio edificio disposto su tre livelli (di cui due fuori terra), catastalmente censito alla sezione fabbricati, di cui al foglio 25, particella 31 subalterni 1, 2 e 3, nonché al foglio 25, particella 94 subalterno 4.

Nel trasferimento era compreso il terreno ubicato nel retro dell'edificio sopra descritto, identificato dalla particella 30 del foglio 25.

Il corrispettivo indicato nel decreto di trasferimento era di Lire 13.400,00.

..o.o.o.o.o.o.o.

2) Atto di compravendita del 30 Settembre 1971, rogato dal Notaio Dario Basagni (repertorio 19.166 – raccolta 5246), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 ottobre 1971 al numero 7963 di particolare.*

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXX XXXXXX un appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, censito alla sezione terreni di cui al foglio 25 particella 145 (da cui deriveranno le particelle 147 e 161).

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, quindi in assenza di ipoteche, livelli,oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 200.000.

..o.o.o.o.o.o.o.

3) Atto correttivo del 23 Novembre 1994, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 491 – raccolta 96), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Dicembre 1994 al numero 11030 di particolare.*

Tale atto è servito esclusivamente per rettificare i dati anagrafici riportati nel decreto di trasferimento del 20 Aprile 1970, nel quale risultava che il Sig. XXXXX XXXXXX era nato a Terranuova Bracciolini il 08/04/1929 anziché il 08/04/1924.

Ad eccezione del suddetto dato anagrafico, restavano invariati tutti gli altri contenuti e riferimenti del decreto di trasferimento del 20 Aprile 1970.

..o.o.o.o.o.o.o.

4) Denuncia di successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996,
*trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in
 data 20 Agosto 1996 al numero 8394 di particolare.*

La successione è stata presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXX XXXXXX
 avvenuto in data 14 Febbraio 1995.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX) nonché il
 coniuge superstite (XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.
- Foglio 25 particella 94, subalterni 5 e 6.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65,
 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189
 253, 258.
- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

..o.o.o.o.o.o.o..

5) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 16/02/2004 rogato dal
 Notaio Andrea Martini (repertorio 96522) *trascritta presso la Conservatoria
 dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Febbraio 2004 al numero
 2272 di particolare.*

..o.o.o.o.o.o.o..

6) Rettifica alla successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996,
*trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in
 data 14 Maggio 2007 al numero 6481 di particolare.*

La rettifica fa sempre riferimento alla successione presentata a seguito del
 decesso del Sig. XXXXX XXXXXX.

Nell'attivo della successione cambia la consistenza dei cespiti, e più esattamente:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189, 253, 258.
- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

..o.o.o.o.o.o.o..

7) Denuncia di successione n. 711 Volume 9990 del 04 Giugno 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Giugno 2018 al numero 6945 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXX XXXXXX avvenuto in data 23 Giugno 2013.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 4- 4- 6.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-10-12-15-16-17
- Foglio 25 particella 94 subalterno 5.
- Foglio 25 particelle 811, 147, 161.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 336, 344, 345, 373, 374, 375, 379.
- Foglio 82, particelle 122, 152, 223, 343, 347.

Si segnala che nella trascrizione dei beni in Castiglion Fibocchi di cui alla particella 145, è stato inserito per due volte il subalterno 04, dimenticando il subalterno 05.

..o.o.o.o.o.o.o..

8) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 28/06/2017 rogato dal Notaio Ludovico Perna (repertorio 172660) *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Giugno 2017 al numero 6844 di particolare.*

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-1 della perizia.*

..o.o.o.o.o.o.o.o.

B) Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, in Via Setteponti n. 48

1) Atto di compravendita del 27 Gennaio 1976, rogato dal Notaio Dario Basagni (repertorio 30.660 – raccolta 7805), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Febbraio 1976 al numero 1306 di particolare.*

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig. XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX un edificio su due piani (classificato come inagibile e inabitabile) in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 22-24, censito alla sezione fabbricati di cui al foglio 22 particella 143 sub. 1, sub. 02 e sub. 03.

L'immobile veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni ragione, accessione e diritti relativi.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 6.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-2 della perizia.*

..o.o.o.o.o.o.o.o.

C) Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, in Via Setteponti n. 46

1) Atto di compravendita del 08 Marzo 1968, rogato dal Notaio Giovanni Milloni (repertorio 33.942 – raccolta 17100), *trascritto presso la*

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Aprile 1968 al numero 2551 di particolare.

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXX XXXXXX, ciascuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXX XXXXXX un edificio multipiano in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 16-18-20 censito alla sezione fabbricati di cui al foglio 22 particella 145 subalterni 01, 02 e 03.

L'immobile era formato da tre fondi al piano terra, da quattro vani al piano primo con retrostante tettoia e tre legnaie, da cinque vani con ripostiglio e gabinetto al piano secondo.

Il tutto integrato da un appezzamento di terreno posto nel retro, censito al foglio 22, particella 148.

Il compendio veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, quindi in assenza di ipoteche, livelli,oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 5.400.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

2) Denuncia di successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 1996 al numero 8394 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXX XXXXXX avvenuto in data 14 Febbraio 1995.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX) nonché il coniuge superstite (XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.

- Foglio 25 particella 94, subalterni 5 e 6.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189, 253, 258.

- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

..o.o.o.o.o.o.o..

3) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 16/02/2004 rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 96522) *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Febbraio 2004 al numero 2272 di particolare.*

..o.o.o.o.o.o.o..

4) Rettifica alla successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996, *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2007 al numero 6481 di particolare.*

La rettifica fa sempre riferimento alla successione presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXX XXXXXX.

Nell'attivo della successione cambia la consistenza dei cespiti, e più esattamente:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.

- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189, 253, 258.

- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

..o.o.o.o.o.o.o..

5) Denuncia di successione n. 711 Volume 9990 del 04 Giugno 2018, *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Giugno 2018 al numero 6945 di particolare.*

La successione è stata presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXX
XXXXXX avvenuto in data 23 Giugno 2013.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 4- 4- 6.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-10-12-15-16-17
- Foglio 25 particella 94 subalterno 5.
- Foglio 25 particelle 811, 147, 161.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 336, 344, 345, 373, 374, 375,
379.
- Foglio 82, particelle 122, 152, 223, 343, 347.

**Si segnala che nella trascrizione dei beni in Castiglion Fibocchi di cui alla
particella 145, è stato inserito per due volte il subalterno 04,
dimenticando il subalterno 05.**

..o.o.o.o.o.o.o.

6) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 28/06/2017 rogato dal
Notaio Ludovico Perna (repertorio 172660) *trascritta presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Giugno 2017 al numero
6844 di particolare.*

..o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 06-3 della perizia.

..o.o.o.o.o.o.o.

**D) Compendio costituito da terreni in Comune di Terranuova
Bracciolini, Località Campogialli.**

1) Atto di compravendita del 14 Aprile 1966, rogato dal Notaio Lionello
Signorini (repertorio 21.456 – raccolta 9759), *trascritto presso la*

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Aprile 1966 al numero 1111/2695 di particolare.

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig. XXXXX XXXXXX che acquistava con proventi personali alcuni appezzamenti di terreno agricolo (in parte boschivi) in Comune di Terranuova Bracciolini, vocabolo Pian di Chena, censiti al foglio 81 particelle 139, 140 e 146.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 250.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

2) Atto di compravendita del 12 Marzo 1983, rogato dal Notaio Massimo Taiti (repertorio 38.508 – raccolta 5938), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Marzo 1983 al numero 2509 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig.ri XXXXX XXXXXX che acquistava con proventi personali alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli, censiti al foglio 81 particelle 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 75.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 28.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

3) Atto di compravendita del 21 Maggio 1986, rogato dal Notaio Giuseppe Notaro (repertorio 52.716 – raccolta 5854), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 1986 al numero 4542 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig.ri XXXXX XXXXXX che acquistava con proventi personali alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli, vocabolo Le Poggiola, censiti al foglio 81 particelle 12, 49, 147, e 151.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo d vendita veniva dichiarato in Lire 4.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

4) Atto di compravendita del 27 Novembre 1991, rogato dal Notaio Giuseppe Notaro (repertorio 91.402 – raccolta 10.210), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Dicembre 1991 al numero 13063 di particolare.*

Si tratta di atto di compravendita multiplo.

Con la seconda vendita, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva ai coniugi XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli, vocabolo Le Poggiola, censiti al foglio 81 particelle 70, 71, 150, 152, 154, 186, 189, nonché al foglio 82 particelle 109, 110, 122 e 223.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo d vendita veniva dichiarato in Lire 17.000.000.

..o.o.o.o.o.o.o..

5) Denuncia di successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996, *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 1996 al numero 8394 di particolare.*

La successione è stata presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXX XXXXXX avvenuto in data 14 Febbraio 1995.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX) nonché il coniuge superstite (XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.
- Foglio 25 particella 94, subalterni 5 e 6.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189 253, 258.
- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

..o.o.o.o.o.o.o..

6) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 16/02/2004 rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 96522) *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Febbraio 2004 al numero 2272 di particolare.*

..o.o.o.o.o.o.o..

7) Rettifica alla successione n. 38 Volume 685 del 18 Aprile 1996, *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2007 al numero 6481 di particolare.*

La rettifica fa sempre riferimento alla successione presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXX XXXXXX.

Nell'attivo della successione cambia la consistenza dei cespiti, e più esattamente:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 1-2-3.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-8-10-12-13-14.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 138, 139, 140, 146, 147, 150, 151, 152, 154, 186, 189, 253, 258.
- Foglio 82, particelle 109, 110, 122, 223.

-o-o-o-o-o-o-o-

8) Denuncia di successione n. 711 Volume 9990 del 04 Giugno 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Giugno 2018 al numero 6945 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXX XXXXXX avvenuto in data 23 Giugno 2013.

I chiamati all'eredità erano i due figli (XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX).

Nell'attivo della successione, sono indicati i seguenti cespiti:

Comune di Castiglion Fibocchi:

- Foglio 22, particella 145, subalterni 4- 4- 6.
- Foglio 25 particella 31, subalterni 5-6-7-10-12-15-16-17
- Foglio 25 particella 94 subalterno 5.
- Foglio 25 particelle 811, 147, 161.

Comune di Terranuova Bracciolini:

- Foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 336, 344, 345, 373, 374, 375, 379.
- Foglio 82, particelle 122, 152, 223, 343, 347.

Si segnala che nella trascrizione dei beni in Castiglion Fibocchi di cui alla particella 145, è stato inserito per due volte il subalterno 04, dimenticando il subalterno 05.

-o-o-o-o-o-o-o-

9) Accettazione tacita di eredità, in virtù di atto del 28/06/2017 rogato dal Notaio Ludovico Perna (repertorio 172660) *trascritta presso la Conservatoria*

dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Giugno 2017 al numero 6844 di particolare.

..o..o..o..o..o..o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-10 della perizia.*

..o..o..o..o..o..o..

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX***

Compendio formato da terreni in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

1) Atto di compravendita del 10 Aprile 1981, rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 66.083 – raccolta 10.198), registrato ad Arezzo il 29 Aprile 1981 al numero 2375 volume 897 *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Maggio 1981 al numero 4138 di particolare.*

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig. XXXXX XXXXXX alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Arezzo, Località Petrognano, censiti al foglio 36 di Arezzo/A particelle 5 e 6.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 30.000.000.

NB- Sebbene non sia espressamente indicato nel titolo, il Sig. XXXXX XXXXXX era coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXXX fin dal 26/09/1971.

Nell'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio non risultano specifiche, e in tal si può desumere che la compravendita è avvenuta in regime di comunione dei beni.

..o..o..o..o..o..o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-9 della perizia.*

..o..o..o..o..o..o..

*** Proprietà XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX ***

A) Compendio fabbricativo con terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati

1) Atto di compravendita del 18 Ottobre 1996, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 3229 – raccolta 1133), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Ottobre 1996 al numero 10321 di particolare.**

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX alcuni appezzamenti di terreno in Castiglion Fibocchi, località I Fusati.

Il tutto rappresentato al catasto terreni di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particelle 66 e 67.

Gli immobili venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 10.000.000.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Atto di compravendita del 24 Ottobre 2001, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 58.126 – raccolta 6467), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Ottobre 2001 al numero 12074 di particolare.**

Con tale atto, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX un fabbricato rurale in Castiglion Fibocchi, Vocabolo La Fornace corredato di terreni agricoli.

Il tutto rappresentato al catasto terreni di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particelle 62, 63, 64 e 65.

Gli immobili venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 225.000.000.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Parte venditrice era divenuta proprietaria in virtù dei seguenti titoli:

- a)** Successione ereditaria n. 89 volume 351 per il decesso del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 14 Gennaio 1964, devolutasi in ordine al testamento pubblicato a rogito del Notaio Bartolomei in data 16 Gennaio 1964 (repertorio 24.288) registrato ad Arezzo il 18/01/1964 al numero 1675 volume 81.
- b)** Atto costitutivo di fondazione del 04 Giugno 1979 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 21.595) registrato ad Arezzo il 03 Luglio 1979 al numero 4193 volume 777.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 06-4 e 06-5 della perizia.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

B) Compendio fabbricativo con terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Breggine

1) Atto di compravendita del 18 Maggio 2009, rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 16.798 – raccolta 6.007), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Maggio 2009 al numero 5734 di particolare.***

Con tale atto, XX vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX un appezzamento di terreno in Castiglion Fibocchi, località Breggine.

Il tutto rappresentato al catasto terreni di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 24, particella 256.

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 50.000,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Parte venditrice era divenuta proprietaria in virtù della Legge 222/1985, con trascrizione della devoluzione dei beni effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Marzo 1990 al numero 3010 di particolare.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06-8 della perizia.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

C) Compendio fabbricativo con terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

1) Atto di compravendita del 25 Febbraio 1982, rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 70.215 – raccolta 11.319), registrato ad Arezzo in data 09 Marzo 1982 al numero 1105 volume 953, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Marzo 1982 al numero 2300 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo.

Con la seconda vendita, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendevano e trasferivano al Sig. XXXXX XXXXXX (che acquistava al di fuori del regime di comunione) due appezzamenti di terreno in Castiglion Fibocchi, Località Fusati, catastalmente censiti al foglio 26, particella 105 e 150 finalizzati alla realizzazione di un nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti.

I terreni venivano trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 6.000.000.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

2) Atto costitutivo di società in nome collettivo del 30 Settembre 1993, rogato dal Notaio Fabio Milloni (repertorio 64.454 – raccolta 15.138), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Novembre 1993 al numero 10.289 di particolare.**

Con tale atto veniva costituita la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX, nella quale confluivano vari immobili, tra cui il compendio formato da distributore di benzina con annesso bar, ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, catastalmente censito al foglio 26 ed identificato dalla particella 150 e 311 nonché dalla particella 292.

Ai fini fiscali, il valore del bene conferito veniva determinato in Lire 250.000.000.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

3) Atto di compravendita del 21 Dicembre 2007, rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 15.723 – raccolta 5.146), registrato ad Arezzo in data 04 Gennaio 2008 al numero 21 serie 1T, **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Febbraio 2008 al numero 2503 di particolare.**

Con tale atto, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX un appezzamento di terreno in Castiglion Fibocchi, Via Setteponti, catastalmente censito alla sezione terreni di cui al foglio 26, particella 507.

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 1.932,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06-6 della perizia.**

..o.o.o.o.o.o.o.o..

***D) Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi,
Via Marconi n. 8-26.***

1) Atto di compravendita del 08 Marzo 1968, rogato dal Notaio Giovanni Milloni (repertorio 33.942 – raccolta 17100), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Aprile 1968 al numero 2551 di particolare.***

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXX XXXXXX, ciascuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXX XXXXXX un edificio multipiano in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 16-18-20 censito alla sezione fabbricati di cui al foglio 22 particella 145 subalterni 01, 02 e 03.

L'immobile era formato da tre fondi al piano terra, da quattro vani al piano primo con retrostante tettoia e tre legnaie, da cinque vani con ripostiglio e gabinetto al piano secondo.

Il tutto integrato da un appezzamento di terreno posto nel retro, censito al foglio 22, particella 148.

Il compendio veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, quindi in assenza di ipoteche, livelli,oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 5.400.000.

Seguono le varie formalità riguardanti la successione di XXXXX XXXXXX e di XXXXX XXXXXX con le relative accettazioni di eredità.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

2) Atto di compravendita del 25 Febbraio 2000, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 29.274 – raccolta 4536), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Marzo 2000 al numero 3107 di particolare.***

Con tale atto, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva ai Sigg.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX (che acquistavano in regine di comunione) un terreno parzialmente edificabile in Castiglion Fibocchi limitrofo a Villa Occhini, catastalmente censito alla sezione terreni di cui al **foglio 22, particella 138.**

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 50.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Parte venditrice era divenuta proprietaria in virtù dei seguenti titoli:

- a)** Successione ereditaria n. 89 volume 351 per il decesso del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 14 Gennaio 1964, devolutasi in ordine al testamento pubblicato a rogito del Notaio Bartolomei in data 16 Gennaio 1964 (repertorio 24.288) registrato ad Arezzo il 18/01/1964 al numero 1675 volume 81.
- b)** Atto costitutivo di fondazione del 04 Giugno 1979 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 21.595) registrato ad Arezzo il 03 Luglio 1979 al numero 4193 volume 777.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Atto di compravendita del 06 Aprile 2004, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 99.325 – raccolta 9670), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Aprile 2004 al numero 5571 di particolare.**

Si tratta di un atto di compravendita multiplo.

Con la prima compravendita, i Sigg.ri XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX un appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, catastalmente censito alla sezione terreni di cui al foglio 22 particella 148.

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 42.560,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Con la seconda compravendita, i Sigg.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX nonché i Sigg.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX un appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, catastalmente censito alla sezione terreni di cui al foglio 22 particella 138.

Il terreno veniva trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con usi e servitù sia attive che passive se legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, annessi e connessi, a corpo e non a misura.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 49.408,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

A seguito di errore commesso in sede di rogito, è stata effettuata una rettifica trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 30 Gennaio 2006 al numero 1321 di particolare.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

4) Atto di permuta del 22 Marzo 2005, autenticato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 117.636 – raccolta 11.005), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Aprile 2005 al numero 4659 di particolare.**

Con tale atto, la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX cedeva in permuta alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, un piccolo appezzamento di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Via del Mandorlo, finalizzato alla realizzazione di una cabina elettrica.

Il terreno era censito al foglio 22 ed identificato dalla particella 465.

A titolo di permuta, la Società XXXXXXXXXXXXXXXX cedeva alla Società XXXXX
 XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX un piccolo appezzamento di terreno con
 cabina elettrica dismessa, in Comune di Castiglion Fibocchi, il tutto identificato al
foglio 22 particella 311.

Ai fini fiscali, il valore della prima permuta veniva dichiarato in Euro 4.000,00
 mentre quello della seconda permuta era dichiarato in Euro 9.000,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

La Società Enel Distribuzione era divenuta proprietaria dell'immobile permutato in
 virtù di Atto di conferimento di ramo aziendale del 06 Ottobre 1999 rogato dal
 Notaio Matilde Atlante (repertorio 8649 – raccolta 4426), registrato a Roma il 06
 Ottobre 1999, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in
 data 30 Ottobre 1999 al numero 11.234 di particolare.

Successiva rettifica del 16 Dicembre 2002, trascritto presso la conservatoria dei
 registri immobiliari di Arezzo in data 16 Gennaio 2003 al numero 818 di
 particolare.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-7 della perizia.***

._o.o.o.o.o.o.o.o._

E) Compendio formato da terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

***1) Atto correttivo e compravendita soggetta ad Iva del 05 Giugno
 1996***, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 2520 – raccolta 867),
***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in
 data 04 Luglio 1996 al numero 6564 di particolare.***

Si tratta di un atto correttivo nonché di compravendita multiplo, sempre a favore
 del medesimo soggetto.

Con la prima compravendita, l'Impresa XXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX, alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile in Comune di Bucine, Località Badia Agnano, Via I° Maggio, catastalmente censiti alla sezione terreni di cui al foglio 56, particelle 682, 683, 686, 687 e 688 (tutte derivate dall'originaria particella 194 del foglio 56).

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 196.650.000.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Con la seconda compravendita, l'Impresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX, alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile in Comune di Bucine, Località Badia Agnano, Via I° Maggio, catastalmente censiti alla sezione terreni di cui al foglio 55, particelle 133, 135, 141, 145 e 146.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Lire 49.100.000.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

La Società venditrice era divenuta proprietaria dei vari terreni in virtù di:

a) Atto di atto di compravendita del 30 Luglio 1992 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 29.655), registrato ad Arezzo il 05 Agosto 1992 al numero 2759 volume 28, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 05 Agosto 1992 al numero 8840 di particolare.

b) Atto di atto di compravendita del 13 Luglio 1995 rogato dal Notaio Luigi Aricò (repertorio 22.843), registrato a Firenze il 27 Luglio 1995 al numero 2628, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 02 Agosto 1995 al numero 7618 di particolare.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06-11 della perizia.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente esperto a far data dal 01 Giugno 2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

* Formalità a nome di XXXXX XXXXXX *

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto del 10 Settembre 1990 a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 106.133), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Settembre 1990 con il numero **1968 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 476.000.000 (di cui Lire 226.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 2137 del 05 Novembre 1996.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, nascente da atto del 18 Settembre 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 5534), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 1997 con il numero **1967 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 2.000.000.000 (di cui Lire 1.000.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 08, subalterno 10, subalterno 12, e particella 94 subalterno 5 e subalterno 6.

- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 09 e subalterno 11.

- Terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 935 del 10 Maggio 2002.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito, nascente da atto del 13 Ottobre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.119 - raccolta 6254), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Ottobre 2009 con il numero ***3327 di particolare***.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX quale debitore non datore.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 09 e subalterno 11.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito, nascente da atto del 23 Novembre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.222 - raccolta 6335), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Novembre 2009 con il numero ***3860 di particolare***.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore d ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX quale debitore ipotecario.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Distributore di carburanti in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 1.
- Locale commerciale (bar) in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 2
- Vari terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particelle 293, 297 298 e 311.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

05) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

nascente da atto del 26 Gennaio 2010 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.415 – raccolta 6501), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Gennaio 2010 con il numero **266 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 600.000,00 (di cui Euro 300.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX. quale debitore non datore:

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Setteponti, foglio 22, particella 145 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Setteponti, foglio 22, particella 143 subalterno 5 e subalterno 6.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

06) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 24 Ottobre 2017 con repertorio 1500/2017 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Ottobre 2017 con il numero **2218 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 450.000,00 (di cui Euro 761.234,74 per capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. e contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.

- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.
- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.
- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.

Unità Negoziale 04

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Dicembre 2017 con repertorio 1808 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Febbraio 2018 con il numero **230 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 100.000,00 (di cui Euro 55.380,00 per capitale ed il resto per interessi) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

Unità Negoziale 02

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.
- Appezzamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.
- Appezzamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147 e particella 161.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 311, particella 150 subalterno 01, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6.
- Appezzamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 04

- Area urbana in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particella 811.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 4356/2018 del 04 Dicembre 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Dicembre 2018 al numero **14.141 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.

- Appezamenti di terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.

- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10,

subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

Unità Negoziale 04

- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 06, e subalterno 11.

Unità Negoziale 05

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

09) Rettifica ad atto di compravendita del 28/06/2017, rogato dal Notaio Ludovico Perna (repertorio 172660 – raccolta 17713) trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 29/06/2017 al numero 6845 di particolare.

Sebbene nel contratto fossero stati rappresentati gli identificati corretti dei beni oggetto di compravendita, nella nota di trascrizione veniva commesso un errore di digitazione, e in tal senso la particella 401 oggetto di trasferimento, veniva erroneamente indicata come particella 404.

Conseguentemente la particella 401 che di fatto è la sede di un imponente antenna di telefonia mobile, restava intestata ai debitori.

Lo scrivente esperto, anche a seguito del sopralluogo, segnalava la discrepanza al notaio Perna che in tal senso provvedeva alla rettifica, **trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 15 ottobre 2019 al numero 11344 di particolare.**

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 07-2 della perizia.**

..o.o.o.o.o.o.o.o..

*** Formalità a nome di XXXXX XXXXXX ***

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,

nascente da atto del 18 Settembre 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 5534), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 1997 con il numero **1967 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 2.000.000.000 (di cui Lire 1.000.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 08, subalterno 10, subalterno 12, e particella 94 subalterno 5 e subalterno 6.
- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 09 e subalterno 11.
- Terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 935 del 10 Maggio 2002.

._o.o.o.o.o.o.o._

02) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito, nascente

da atto del 13 Ottobre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.119 - raccolta 6254), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Ottobre 2009 con il numero **3327 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX quale debitore non datore.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.
- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 09 e subalterno 11.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

nascente da atto del 26 Gennaio 2010 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.415 – raccolta 6501), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Gennaio 2010 con il numero **266 di particolare.** L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 600.000,00 (di cui Euro 300.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX. quale debitore non datore:

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Setteponti, foglio 22, particella 145 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglioni Fibocchi, Via Setteponti, foglio 22, particella 143 subalterno 5 e subalterno 6.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Arezzo in data 24 Ottobre 2017 con repertorio 1500/2017 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Ottobre 2017 con il numero **2218 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 450.000,00 (di cui Euro 761.234,74 per capitale) è stata accesa a favore di Banca del Valdarno Credito Cooperativo SC. e

contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX
 XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e
 particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197
 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella
 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26,
 particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57,
 90 e 102.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25,
 particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.

- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25
 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella
 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22,
 particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22,
 particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81,
 particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374,
 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.

- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui
 al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.

Unità Negoziale 04

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Dicembre 2017 con repertorio 1808 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Febbraio 2018 con il numero **230 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 100.000,00 (di cui Euro 55.380,00 per capitale ed il resto per interessi) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

Unità Negoziale 02

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.

- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147 e particella 161.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 311, particella 150 subalterno 01, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6.

- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 04

- Area urbana in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particella 811.

._o_o_o_o_o_o_o_o_.

06) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 4356/2018 del 04 Dicembre 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Dicembre 2018 al numero **14.141 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella 811.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.
- Appezamenti di terreno in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.
- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.
- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

Unità Negoziale 04

- Beni a comune in Comune di Castiglione Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 06, e subalterno 11.

Unità Negoziale 05

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

07) Rettifica ad atto di compravendita del 28/06/2017, rogato dal Notaio Ludovico Perna (repertorio 172660 – raccolta 17713) trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 29/06/2017 al numero 6845 di particolare.

Sebbene nel contratto fossero stati rappresentati gli identificativi corretti dei beni oggetto di compravendita, nella nota di trascrizione venne commesso un errore di digitazione, e in tal senso la particella 401 oggetto di trasferimento, veniva erroneamente indicata come particella 404.

Conseguentemente la particella 401 che di fatto è la sede di un imponente antenna di telefonia mobile, restava intestata ai debitori.

Fatte le necessarie verifiche a seguito del sopralluogo, lo scrivente segnalava la discrepanza al notaio Perna che in tal senso provvedeva alla rettifica, ***trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 15 ottobre 2019 al numero 11344 di particolare.***

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 07-3 della perizia.**

..o.o.o.o.o.o.o.o..

*** Formalità a nome di XXXXX XXXXXX ***

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto del 29 Giugno 1995 a rogito Notaio Fabio Milloni (repertorio 68.357), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Luglio 1995 con il numero **1458 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 500.000.000 (di cui Lire 250.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXX XXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

..o.o.o.o.o.o.o..

02) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

nascente da atto del 18 Settembre 1997 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 5534), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 1997 con il numero **1967 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessive Lire 2.000.000.000 (di cui Lire 1.000.000.000 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 08, subalterno 10, subalterno 12, e particella 94 subalterno 5 e subalterno 6.
- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 09 e subalterno 11.
- Terreno ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150.

Segue restrizione beni con annotazione n. 935 del 10 Maggio 2002.

..o.o.o.o.o.o.o..

03) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

nascente da atto del 15 Marzo 2002 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 65.273), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Luglio 2003 con il numero **2857 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.000.000,00 (di cui Euro 500.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Terreni ed il soprastante fabbricato in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 e particella 311.
- Terreni in Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particelle 66, 297 e 298.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito, nascente da atto del 23 Novembre 2009 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 17.222 - raccolta 6335), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Novembre 2009 con il numero **3860 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.900.000,00 (di cui Euro 950.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX quale terzo datore d ipoteca, XXXXX XXXXXX quale terzo datore di ipoteca e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX quale debitore ipotecario.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono:

- Distributore di carburanti in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 1.
- Locale commerciale (bar) in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150 subalterno 2
- Vari terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particelle 293, 297 298 e 311.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 28 Giugno 2010 con repertorio 750/2010 , iscritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Agosto 2011 con il numero **2207 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 15.000,00 (di cui Euro 7.100,00 per capitale ed il resto per interessi e spese) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria è indicato il bene situato in Comune di Castiglion Fibocchi di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 02.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

06) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 28 Giugno 2010 con repertorio 750/2010 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Agosto 2011 con il numero **2208 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 15.000,00 (di cui Euro 7.100,00 per capitale ed il resto per interessi e spese) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria è indicato il bene situato in Comune di Castiglion Fibocchi di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 02.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

07) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 3601 del 20 Ottobre 2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Novembre 2011 al numero **12.597 di particolare.**

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

L'immobile assoggettato a pignoramento è il bene situato in Comune di Castiglion Fibocchi di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 02.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

08) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 28 Giugno 2010 con repertorio 750/2010 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Aprile 2012 con il numero **639 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 15.000,00 (di cui Euro 7.100,00 per capitale ed il resto per interessi e spese) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati il beni situato in Comune di Castiglion Fibocchi di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 03, subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

09) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 2734 del 09 Luglio 2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Ottobre 2013 al numero **9533 di particolare.**

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

L'immobile assoggettato a pignoramento è il bene situato in Comune di Castiglion Fibocchi di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 01.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

10) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 24 Ottobre 2017 con repertorio 1500/2017 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Ottobre 2017 con il numero **2218 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 450.000,00 (di cui Euro 761.234,74 per capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.

- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.

- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.

Unità Negoziale 04

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Dicembre 2017 con repertorio 1808 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Febbraio 2018 con il numero **230 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 100.000,00 (di cui Euro 55.380,00 per capitale ed il resto per interessi) è stata accesa a favore di XXXXX XXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

Unità Negoziale 02

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.

- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147 e particella 161.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 311, particella 150 subalterno 01, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6.
- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 04

- Area urbana in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particella 811.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 4356/2018 del 04 Dicembre 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Dicembre 2018 al numero **14.141 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 01

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55, particella 162 e particella 810.

Unità Negoziale 02

- Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, di cui al foglio 55 particella 197 subalterno 37, particella 161, particella 165, foglio 56 particella 796 e particella 811.

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 03, foglio 22, particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56, 57, 90 e 102.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 795 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6.
- Appezamenti di terreno in Comune d Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25 particelle 65, 66, 432, 433 e 794, foglio 26 particella 507 e foglio 24 particella 256.

Unità Negoziale 03

- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 22, particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.
- Appezamenti di terreno in Comune di Terranuova Bracciolini, di cui al foglio 81, particelle 12, 49, 67, 75, 138, 146, 147, 152, 336, 343, 344, 345, 347, 373, 374, 379, 398, 401, nonché al foglio 82, particelle 122 e 233.
- Appezamenti di terreno ed area urbana in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 147, particella 161 e particella 811.
- Compendio fabbricativo in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 05, subalterno 06, subalterno 07, subalterno 10, subalterno 12, subalterno 15 unito alla particella 94 subalterno 7, subalterno 16, subalterno 17 e particella 94 subalterno 5.

Unità Negoziale 04

- Beni a comune in Comune di Castiglion Fibocchi, di cui al foglio 25, particella 31 subalterno 04, subalterno 06, e subalterno 11.

Unità Negoziale 05

- Appezamenti d terreno in Comune di Arezzo, di cui al foglio 36/A, particella 5 e particella 6.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

13) Decreto di trasferimento, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo con repertorio 68/2021 del 08 Febbraio 2021, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Febbraio 2021 al numero **2202 di particolare**.

Tale formalità è emersa casualmente in data 26 Febbraio 2021 a perizia ormai completata.

Dalla nota emerge che due porzioni immobiliari, e specificatamente quelle identificate dai subalterni 1 e 2 della particella 795, facenti parte del compendio di Via Fusati n. 16, sono state trasferite ad un nuovo proprietario.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 07-1 della perizia** nonché **all'allegato 16 comprendente la visura catastale aggiornata e la nota di trascrizione del decreto di trasferimento**.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Altri gravami e servitù

Sulla base della certificazione Notarile prodotta dal creditore procedente, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente esperto a far data dal 01 Giugno 2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami e servitù:

Compendio immobiliare in Comune di Arezzo

01) Piano di riordino fondiario in virtù di atto amministrativo emesso dal Consiglio Provinciale di Arezzo in data 27 Ottobre 1988 con repertorio 542 , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Febbraio 1989 con i numeri **1613 e 1647 di particolare**.

In ambito di alcuni interventi di bonifica e di riqualificazione, la Provincia di Arezzo si riservava la facoltà di modificare i dati catastali identificati di vari appezzamenti

di terreno tra cui quello censito al foglio 36 di Arezzo/A, ed identificato dalla particella 5.

..o.o.o.o.o.o.o..

02) Servitù coattiva di acquedotto e di passo costituita virtù di atto amministrativo emesso dal Segretario Generale della Provincia di Arezzo in data 18 Gennaio 2010 con repertorio 1289 , trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Gennaio 2010 al numero **816 di particolare**.

La servitù di acquedotto grava sull'appezzamento di terreno censito al foglio 36 di Arezzo/A, identificato dalla particella 5, e prevede la costituzione di un vincolo di mantenimento permanente a favore della Regione Toscana.

In tal senso veniva installata una condotta interrata che contestualmente imponeva anche una servitù di passaggio in ogni tempo e con ogni mezzo per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e delle condutture interrate.

..o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 08-1 della perizia**.

..o.o.o.o.o.o.o..

Compendi immobiliari in Comune di Castiglion Fibocchi

01) Servitù perpetua di passo carrabile e pedonale costituita virtù di atto del 02 Agosto 2007 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 15.365 – raccolta 4.836), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2007 al numero **11.585 di particolare**.

La servitù grava sulle aree scoperte identificate dalla particella 311 subalterno 100 (quale bene a comune non censibile del comparto condominiale di Via Marconi n. 8-26) e dalla particella 466, denominate fondo servente, ed è a favore del compendio immobiliare identificato dalla particella 145 subalterno 04, subalterno 05 e subalterno 06.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

02) Servitù perpetua di passo carrabile e pedonale costituita virtù di atto del 02 Agosto 2007 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 15.365 – raccolta 4.836), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2007 al numero **11.586 di particolare**.

La servitù grava sulle aree scoperte identificate dalla particella 311 subalterno 100 (quale bene a comune non censibile del comparto condominiale di Via Marconi n. 8-26) e dalla particella 466, denominate fondo servente, ed è a favore del compendio immobiliare identificato dalla particella 143 subalterno 05 e subalterno 06.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

03) Servitù perpetua di elettrodotto costituita virtù di atto di permuta del 23 Marzo 2005 Autenticato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 117.636 – raccolta 11.005), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Aprile 2005 al numero **4.660 di particolare**.

La servitù grava sull'area identificata dalla particella 138 del foglio 22 (attualmente inserita nella maggior consistenze dalla particella 466) ed è a favore della cabina elettrica enel insistente sulla particella 465 del foglio 22.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 08-2 e 08-3 della perizia**.

..o.o.o.o.o.o.o.o..

Comune di Bucine

Convenzione edilizia in virtù di atto del 29 Novembre 2002 a rogito Notaio Fabio Milloni (repertorio 85.123 – raccolta 20707), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Gennaio 2003 al numero **1.510 di particolare**.

Con tale convenzione intercorsa tra il Comune di Bucine le imprese edili Franci Giuliano, Fratelli Gori snc, Archiproget Srl e Pratomagno scrl, era prevista una

variante alla costruenda lottizzazione residenziale-commerciale in Località Badia Agnano, Via I° Maggio.

La convenzione è finalizzata alla regolamentazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria della lottizzazione, precisando che le predette opere dovranno essere successivamente cedute all'Amministrazione Comunale previo collaudo delle stesse.

Fino all'avvenuto trasferimento delle aree e delle urbanizzazioni ai Comune, i lottizzanti si facevano carico delle necessaria manutenzioni.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 08-4 della perizia.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Identificativi catastali degli immobili

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di proprietà pari ad 1/2.

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di proprietà pari ad 1/2.

ed è così identificato e censito:

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 05*, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 105, rendita catastale definitiva Euro 3.362,13.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 06*, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 6 vani, rendita catastale definitiva Euro 402,84.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 20 (ex subalterno 07)*, categoria C/2 di classe 2°, consistenza mq. 25, rendita catastale proposta 103,29.

La planimetria catastale identificativa che era agli atti era stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

Successivamente è stata presentata denuncia di variazione protocollo AR0011130 del 03/02/2021 a cura dello scrivente esperto per ampliamento conseguente al tamponamento della terrazza.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 10*, categoria C/6 di classe 2°, consistenza mq. 207, rendita catastale definitiva Euro 523,84.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 12*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 76, rendita catastale definitiva Euro 227,65.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 18 (ex subalterno 15 della*

particella 31), categoria C/2 di classe 2°, consistenza mq. 22, rendita catastale proposta Euro 90,90.

La porzione immobiliare faceva parte originariamente dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 15 della particella 31 unito al subalterno 7 della particella 94, dalla quale è stato frazionato in virtù di denuncia di variazione protocollo AR0010657 del 02/02/2021 a cura dello scrivente esperto per frazionamento e ristrutturazione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Negozio-Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 19, unito alla particella 94 subalterno 10 (ex subalterno 15 della particella 31 unito al subalterno 7 della particella 94)*, categoria C/1 di classe 6°, consistenza mq. 153, rendita catastale proposta Euro 4.038,90

L'ultima planimetria catastale era stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 30 Maggio 2007 protocollo AR0132233, avente come causale la fusione di precedenti unità immobiliari.

Successivamente è stata presentata denuncia di variazione protocollo AR0010657 del 02/02/2021 a cura dello scrivente esperto per frazionamento e ristrutturazione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 16*, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 4 vani, rendita catastale definitiva Euro 268,56.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 26 Febbraio 2010 protocollo AR0035325, avente come causale diversa distribuzione degli spazi interni.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 17*, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 8 vani, rendita catastale definitiva Euro 537,12.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 30 Maggio 2007 protocollo AR0132233, avente come causale ampliamento, frazionamento e fusione di precedenti unità immobiliari.

._o.o.o.o.o.o.o._

10) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 94, subalterno 05*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 151, rendita catastale definitiva Euro 374,43.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984.

._o.o.o.o.o.o.o._

Trattandosi di un compendio immobiliare disposto su più livelli, nonché formato da più unità immobiliari, sono altresì presenti della **parti a comune**, così identificati e censite:

A) Resede a comune - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, consistenza e rendita.

Si segnala che nell'elenco dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0132233 del 30 Maggio 2007, il subalterno 4 stato erroneamente classificato la centrale termica anziché il resede.

Tale errore è stato rettificato a seguito delle variazioni catastali presentate dallo scrivente nel mese di febbraio 2021.

La particella 31 Subalterno 04 comprende all'interno della sua consistenza l'area urbana identificata particella 811 del foglio 25.

Pertanto la particella 811 accatastata autonomamente in data 04/03/2014 come area urbana, costituisce un duplicato di minor consistenza della particella 31 subalterno 04.

._o.o.o.o.o.o.o._

B) Vano scala a comune - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 09*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 16 e 17, della particella 31.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, consistenza e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

C) Locale centrale termica - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, consistenza e rendita.

Va segnalato che la centrale termica è stata completamente dismessa in epoca imprecisata, e le unità immobiliari a cui era asservita, sono tutte dotate di impianto di riscaldamento autonomo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sempre all'interno del compendio immobiliare di Via Setteponti n. 29-31, sono presenti due appezzamenti di terreno ubicati nella parte interna (versante nord-ovest), che di fatto costituiscono la prosecuzione del resede (pur non essendo fuse) a comune identificato dalla particella 31 subalterno 04.

È altresì presente un'area urbana, che come già detto in sede descrittiva delle parti a comune, era già inglobata fin dal Settembre 1984 nella particella 31 subalterno 04.

I predetti terreni ed area urbana sono così identificati e censiti:

01) Terreno 01 - Censito alla *sezione terreni di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 147*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 15, reddito dominicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,04.

Nella cartografia catastale (mappa) e nei luoghi, la consistenza del terreno è pari a circa mq. 30

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno 02 - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 161*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 20, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,05.

Nella cartografia catastale (mappa) e nei luoghi, la consistenza del terreno è pari a circa mq. 35

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 811*, classificato in categoria F/1, consistenza mq. 977, priva di rendita catastale.

L'area urbana è stata costituita a seguito di Tipo Mappale n. 18.568 del 24 Febbraio 20014, e successivamente è stata accatastata alla sezione fabbricati con denuncia di nuova costruzione protocollo AR0024934 del 04 Marzo 2014.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 03-1 della perizia](#).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di **proprietà pari ad 1/2**.

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di **proprietà pari ad 1/2**.

ed è così identificato e censito:

01) Deposito con porzione di cucina - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 05*, categoria C/2 di classe 5°, consistenza mq. 23, rendita catastale definitiva Euro 152,04.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2578/99, avente come causale la diversa distribuzione degli spazi interni.

La predetta unità immobiliare è funzionale, e serve a completare il limitrofo alloggio identificato dalla particella 145 subalterno 6.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 06*, categoria A/4 di classe 3°, consistenza 8,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 410,45.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2578/99, avente come causale la diversa distribuzione degli spazi interni.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-2 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi
Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di *proprietà pari ad 1/2.*

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di *proprietà pari ad 1/2.*

ed è così identificato e censito:

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 04*, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 41, rendita catastale definitiva Euro 1.312,83.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, avente come causale la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 05*, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 33, rendita catastale definitiva Euro 1.056,67.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, avente come causale la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 06*, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 12 vani, rendita catastale definitiva Euro 805,67.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, avente come causale la diversa distribuzione degli spazi interni.

La predetta unità immobiliare è funzionalmente completata dalla limitrofa porzione immobiliare identificata dalla particella 143 subalterno 5

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-3 della perizia.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Terranuova Bracciolini **Terreni agricoli in Località Campogialli**

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di *proprietà pari ad 1/2.*

XXXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX (Codice Fiscale -XXXXXX XXXXXX) per il diritto di *proprietà pari ad 1/2.*

ed è così identificato e censito:

01) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 12*, classificato come bosco alto di classe 2°, consistenza mq. 1.140, reddito dominicale Euro 2,36, reddito agrario Euro 0,29.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 49*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 8.110, reddito dominicale Euro 14,66, reddito agrario Euro 12,57.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 67*, classificato come seminativo di classe 5°, consistenza mq. 1.050, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,81.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 75*, classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 1.290, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,13.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 138*, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 980, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,15.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 146*, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,73, reddito agrario Euro 0,24.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 147*, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 410, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario Euro 0,06.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 152*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.760, reddito dominicale Euro 3,18, reddito agrario Euro 2,73.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 336 (ex 139)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 9.434, reddito dominicale Euro 17,05, reddito agrario Euro 14,62.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

10) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 343 (ex 150)*, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 99, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

11) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 344 (ex 151)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.643, reddito dominicale Euro 2,97, reddito agrario Euro 2,55.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

12) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 345 (ex 151)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 697, reddito dominicale Euro 1,26, reddito agrario Euro 1,08.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

13) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 347 (ex 189)*, classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 723, reddito dominicale Euro 0,75, reddito agrario Euro 0,11.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

14) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 373 (ex 64)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 9.553, reddito dominicale Euro 17,27, reddito agrario Euro 14,80.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

15) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 374 (ex 64)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 273, reddito dominicale Euro 0,49, reddito agrario Euro 0,42.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

16) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 379 (ex 66)*, classificato come pascolo cespugliato di

classe 1°, consistenza mq. 2.567, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 0,40.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

17) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 398 (ex 65)*, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 5.411, reddito dominicale Euro 2,52, reddito agrario Euro 0,84.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

18) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 82, particella 122*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.030, reddito dominicale Euro 1,86, reddito agrario Euro 1,60.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

19) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 82, particella 223*, classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 4.600, reddito dominicale Euro 4,75, reddito agrario Euro 0,71.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

NB- Il pignoramento comprendeva anche la particella 401 del foglio 81.

Tale particella non è più di proprietà dei debitori, in quanto è stata venduta il 28/06/2017.

Per un errore di inserimento dei dati commesso nella trascrizione del titolo di compravendita, la particella 401 (erroneamente indicata come particella 404) risultava ancora di proprietà dei debitori.

A seguito di segnalazione dello scrivente, il Notaio rogante apportava le necessarie correzioni alla trascrizione del titolo di compravendita del 28/06/2017, ed oggi la particella è giustamente intestata alla Società XXXXXXXXXXXX.

Pertanto la particella è stata estromessa dalla perizia.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 03-9 della perizia.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

Comune di Arezzo

Terreni agricoli in Località Petrognano

Il compendio è attualmente intestato a:

XXXXX XXXXXX, nato a Terranuova Bracciolini il XXXXX XXXXXX(Codice Fiscale -XXXXX XXXXXX) per il diritto di piena proprietà.

In realtà, come si è potuto riscontrare dal titolo di compravendita e dall'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio, il Sig. XXXXX XXXXXX ha acquistato in costanza di matrimonio con la Sig.ra XXXXX XXXXXX.

In virtù di questo, i terreni di seguito elencati non sono di proprietà esclusiva come indicato nel certificato, ma appartengono a XXXXX XXXXXX per la quota di 1/2 e a XXXXX XXXXXX per la restante quota di 1/2.

01) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 36, particella 5*, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 42.800, reddito dominicale Euro 353,67, reddito agrario Euro 154,73.

._o._o._o._o._o._o._

02) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 36, particella 6*, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 3.200, reddito dominicale Euro 26,44, reddito agrario Euro 11,57.

._o._o._o._o._o._o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 03-8 della perizia.

._o._o._o._o._o._o._

*** Proprietà XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n. 16

Il compendio, fino al 25 Febbraio 2021 era giustamente intestato a:

XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX, con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXX XXXXXX) per il diritto di piena proprietà.

ed è così identificato e censito:

01) Piazzale/resede - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 795.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria e rendita catastale.

La sua consistenza e dislocazione è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Fabbricato multipiano - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 02*, categoria A/4 di classe 3°, consistenza 7,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 362,17.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 03*, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 77,26.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 04*, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 19, rendita catastale definitiva Euro 66,73.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 05*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 122, rendita catastale definitiva Euro 264,63.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato, è stato fortemente ridimensionato nello stato dei luoghi a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 06*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 39, rendita catastale definitiva Euro 84,60.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal 25 Febbraio 2021, gli immobili identificati dai subalterni 1 e 2 sono stati oggetto di decreto di trasferimento, ed attualmente appartengono ad un altro soggetto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 03-4 della perizia** nonché **all'allegato 16 contenente i certificati catastali aggiornati al 26 Febbraio 2021 e la nota di trascrizione del decreto di trasferimento.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXXX XXXXXXXX) per il diritto di *piena proprietà*.

ed è così identificato e censito:

01) Negozio/bar - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 03*, categoria C/1 di classe 5°, consistenza mq. 71, rendita catastale definitiva Euro 1.675,75.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 07 Luglio 2010 protocollo AR0116247.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Fosso/resede - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 507*, classificato come reliquato acque esente, consistenza mq. 84, privo d reddito.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-6 della perizia*.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXXX XXXXXXXX) per il diritto di *piena proprietà*.

ed è così identificato e censito:

01) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 52*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 53*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 54*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 56*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 57*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Cantina - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 90*, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 6, rendita catastale definitiva Euro 21,07.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116349.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Area urbana con alberature (cipressi) - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 102*, categoria F/1, consistenza mq. 258, priva di rendita catastale.

La consistenza e la dislocazione dell'area urbana sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione del 21 Maggio 2007 protocollo AR0123765.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le predette unità immobiliari, trovandosi all'interno di un comprensorio condominiale, sono dotate di **parti a comune**, così identificate e censite:

A) Scannafosso - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

B) Corridoio di accesso alle cantine - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 96*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 25, 26, 27, 28, 29, 30, 60 78, 85, 86, 89, **90**, 91, 92 e 95.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

C) Strada, piazzale e rampa - Censiti alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

Trattandosi di bene a comune, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-7 della perizia*.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi **Terreni in Località Fusati e Località Breggine**

Il compendio è giustamente intestato a:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXXX XXXXXXXX) per il diritto di *piena proprietà*.

ed è così identificato e censito:

01) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 65*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 3.290, reddito dominicale Euro 17,84, reddito agrario Euro 8,50.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 66*, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 2.300, reddito dominicale Euro 2,97, reddito agrario Euro 2,97.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 432*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 683, reddito dominicale Euro 3,70, reddito agrario Euro 1,76.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 433*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 27, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,07.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 794*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 2.909, reddito dominicale Euro 15,77, reddito agrario Euro 7,51.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 24, particella 256*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 2.500, reddito dominicale Euro 13,56, reddito agrario Euro 6,46.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato allegati 03-5 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Bucine

Terreni ed aree urbane in Località Badia Agnano

Il compendio è intestato a:

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, con sede in Castiglion Fibocchi, (Partita Iva – XXXXXX XXXXXXXX) sia in quota, sia per il diritto di piena proprietà.

ed è così identificato e censito:

01) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 55, particella 161*, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 27, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario Euro 0,08.

Sul predetto terreno la titolarità è per la piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 55, particella 162*, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 82, reddito dominicale Euro 0,38, reddito agrario Euro 0,25.

Sul predetto terreno la titolarità è per la quota di 2/9 di proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 55, particella 165*, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 115, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,36.

Sul predetto terreno la titolarità è per la piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 56, particella 796*, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 16, reddito dominicale Euro 0,07, reddito agrario Euro 0,05.

Sul predetto terreno la titolarità è per la piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 56, particella 810*, classificato come seminativo arborato di classe 3°, consistenza mq. 449, reddito dominicale Euro 2,09, reddito agrario Euro 1,16.

Sul predetto terreno la titolarità è per la quota di 2/9 di proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Bucine, foglio 56, particella 811*, classificato come seminativo arborato di classe 3°, consistenza mq. 36, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,09.

Sul predetto terreno la titolarità è per la piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati di Bucine, foglio 55, particella 197, subalterno 37*, categoria F/1, consistenza mq. 7, priva di rendita catastale.

La consistenza e la dislocazione dell'area urbana sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione del 07 Ottobre 2010 protocollo AR0164610.

Sulla predetta area urbana la titolarità si riferisce alla piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-10 della perizia.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità catastale

In occasione dei sopralluoghi effettuati, è stato raffrontata la conformazione dei vari immobili con le ultime planimetrie catastali depositate in atti.

Dal raffronto si può attestare quanto segue:

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 05.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto nel locale principale è restata realizzata una parete curvilinea in cartongesso con delimitazione di ambiente destinato a magazzino.

Nella planimetria è presente una finestra in più rispetto alla situazione rilevava nei luoghi, e in ultimo, la consistenza del WC ubicato nel sottoscala è stata leggermente ridimensionata creando un limitrofo disimpegno.

Le suddette modifiche, che preliminarmente dovranno essere regolarizzate in ambito edilizio non contribuiscono a modificare in maniera sostanziale la rendita catastale, e quindi si può evitare di presentare una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 06.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto l'appartamento è stato ristrutturato in epoca imprecisata ma recente, con parziale modifica della conformazione interna nella zona giorno e cucina.

Le suddette modifiche che comunque dovranno essere regolarizzate a livello edilizio, apparentemente non sembrano apportare modifiche sostanziali alla

rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 20 (ex subalterno 07).*

L'ultima planimetria in atti è stata presentata dallo scrivente per la formazione dei lotti, nonché per il fatto che l'immobile è stato sensibilmente ampliato con modifica sostanziale della rendita.

Nella precedente planimetria che era in atti dal 1984, l'immobile era delimitato da una parete divisoria rispetto all'unità immobiliare confinante,

Non era inoltre presente il soppalco, e al posto dell'attuale WC e disimpegno era presente solo una terrazza aperta.

Và comunque chiarito che l'accatastamento non costituisce elemento di legittimazione edilizia per le opere abusive, ed in particolare, quelle non sanabili (chiusura della terrazza) dovranno essere necessariamente rimosse con successivo aggiornamento della planimetria a seguito di ripristino dello stato autorizzato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 10.*

L'ultima planimetria in atti è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi fatta eccezione per la mancata rappresentazione di alcune piccole rampe di scale nelle zone in cui si modifica l'altezza interna.

A parere dello scrivente non è necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata in quanto le opere non rappresentate non incidono sulla rendita catastale.

Tuttavia, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 12.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Negozio-Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 19, unito alla particella 94 subalterno 10 (ex subalterno 15 della particella 31 unito al subalterno 7 della particella 94).*

L'ultima planimetria in atti è stata presentata dallo scrivente per la formazione dei lotti, nonché in ragion del fatto che l'immobile è stato ridimensionato in ambito di superficie con modifica sostanziale della rendita.

Nella precedente planimetria che era in atti (per altro redatta in maniera abbastanza grossolana e imprecisa), l'immobile era dotato di una maggiore superficie che a seguito di interventi edilizi eseguiti in epoca non nota, è stata sottratta costituendo un ambiente indipendente attualmente identificato dal subalterno 18 della particella 31, poi messo in diretto collegamento con l'attuale subalterno 20 della particella 31.

Và chiarito e ribadito che l'accatastamento non è legittimante per l'ambito edilizio e non sana le opere abusive, per le quali sarà necessario presentare apposite istanze di sanatoria.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 16.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 17.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto l'appartamento è stato modificato in epoca imprecisata.

Le modifiche più evidenti hanno riguardato il bagno in corrispondenza dell'ingresso e la cucina in cui è stato ampliato l'apertura di accesso.

Una porzione della terrazza che affaccia nel piazzale retrostante è stata delimitata da una veranda con elementi prefabbricati in metallo e specchiature a vetro.

La planimetria in atti è stata redatta in maniera alquanto speditiva ed imprecisa, dimenticando fra le altre cose la rappresentazione di un finestrone che dal disimpegno della zona notte, immette all'intero di una terrazza frontestante a Via Sette Ponti.

Le modifiche del bagno e della cucina dovranno essere regolarizzate a livello edilizio (la veranda in terrazza dovrà essere rimossa), e apparentemente non sembrano apportare modifiche sostanziali alla rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 94, subalterno 05.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto nella porzione interna lungo il versante nord-est, è stata costituito in epoca imprecisata, mediante edificazione di tramezzo divisorio, un piccolo vano ad uso cantina.

Le suddette modifiche, che nei limiti del possibile, dovranno essere regolarizzate a livello edilizio, non danno luogo a sostanziali modifiche della rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 18 (ex subalterno 15 della particella 31).*

L'ultima planimetria in atti è stata presentata dallo scrivente per la formazione dei lotti, nonché in ragione del fatto che l'immobile aveva necessità di una specifica identificazione e rappresentazione.

L'unità immobiliare, originalmente faceva parte di altro immobile adiacente dal quale è stata distaccata con interventi edilizi eseguiti in epoca non nota.

L'unità immobiliare attualmente identificata dal subalterno 18 è funzionalmente collegata con la limitrofa unità immobiliare identificata dal subalterno 20 (ex subalterno 7), e in tal senso è stata anche oggetto di un contratto di locazione siglato nell'anno 2013.

Và chiarito e ribadito che l'accatastamento non costituisce legittimazione per l'ambito edilizio e per le opere abusive, per le quali è necessario presentare apposite istanze di sanatoria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

A) Resede a comune - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04.*

Il bene a comune è stato riproposto nell'elaborato planimetrico presentato in concomitanza degli aggiornamenti catastali messi in atto dallo scrivente esperto.

Nonostante sia stato già evidenziato, si ricorda che nella consistenza nel predetto bene a comune, è compresa anche l'area urbana identificata dalla particella 811.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

B) Vano scala a comune - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 09.*

Il bene a comune è stato riproposto nell'elaborato planimetrico presentato in concomitanza degli aggiornamenti catastali messi in atto dallo scrivente esperto.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

C) Locale centrale termica- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11.*

Il bene a comune è stato maggiormente precisato nell'elaborato planimetrico presentato in concomitanza degli aggiornamenti catastali messi in atto dallo scrivente esperto.

Ai fini funzionali la caldaia è stata completamente smantellata (le unità immobiliari a cui era asservita sono dotate di impianto autonomo) ma non sono cessati i presupposti di bene a comune.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

01) Deposito con porzione di cucina - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 05.*

L'ultima planimetria in atti, ancorchè sia parzialmente illeggibile, può definirsi sostanzialmente conforme con lo stato di luoghi.

Vi sono delle piccole discrepanze, che possono essere ricondotte ed errori di rappresentazione grafica e che comunque non incidono sulla rendita catastale rendendo inutile la presentazione di una nuova planimetria.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 06.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto l'ambiente a piano primo denominato "soggiorno" è stato compartimentato da una parete in cartongesso con cui è stato definito un ulteriore ambiente destinato a deposito.

Non è altresì rappresentata una piccola rampa di scale interna tra il predetto soggiorno e il deposito.

Le suddette modifiche che comunque dovranno essere regolarizzate a livello edilizio, apparentemente non sembrano apportare modifiche sostanziali alla rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 04.*

L'ultima planimetria in atti può definirsi conforme con lo stato di luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 05.*

L'ultima planimetria in atti non è perfettamente conforme con lo stato di luoghi in quanto il vano interno denominato fondo, è stato suddiviso mediante tramezzo divisorio in due parti.

Una parte è destinata a deposito, mentre nell'altra parte è stata collocata la centrale termica unitamente agli impianti tecnologici asserviti all'appartamento soprastante di cui alla particella 145 subalterno 6.

La parte più consistente dell'unità immobiliare (quella classificata come negozio) è attualmente utilizzata come garage.

E' inoltre presente un piccolo vano ricavato nel sottoscala.

Le suddette modifiche, che nei limiti del possibile dovranno essere regolarizzate a livello edilizio, non danno luogo a sostanziali modifiche della rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata.

Diversamente, se verrà richiesto di uniformare la planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi, è prevista una spesa di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

03) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 06.*

L'ultima planimetria in atti, ancorchè sia parzialmente illeggibile per errato caricamento negli archivi, può definirsi sostanzialmente conforme con lo stato di luoghi.

La consistenza dell'unità immobiliare, ed in particolare la cucina al piano primo, viene completata dall'unità immobiliare confinante identificata dalla particella 143 subalterno 5.

Ai fini della consistenza riscontrata nello stato dei luoghi, la planimetria che identifica la particella 145 subalterno 6 non comprende un vano sottotetto, a sua volta accessibile dal resede esterno lato nord-est, e una rampa di scale insistenti sulla particella 466 del foglio 22, che come già detto in sede di verifica della certificazione notarile, non è sottoposta a pignoramento.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Proprietà XXXXX XXXXXXXXXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n. 16

01) Fabbricato multipiano - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 02.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

03) Deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 03.*

Nonostante sia ancora accatastato e dotato di planimetria identificativa, l'immobile è stato completamente demolito e rimosso dallo stato dei luoghi in quanto da

accertamenti messi in atto dall'amministrazione Comunale, è risultato abusivo ed insanabile.

Allo stato attuale è da considerarsi come area di sedime.

Situazione aggiornata al : 30/01/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CASTIGLION FIBOCCHI** Codice: **C318**
Foglio: **25** Particella: **795** Subalterno: **3**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	FRATELLI GORI DI GORI GIOVANNI E MARIO S.N.C. con sede in CASTIGLION FIBOCCHI (AR)	01418430516	Proprieta'	1/1	

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 04.*

Nonostante sia ancora accatastato e dotato di planimetria identificativa, l'immobile è stato completamente demolito e rimosso dallo stato dei luoghi in quanto da accertamenti messi in atto dall'amministrazione Comunale, è risultato abusivo ed insanabile.

Allo stato attuale è da considerarsi come area di sedime.

Situazione aggiornata al : 30/01/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CASTIGLION FIBOCCHI** Codice: **C318**
Foglio: **25** Particella: **795** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	FRATELLI GORI DI GORI GIOVANNI E MARIO S.N.C. con sede in CASTIGLION FIBOCCHI (AR)	01418430516	Proprieta'	1/1	

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 05.*

La planimetria identificativa non corrisponde allo stato dei luoghi.

Una consistente parte dell'immobile è stata completamente demolita e rimossa in quanto da accertamenti messi in atto dall'amministrazione Comunale, è risultato abusivo ed insanabile.

Ad oggi sul posto è presente una capanna destinata a deposito in precarie condizioni statiche e manutentive, affiancata una piccola baracca di cantiere in lamiera (tale baracca non necessita di accatastamento in quanto è ridotte dimensioni ed è semplicemente appoggiata sull'area di sedime senza fondazioni).

Situazione aggiornata al : 30/01/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CASTIGLION FIBOCCHI** Codice: **C318**
Foglio **25** Particella **795** Subalterno **5**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	FRATELLI GORI DI GORI GIOVANNI E MARIO S.N.C. con sede in CASTIGLION FIBOCCHI (AR)	01418430516	Proprietà	1/1	

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 06.*

Nonostante sia ancora accatastato e dotato di planimetria identificativa, l'immobile è stato completamente demolito e rimosso dallo stato dei luoghi in quanto da accertamenti messi in atto dall'amministrazione Comunale, è risultato abusivo ed insanabile.

Allo stato attuale è da considerarsi come area di sedime.

Situazione aggiornata al : 30/01/2021

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CASTIGLION FIBOCCHI** Codice: **C318**
Foglio **25** Particella **795** Subalterno **6**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	FRATELLI GORI DI GORI GIOVANNI E MARIO S.N.C. con sede in CASTIGLION FIBOCCHI (AR)	01418430516	Proprietà	1/1	

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come precisato in sede di verifica della certificazione notarile, sarebbe opportuno presentare un tipo mappale al fine di estromettere gli immobili demoliti dalla cartografia (mappa) ridimensionando contestualmente la sagoma del subalterno 5.

Infine andrebbero presentate tre denunce di variazione per eliminare dagli atti gli immobili demoliti e le relative planimetrie, oltre a presentate una nuova denuncia

di variazione per configurare correttamente il subalterno 1 (resede) nell'effettiva consistenza dei luoghi.

Per tale adempimento viene previsto un onere di spesa pari ad Euro 1.200,00.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

01) Negozio/bar - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 03.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

01) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 52.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 53.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

03) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 54.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

04) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 56.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

05) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 57.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Cantina - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 90.*

L'ultima planimetria in atti è conforme con lo stato di luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Area urbana con alberature (cipressi) - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 102.*

La consistenza e la dislocazione dell'area urbana come indicato nell'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni è conforme con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Precedenti edilizi degli immobili

Le ricerche effettuate a più riprese presso l'archivio edilizia del Comune di Castiglioni Fibocchi, hanno messo in evidenza i seguenti titoli autorizzativi:

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

Alcune informazioni di carattere generale sono state desunte dal titolo di acquisto, nella fattispecie un decreto di trasferimento datato 04 Maggio 1970 con cui il padre dei debitori aveva acquistato nell'ambito di una procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Arezzo.

Nel decreto di trasferimento si legge che vi era un immobile esistente (un opificio), verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967, disposto su due livelli fuori terra e uno interrato.

Di tale immobile non sono stati rinvenuti precedenti o pratiche presso gli archivi comunali, ne tanto meno si possono desumere altre specifiche dimensionali dal contenuto del decreto di trasferimento.

Analizzando la cronologia delle pratiche presentate subito dopo l'acquisto, si può ipotizzare che l'immobile originario sia stato demolito e ricostruito nella attuale forma in cui attualmente si trova, e più precisamente:

01) Pratica 69 del 20 Gennaio 1972, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata alla realizzazione di un intero fabbricato per civile abitazione con annesso negozio, lavaggio e servizi inerenti la gestione e la distribuzione di carburanti e lubrificanti, in Via Sette ponti, catastalmente identificato dalle particelle 30 e 31 del foglio 25.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Licenza Edilizia n. 69 del 28 Settembre 1972.

._o_o_o_o_o_o_o_o_.

02) Pratica 321 del 01 Aprile 1977, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza di variante alla precedente concessione per poter apportare delle modifiche in corso d'opera.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 321 del 18 Aprile 1977.

._o_o_o_o_o_o_o_o_.

03) Pratica 752 del 24 Ottobre 1983, intestata a XXXXX XXXXXX e a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata alla richiesta di concessione per poter tamponare/chiedere un porticato da asservire a saletta per la limitrofa attività di bar, ubicata in Via Sette Ponti n. 33.

Per quanto riscontrato nel fascicolo, non esiste un titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Castiglion Fibocchi.

._o_o_o_o_o_o_o_o_.

04) Pratica 94/1986 del 28 Novembre 1989, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della legge 47 del 28/02/1985 per regolarizzare delle difformità estetiche realizzate nell'anno 1977 durante la costruzione del fabbricato multipiano in Via Setteponti.

Nel fascicolo, oltre al modello ministeriale, è presente il corredo fotografico e il pagamento della oblazione già maggiorata degli interessi legali.

La pratica di sanatoria non risulta ancora definita, ossia non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo e non vi sono i presupposti per il silenzio assenso.

Tra i documenti essenziali manca la relazione tecnica esplicativa e l'atto notorio attestante l'epoca di abuso.

Non risulta inoltre che il Comune di Castiglion Fibocchi abbia scritto richiedendo la documentazione integrativa per la definizione del condono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica 646/1989 del 28 Novembre 1989, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 47 del 28/02/1985 con contestuale cambio di destinazione d'uso a commerciale, relativamente ad alcune porzioni immobiliare ubicate a piano terra.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 646 del 15 Dicembre 1989.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Pratica 94/029 del 06 Novembre 1989, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata al rilascio del titolo autorizzativo per interventi di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato insistente sulle unità immobiliari di cui al foglio 31, particella 31 subalterno 8 e 13.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 144 del 28 Novembre 1994.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Pratica 95/031 del 24 Febbraio 1995, intestata a XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata al rilascio del titolo autorizzativo per mettere in atto interventi di ristrutturazione interna e diversa distribuzione dei alcuni fondi commerciali a piano terra, nonché degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato multipiano in Via Sette Ponti.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 213 del 1995.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Pratica 95/054 del 22 Giugno 1995, intestata a XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX

Si tratta di istanza edilizia finalizzata al rilascio del titolo autorizzativo per realizzare una tettoia pensile con struttura portante in legno sulla facciata esterna del fabbricato multipiano in Via Sette Ponti.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 286 del 1995.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Pratica 97/394 del 26 Giugno 1997, intestata a XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX

Si tratta di istanza di rinnovo alla concessione edilizia n. 286/1995, verosimilmente per interventi non ancora eseguiti e/o da completare.

Nel fascicolo è presente solo l'istanza dei richiedenti, ma non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo da parte del Comune.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Pratica 66/2004 del 23 Settembre 2004, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/1999 per asseriti interventi di manutenzione straordinaria, volti a tamponare una terrazza pertinenziale del deposito attualmente identificato dalla particella 31 subalterno 20 (ex subalterno 7).

L'intervento dichiarato consiste nella posa in opera di pannelli in vetro e metallo (veranda) all'interno della ringhiera della terrazza, con realizzazione di copertura in pannelli di policarbonato.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Va comunque segnalato che l'intervento oggetto di istanza, non si configura come manutenzione straordinaria, ma bensì è a tutti gli effetti un aumento di volume, che come tale doveva essere richiesto in altra forma (ammesso che fosse presente del volume da poter utilizzare) ed era soggetto al pagamento di oneri per incremento volumetrico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Pratica 68/2007 del 27 Novembre 2007, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 01/2005 per interventi di manutenzione ordinaria da mettere in atto sulla copertura (tetto) di cui all'appartamento attualmente identificato dal subalterno 17 (ex subalterno 13) della particella 31.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Pratica 19/2009 del 25 Maggio 2009, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 01/2005 per interventi di manutenzione straordinaria da mettere in atto nell'appartamento, attualmente identificato dal subalterno 16 della particella 31.

Con deposito dello stato effettivamente realizzato ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005 è stata presenta anche attestazione di conformità e certificazione di abitabilità in data 20 Dicembre 2010 con protocollo 7284.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

13) Pratica 1/2010 del 11 Gennaio 2010, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 01/2005 per interventi finalizzati all'installazione di un servo-scala a poltroncina all'interno del corpo scala di cui al civico n. 31 nero di Via Sette Ponti.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come già precisato nella sezione intitolata "verifica della documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta", è stato alquanto problematico reperire ed allineare i titoli edilizi onde attestare la conformità di alcune porzioni immobiliari a piano interrato.

In tal senso, non trovando nulla a nome degli attuali proprietari e dei loro danti causa, sono state ricercate le pratiche edilizie intestate alla proprietà confinante (particella 94 del foglio 31), rilevando i seguenti precedenti che purtroppo sono risultati inutili allo scopo:

- Pratica 32 del 08 Novembre 1972 intestata a XXXXX XXXXXX, avente per oggetto interventi di ampliamento e sopraelevazione.

La pratica non è reperibile negli archivi comunali e in base a quanto emerge dai registri dei titoli edilizi, è stata respinta.

- Pratica 236 del 09 Maggio 1975 intestata a XXXXX XXXXXX, avente per oggetto interventi di ampliamento.

Nella registro è indicata la presenza della sola domanda è comunque l'istanza è stata respinta.

Il fascicolo è al momento irreperibile in archivio.

- Pratica 285 del 23 marzo 1976 intestata a XXXXX XXXXXX, avente per oggetto la realizzazione di una terrazza a livello.

- Pratica 371 del 03 Febbraio 1978 intestata a XXXXX XXXXXX, avente per oggetto la realizzazione di una terrazza a livello (verosimilmente una variante).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *agli allegati 04-1, 04-2 e 04-3 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

Alcune informazioni di carattere generale sono state desunte dal titolo di acquisto, nella fattispecie un atto di compravendita rogato in data 27 Gennaio 1976 con cui gli odierni debitori acquistavano un fabbricato inagibile nonché inabitabile, disposto su più livelli fuori terra in Via Sette Ponti n. 22-24.

Il fabbricato era già esistente, e quindi è evidente che la sua epoca di costruzione è antecedente al 01 Settembre 1967.

Per quanto riguarda i precedenti edilizi reperibili presso gli archivi comunali, è stata rinvenuta una sola pratica, e più precisamente:

01) Pratica 169 del 05 Luglio 1985, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza alquanto generica finalizzata all'allargamento di una porta di collegamento tra due vani interni senza apportare modifiche visibili all'esterno.

All'infuori della domanda che l'unico documento presente nel fascicolo, e da cui per altro non si comprende neppure dove si intende eseguire l'intervento, non sono presenti elaborati grafici, fotografie, relazioni tecniche o altro.

._o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-4 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

Alcune informazioni di carattere generale sono state desunte dal titolo di acquisto, nella fattispecie un atto di compravendita rogato in data 08 Marzo 1968 con cui il padre degli odierni debitori acquistava un fabbricato disposto su più livelli fuori terra in Via Sette Ponti n. 16-18-20.

Dal contratto si desume che il fabbricato era già esistente e quindi è stato sicuramente realizzato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967.

Agli atti del Comune è stata reperita una sola pratica edilizia che si riferisce ad istanza di condono edilizio, per altro non ancora definito, e più precisamente:

01) Pratica 94 del 30 Settembre 1986, intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47 del 28/02/1985 per ampliamento e contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale di una porzione di circa mq. 64,00 oltre a vani accessori.

Come epoca di abuso è stato dichiarato l'anno 1969 (successivo all'acquisto) e in base alle foto contenute nel fascicolo, si comprende che la sanatoria si riferisce alla porzione abitativa posta al piano secondo, dove attualmente è ubicata la cucina, una camera ed il soggiorno.

Dal contratto di compravendita emerge che precedentemente era presente una tettoia con alcuni annessi rurali.

Per la sanatoria è stata pagata un'oblazione di Lire 354.000 già maggiorata degli interessi, ma manca tutta la documentazione essenziale per la definizione della pratica (atto notorio, tavole progettuali, determinazione delle superfici e dei volumi, collaudo statico, relazione tecnica, pagamento degli oneri comunali, etc).

A fronte della documentazione mancante, non risulta ancora impostata un'istruttoria, ne tanto meno il Comune ha mai richiesto la documentazione necessaria alla proprietà.

..o..o..o..o..o..o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-4 della perizia.***

..o..o..o..o..o..o..

*** Proprietà XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n. 16

Alcune informazioni di carattere generale sono state desunte dal titolo di acquisto, nella fattispecie un atto di compravendita rogato in data 24 Ottobre 2001 con cui la società debitrice acquistava un fabbricato rurale con terreni pertinenziali in vocabolo "La fornace" .

Dal contratto si desume che il fabbricato e le pertinenze sono stati edificati in epoca alquanto remota e comunque in epoca antecedente al 01 Settembre 1967.

Per il predetto compendio nato e rimasto rurale, non esistono precedenti edilizi negli archivi del Comune.

E' stata rinvenuta soltanto un'autorizzazione amministrativa provvisoria, nonché due ordinanze di demolizione per abusi edilizi, e più precisamente:

01) Pratica 18/2004 del 05 Maggio 2004, intestata a XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata a richiedere autorizzazione amministrativa temporanea per allestire una zona di stazionamento di mezzi meccanici e materiali di risulta per la realizzazione di un capannone industriale nelle vicinanze.

L'area da occupare temporalmente era una striscia di terreno facente parte della particella 62 (ora particella 794) del foglio 25.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio dell'Autorizzazione Amministrativa protocollo 4005 del 10 Giugno 2004 e valevole fino al 09 Giugno 2006 (due anni).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Ordinanza di demolizione n. 17/2012 del 04 Aprile 2012 e n. 22/2012 del 17 Maggio 2012 nei confronti della XXXXX XXXXXX.

A seguito di accertamenti condotti dall'Amministrazione Comunale per gli accatastamenti presentati dalla società debitrice, è emerso che alcune porzioni immobiliari identificate dalla particella 795 subalterni 3, 4, 5 e 6, non erano legittimate in quanto non erano state realizzate in epoca antecedente al 1942 come invece dichiarato in sede di accatastamento.

Come tali sono risultate abusive, e in tal senso il Comune di Castiglion Fibocchi intimava la rimozione entro un termine di 90 giorni dalla notifica delle ordinanze.

La vicenda si è protratta per svariati anni presso le competenti sedi giudiziarie concludendosi abbastanza recentemente con sentenza di conferma delle ordinanze comunali di demolizione.

La società debitrice con nota del 31 Maggio 2016 protocollo 3631, comunicava al Comune di Castiglion Fibocchi di aver ottemperato alle ordinanze di demolizione, rimuovendo i manufatti totalmente abusivi, nonché ridimensionando quelli che in parte erano legittimati.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-7 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n.1/B

Il compendio sottoposto a pignoramento, per quello che si è compreso dai titoli di provenienza e dalle pratiche edilizie giacenti in archivio, nasce nella seconda metà degli anni ottanta, cioè quanto l'attività di distributore di carburanti, inizialmente ubicata nel compendio di Via Sette Ponti n. 29-31-33, venne trasferita su un terreno edificabile fuori dal centro abitato di Castiglion Fibocchi, e più precisamente:

01) Pratica 290/1986 intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata al rilascio del titolo autorizzativo per realizzazione di impianto di distribuzione di carburanti, officina e chiosco da edificarsi sul terreno identificato dalla particella 150 del foglio 26.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 290 del 31 Luglio 1986.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Pratica 524/1989 del 17 marzo 1989 intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza volta ad ottenere il rinnovo della Concessione Edilizia n. 290/86 (in procinto di scadere) nonché per apportare delle piccole modifiche all'impianto di distribuzione di carburanti e alle relative pertinenze accessorie.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 524 del 11 Aprile 1989.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica 525/1989 del 17 marzo 1989 intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza per apportate modifiche alla viabilità di accesso del nuovo compendio destinato alla vendita di carburante, già autorizzato da Licenza Edilizia n.290/1986.

All'istanza non ha fatto seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fibocchi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Pratica 640/1989 del 27 Novembre 1989 intestata a XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per apportate modifiche interne ed esterne alla stazione di servizio per carburanti e all'adiacente bar, già autorizzati dalle Licenze Edilizie n. 290/86 e n. 524/89.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 640 del 15 Dicembre 1989.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica 20/2010 del 27 Marzo 2010 intestata a Scolari Gianni quale legale rappresentate della Società Peter Pan Snc.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 volta ad apportare aggiunte volumetriche al preesistente locale destinato a bar, mediante tamponamento e chiusura della chiostrina esterna senza eccedere dalla sagoma.

Erano inoltre previsti interventi di manutenzione straordinaria interna, tra cui la posa in opera di un controsoffitto in cartongesso.

Si tratta di pratica onerosa, per la quale sono stati interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e diritti di segreteria. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-5 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi
Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

Il compendio immobiliare in cui ricadono gli immobili sottoposti a pignoramento è di recente epoca di costruzione, e più precisamente:

01) Pratica 38/2003 del 17 Luglio 2003 intestata a XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX quali titolari e rappresentanti della XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata alla realizzazione di un edificio residenziale multipiano in Via dei Cipressini (attuale Via Marconi) sull'area identificata dalle particella 138 e 148 del foglio 22 (attualmente particella 311).

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 38 del 29 Aprile 2004.

Segue deposito di variante finale contestualmente all'ultimazione dei lavori in data 07 Giugno 2007 con protocollo n. 3399.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-6 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi
Terreno in Località Breggine

Per il terreno contraddistinto dalla particella 256 del foglio 24, sono state rinvenute alcune pratiche edilizie propedeutiche per la vocazione conferita dal

vigente strumento urbanistico comunale anche se alla fine, non è mai stato fatto nulla di quanto richiesto e più precisamente:

01) Pratica 17/2009 del 03 Ottobre 2009 intestata a XXXXX XXXXXX quale titolare e rappresentante della XXXXX XXXXXX.

Si tratta di attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 140 della Legge Regionale 01/2005 per sanare modifiche apportate senza titolo all'orografia del terreno.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria n. 17 del 28 Gennaio 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica 14/2010 del 13 Marzo 2010 intestata a XXXXX XXXXXX quale titolare e rappresentante della XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 01/2005 volta all'installazione di una recinzione parte in cemento armato e parte in metallo perimetralmente al lotto, nonché interventi di livellamento del terreno per renderlo idoneo all'utilizzo sancito dallo strumento urbanistico, ossia alloggiamento di materiale inerte da smaltire proveniente da altri cantieri.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica 53/2010 del 27 Agosto 2010 intestata a XXXXX XXXXXX quale titolare e rappresentante della XXXXX XXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 01/2005 presentata come variante in corso d'opera alla pratica 14/2010.

La variante prevedeva la realizzazione di una platea in cemento per lo stoccaggio di materiale inerte proveniente da altri cantieri, nonché la realizzazione di alcune vasche per il lavaggio del materiale.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è seguito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

Va comunque segnalato che gli interventi indicati nella Dia, così come in quella precedente di cui alla pratica n. 14/2010, non sono mai stati eseguiti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 04-9 della perizia.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi ***Terreni edificabili in Località Fusati***

Per il poco tempo che ancora resta prima che l'attuale strumento urbanistico perda la sua validità, i terreni sono contraddistinti da una vocazione edificatoria, espressamente regolamentata dalla NTA (Norme Tecniche di Attuazione) che definiscono dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile potenzialmente realizzabile.

Tale vocazione edificatoria è stata attivata con delle specifiche pratiche edilizie, anche se alla fine non è stato mai realizzato alcun intervento, e più precisamente:

**01) Pratica 16/2000 del 29 Aprile 2000 intestata a XXXXX XXXXXX
quale titolare e rappresentante della XXXXX XXXXXX.**

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per la costruzione di un capannone disposto su un unico livello e contraddistinto da un dimensionamento planimetrico di circa ml. 16,00 x ml. 47,00 ed altezza pari a circa ml. 7,50 netti.

L'istanza, ha completato il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 511 del 15 Maggio 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica 37/2002 del 10 Ottobre 2002 intestata alla XXXXX XXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il riesame della concessione edilizia n. 511/00 ormai scaduta.

Da parte del Comune di Castiglion Fibocchi non è mai stato rilasciato il titolo autorizzativo per il rinnovo della concessione scaduta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-8 della perizia.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità edilizia

Sulla base dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi del Comune di Castiglion Fibocchi, ferme restando le criticità già segnalate nella sezione intitolata "verifica documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta" si può attestare quanto segue:

*** Proprietà di XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 05.*

Contrapponendo lo stato dei luoghi rispetto all'ultima pratica disponibile da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 321/77 del 18 Aprile 1977, sono ben evidenti delle modifiche alla conformazione interna, in cui per altro non è presente nessun bagno, e dove le finestre (nel lato che affaccia verso il piazzale interno) è di numero inferiore.

Non corrisponde altresì la destinazione d'uso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, e dove l'immobile è classificato come negozio.

Negli elaborati da cui è scaturita la concessione n.321/77 la destinazione d'uso indicata è quella di magazzino commerciale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per le difformità estetiche, è già in essere una pratica di sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85 (*Pratica 94/1986 del 28 Novembre 1989*) che ad oggi, nonostante sia stata già corrisposta l'oblazione, non è stata mai definita, in quanto manca anche la richiesta documentale da parte del Comune.

Per le difformità interne ed il cambio d'uso, si può ricorrere ad un attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00, a cui si dovranno aggiungere gli oneri per il cambio di destinazione d'uso e diritti di segreteria.

Oltre agli oneri a alla sanzione amministrativa, dovranno essere considerati anche i costi tecnici per la presentazione della pratica sanatoria.

In relazione ai predetti abusi, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni, oneri e spese tecniche pari ad Euro 8.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 06.*

Contrapponendo lo stato dei luoghi rispetto all'ultima pratica disponibile da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 321/77 del 18 Aprile 1977, sono ben evidenti delle modifiche alla conformazione interna.

Non corrisponde altresì la zona di ingresso al piano terra.

In queste zona è sensibilmente diminuita la superficie utile calpestabile che è stata inglobata nella consistenza del limitrofo negozio poc'anzi descritto.

Inoltre è stata aggiunta una rampa di scale subito dopo il portoncino di ingresso.

Per le difformità anzidette si può ricorrere ad un attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria.

Oltre agli oneri a alla sanzione amministrativa, dovranno essere considerati anche i costi tecnici per la presentazione della pratica sanatoria.

In relazione ai predetti abusi, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni, oneri e spese tecniche pari ad Euro 6.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 20 (ex subalterno 07).*

Gli elementi di raffronto sono gli elaborati grafici da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 321/77 e la Denuncia di Inizio attività rubricata come pratica edilizia n. 66/04 del 23 Settembre 2004.

Lo stato di consistenza rappresentato nella Dia n. 66/2004 coincide sostanzialmente con la rappresentazione grafica di cui alla Licenza Edilizia 321/77. Nella Dia vengono dichiarati interventi di manutenzione ordinaria con modiche all'aspetto esteriore dell'edificio che consistono nella chiusura della terrazza mediante struttura in vetro e metallo (veranda) con copertura inclinata in lastre di policarbonato.

Per le caratteristiche dell'opera che si era intenzionati a realizzare, la Dia n. 66/2004 è illegittima e non asseverabile in quanto l'intervento indicato si configura come un vero e proprio aumento di volume, che se assentito (andava preliminarmente verifica la presenza di volume disponibile nel lotto), doveva essere formalizzato in altra veste, e avrebbe comportato il pagamento di oneri (quanto meno il costo di costruzione).

Purtroppo l'intervento oggetto di Dia 66/2004 è stato ugualmente realizzato pur essendo illegittimo, mettendo in atto anche altri abusi, ossia:

- Demolizione della parete divisoria interna confinante con altra unità immobiliare.
- Realizzazione di soppalco interno.
- Realizzazione di disimpegno e WC nella terrazza precedentemente tamponata.
- Opere di finitura interna in muratura e cartongesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ai fini della conformità edilizia, il tamponamento della terrazza non è attualmente sanabile (conseguentemente anche le opere realizzate all'interno della terrazza tamponata non lo sono) e come tale dovrà essere rimosso ripristinando la situazione assentita, ossia la semplice terrazza.

Per quanto attiene le altre difformità interne, si potrà presentare un'attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale

64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria.

Occorrerà altresì presentare una sanatoria strutturale all'ufficio del Genio Civile per la realizzazione del soppalco da parte di tecnico strutturista, con possibilità che siano richiesti degli adeguamenti minimi.

Infine, dovranno essere considerati anche i costi tecnici per la presentazione della pratica sanatoria.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni, oneri tecnici, eventuali adeguamenti strutturali e demolizione delle parti abusive, pari ad Euro 5.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 10.*

Contrapponendo lo stato dei luoghi rispetto all'ultima pratica disponibile da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 321/77 del 18 Aprile 1977, sono rilevabili alcune modeste difformità interne, in parte dovute al leggero ridimensionamento della limitrofa centrale termica a comune, e in parte dovute all'inserimento di piccole rampe di scale interne nelle zone in cui cambia l'altezza interna.

Per tali difformità si potrà presentare un'attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 3.500,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 12.*

Contrapponendo lo stato dei luoghi rispetto all'ultima pratica disponibile da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 321/77 del 18 Aprile 1977, sono rilevabili solo delle modeste difformità estetiche, (trasformazione di una porta in finestra) per la quali

risulta già presenta una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Pratica 94/1986 del 28 Novembre 1989) ancora non definita.

E' stata inoltre realizzata una porta di collegamento con il limitrofo vano scala che immette negli appartamenti del piano primo.

Per le difformità relativa all'apertura della porta di collegamento con il vano scala si potrà presentare un attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

Andrà altresì presentato un deposito strutturale all'ufficio del Genio Civile.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 2.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Negozio-Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 19, unito alla particella 94 subalterno 10 (ex subalterno 15 della particella 31 unito al subalterno 7 della particella 94).*

Pur con qualche lacuna a causa del mancato reperimento di pratiche edilizie intermedie, si riesce sostanzialmente a legittimare la porzione immobiliare in funzione delle pratiche edilizie reperite, cioè considerando gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n. 321/77, quelli allegati alla Concessione Edilizia n. 646/89 e quelli allegati alla Concessione Edilizia n. 144/94.

Rispetto ai suddetti precedenti edilizi, le difformità rilevate consistono in:

- Realizzazione di vano ufficio nel locale destinato alla vendita, mediante posa in opera di parete in cartongesso (facilmente smontabile).
- Modifica al alcune tramezzature e spallette interne.
- Tamponamento di una finestra.
- Diminuzione della superficie utile interna con costituzione di ulteriore vano ad uso deposito/magazzino (attuale subalterno 18), poi messo in collegamento con la limitrofa unità immobiliare (attuale subalterno 20).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per le difformità estetiche conseguenti alla chiusura di una finestra, risulta già presenta una pratica di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Pratica 94/1986 del 28 Novembre 1989) ancora non definita.

Per le restanti difformità, si potrà presentare un attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

Andrà altresì presentato un deposito strutturale all'ufficio del Genio Civile per lievi modifiche di strutture portanti.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene pertanto considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 6.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 16.*

Pur con qualche lacuna a causa del mancato reperimento/concatenamento di pratiche edilizie intermedie, si riesce sostanzialmente a legittimare la porzione immobiliare in funzione delle pratiche edilizie reperite, cioè considerando gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n. 144/94, quelli allegati alla Concessione Edilizia n. 213/95, quelli allegati alla Concessione Edilizia n. 286/94 e quelli allegati alla Dia n. 19/2009.

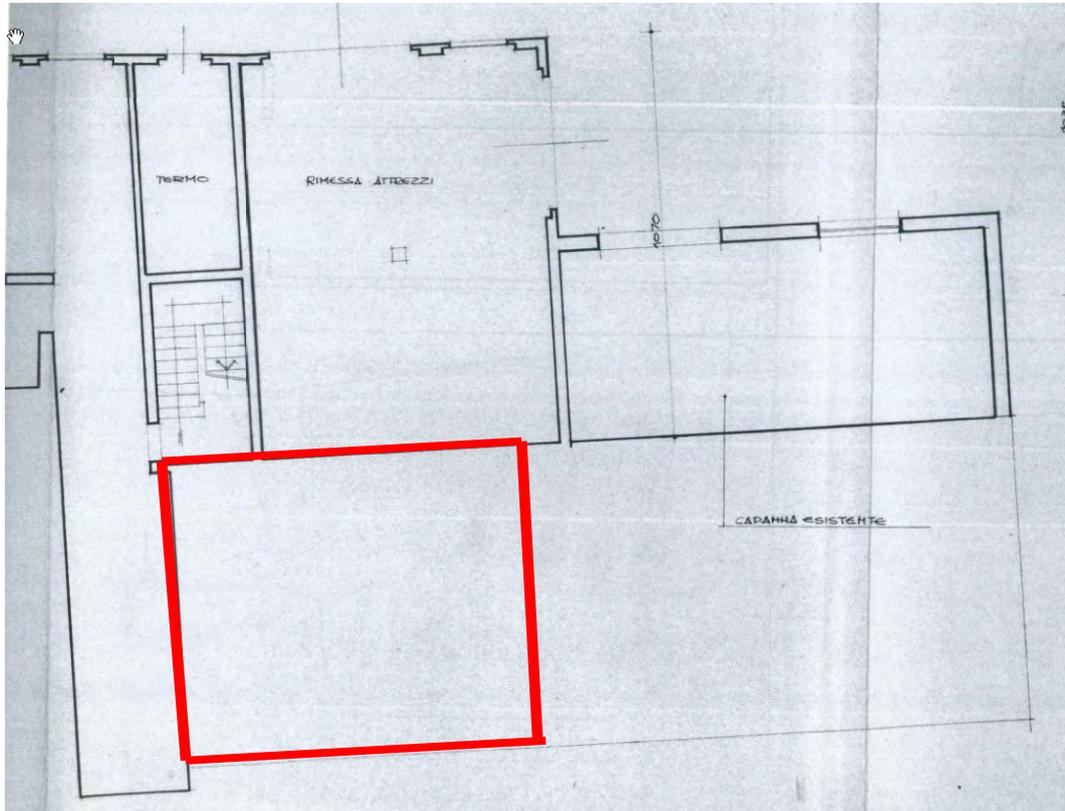
In tal senso è possibile attestare lo stato di conformità edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Appartamento con cantina - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 17.*

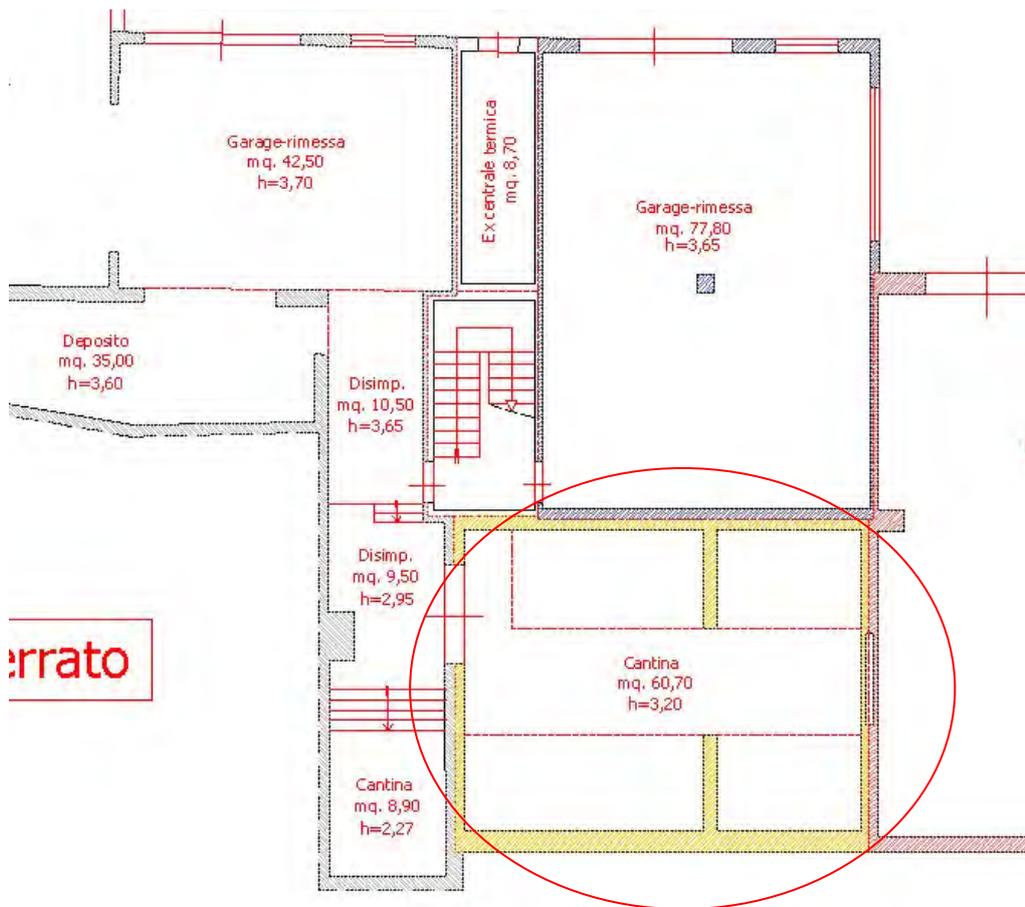
Pur con qualche lacuna a causa del mancato reperimento/concatenamento di pratiche edilizie intermedie, si riesce sostanzialmente a legittimare la porzione immobiliare abitativa del piano primo in funzione delle pratiche edilizie reperite, mentre sorgono delle criticità/perplessità in ordine alla cantina pertinenziale ubicata al piano interrato.

Per la cantina pertinenziale, le verifiche che possono essere messe in atto, cristallizzano uno stato di fatto al 1977 (oltre a tale data non esiste nulla), da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 321/77.



Lo schema grafico soprastante si riferisce proprio al progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 321/77, e da cui è ben evidente che l'ingombro della cantina (evidenziato dalla perimetrazione in rosso) non compare, così come non compare neppure l'acceso della porta di collegamento attualmente esistente con l'adiacente immobile identificato dal subalterno 10 della particella 31.

Nello stato dei luoghi, la situazione rilevata (come schema seguente) delinea la presenza di una cantina contraddistinta da uno sviluppo planimetrico di circa mq. 61,00 con altezza interna pari a ml. 3,20, e più precisamente:



Nonostante sia stato riscontrato un soffitto a volte che appare abbastanza datato e nonostante siano state fatte ulteriori ricerche e approfondimenti per cercare dei precedenti edilizi successivi all'anno 1977, non è stato possibile reperirli (almeno sulla base dei documentazione visionata in Comune).

Con gli elementi in possesso, non è possibile attestare con certezza la legittimità della cantina sulla base di un titolo edilizio.

L'unica alternativa in assenza di elementi contrari (vista anche la situazione che è emersa per il compendio immobiliare di Via dei Fusati), è quella di configurare la cantina come un abuso, che ad oggi è non sanabile in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità.

A fronte di tali casistiche, andrebbe messa in atto la demolizione, salvo il caso un cui dalla demolizione si possano arrecare pregiudizi statici e strutturali alle porzioni immobiliari legittime.

In tal senso, la Legge Regionale 65/2014 ha previsto che l'opera abusiva non demolibile, possa essere mantenuta pur non sanandola formalmente, consentendo tuttavia la manutenzione ordinaria ed il trasferimento (compravendita).

L'abuso, prendendo a riferimento la data dell'ultimo accatastamento è inquadrabile in un periodo compreso tra il 1977 e il 17 Marzo 1985.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 206 bis della Legge Regionale 65/2014, nel caso l'abuso riguardi porzioni residenziali, la sanzione per il suo mantenimento corrisponde al doppio del valore di produzione calcolato con i valori indicati dalla Legge 392/78 e con i parametri dimensionali di cui al Regolamento 64/R del 11 Novembre 2013.

Già in questo caso, considerando che l'abuso ha una consistenza di circa mq. 61, la sanzione amministrativa verrebbe decisamente alta, attestandosi ad una cifra prudenziale di circa Euro 23.000,00.

Per converso, dato che la porzione abusiva non ha una destinazione residenziale come previsto dall'articolo 206 bis della Legge Regionale 65/2014, la sanzione applicabile corrisponde al doppio del valore venale, normalmente calcolato con i valori OMI.

In questo caso, la sanzione applicabile per il mantenimento della porzione abusiva viene ancora più alta rispetto a quella determinata con il calcolo precedente operato sulla base del costo di produzione secondo i prezziari di cui alla Legge 392/78.

Anche volendo corrispondere la sanzione per mantenere la cantina, si deve entrare nell'ottica che ciò si rifletterà inevitabilmente sulla stima, e conseguentemente sarà fortemente penalizzato il valore dell'appartamento a cui la predetta cantina è abbinata.

A parere dello scrivente, visto l'andamento del mercato immobiliare e la natura coattiva della procedura, è preferibile rinunciare alla cantina rendendola inaccessibile (cioè tamponando la porta di accesso), e conseguentemente

estrometterne la consistenza della superficie convenzionale adoperata per la stima.

Il tutto per non penalizzare il valore dell'appartamento posto al piano primo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene l'appartamento al piano primo, in ordine agli schemi progettuali allegati alle Concessioni Edilizie n. 321/77 e n. 213/95 si possono elencare le seguenti difformità:

- Tamponamento parziale della terrazza che affaccia nel resede retrostante mediante struttura prefabbricata in metallo e vetro (veranda).
- Modifica distributiva del bagno frontestante il portoncino di ingresso.
- Spostamento della porta di accesso al vano cucina.
- Realizzazione di tettoia ombreggiante di notevole dimensionamento e con manto di copertura impermeabile sulla porzione di terrazza antistante il vano cucina.

Le suddette difformità, ad accezione della veranda che dovrà essere necessariamente rimossa, e della copertura della tettoia che dovrà essere trasformata in una copertura permeabile, potranno essere regolarizzate con un attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

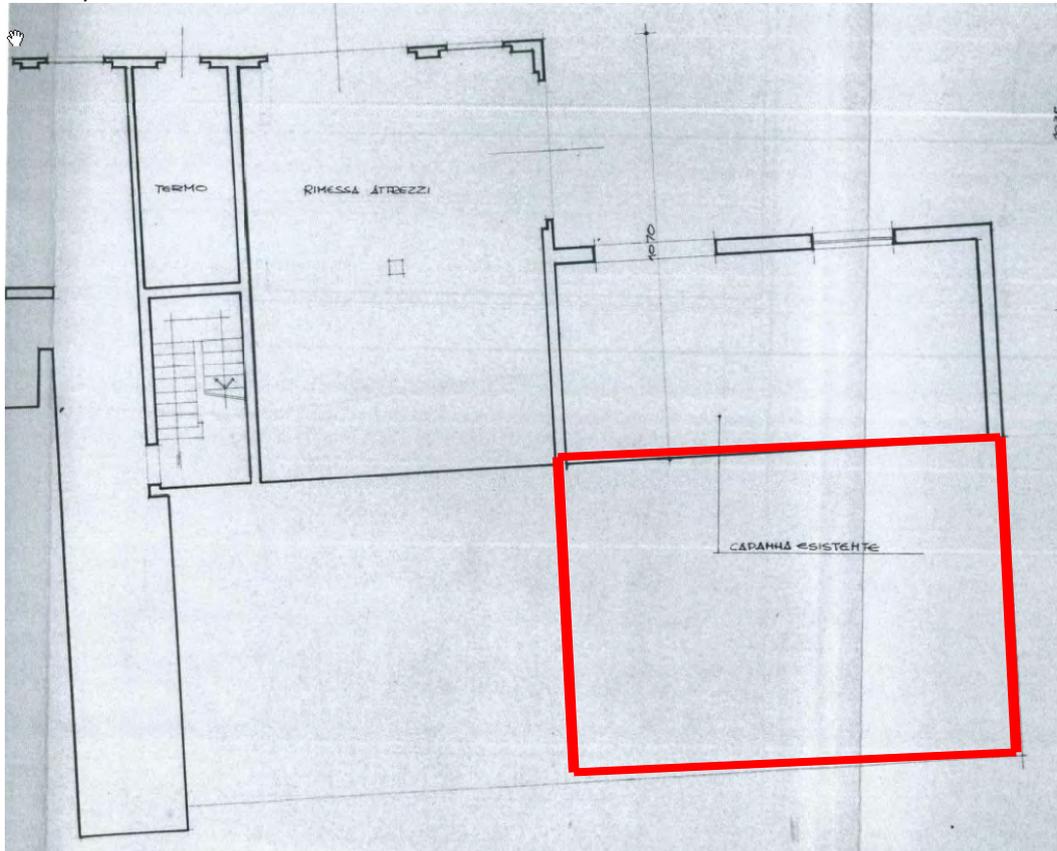
In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, compreso la modifica della copertura della tettoia viene considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 6.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 94, subalterno 05.*

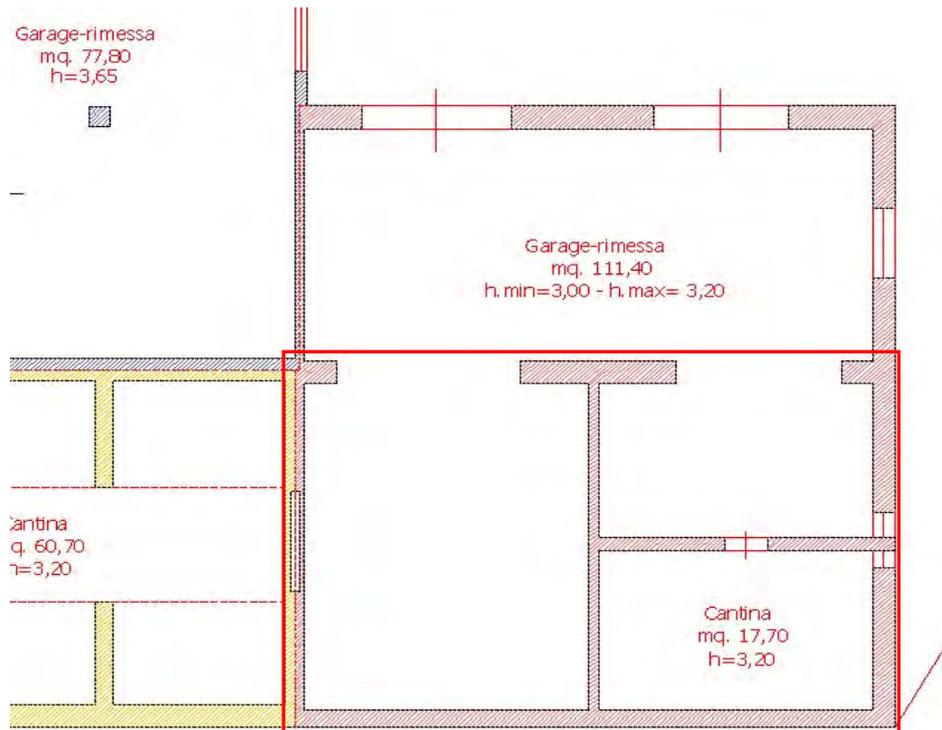
Anche per tale immobile, sussistono gli stessi problemi e le stesse condizioni di dubbia legittimità edilizia rappresentate per la cantina dell'immobile trattato in precedenza al punto 8.

Le verifiche che possono essere messe in atto cristallizzano uno stato di fatto al 1977 (oltre a tale data non esiste nulla), da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 321/77.



Lo schema grafico soprastante si riferisce al progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 321/77, e da cui è ben evidente che la porzione di garage evidenziata dalla perimetrazione in rosso non compare, così come non compaiono le due grosse aperture architettoniche di collegamento tra la porzione evidenziata nel progetto e quella che invece non è rappresentata (ammesso che si voglia configurare la cosa come una dimenticanza, che a parere dello scrivente non è).

Quindi se la rapportiamo lo stato della licenza edilizia n. 321/77 con lo stato attuale (come da schema grafico sottostante) sussiste una notevole discrepanza dimensionale, che come già detto, non è facilmente attestabile/certificabile sulla base degli elementi reperiti presso gli archivi del Comune di Castiglion Fibocchi.



Dovendo ragionare nell'ottica peggiore, la sanzione amministrativa che consentirebbe di mantenere la porzione di garage non legittimabile, sarebbe oltremodo elevata e inciderebbe pesantemente sul valore di mercato della porzione legittima, per altro contraddistinta da un dimensionamento inferiore rispetto alla porzione asseritamente abusiva.

A parere dello scrivente, salvo che non emergano ulteriori elementi, anche in questo caso è preferibile rinunciare alla porzione di garage non legittimabile rendendolo inaccessibile (cioè tamponando gli accessi con setti murari), e conseguentemente estrometterne la consistenza della superficie convenzionale adoperata per la stima.

Si quantifica un onere di Euro 2.000,00 per la realizzazione di tamponamenti atti ad intercludere la porzione non legittimabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 18 (ex subalterno 15 della particella 31).*

Tale immobile è derivato per frazionamento dalla porzione immobiliare trattata al precedente punto 6, ossia mediante edificazione di un setto divisorio con cui è stata estromessa una superficie di circa mq. 22.

La porzione immobiliare così costituita non può considerarsi autonoma e funzionale.

Infatti ha subito una leggera ristrutturazione con tamponamento di una finestra ed è stata messa in diretto collegamento, previa demolizione di un tramezzo divisorio non portante, con l'adiacente porzione immobiliare soppalcata identificata dal subalterno 20 della particella 31.

Per le difformità realizzate conseguenti al frazionamento e al tamponamento della finestra, si potrà presentare un'attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 1.500,00.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

Tale immobile è indubbiamente di epoca di costruzione antecedente al 01 Settembre 1967 (ciò si desume dal titolo di acquisto), e purtroppo negli archivi comunali non sono state reperite pratiche edilizie "storiche" all'infuori di una comunicazione risalente all'anno 1985 (comunque priva di elaborati grafici e foto e altri riferimenti certi) con cui uno dei debitori chiedeva di allargare l'ampiezza di una porta interna senza modificare l'estetica.

In assenza di elaborati grafici ricavabili da pratiche edilizie, la verifica della conformità edilizia può, in via meramente sussidiaria, essere effettuata rapportandosi alla rappresentazione grafica desumibile dalle planimetrie catastali.

In tal senso si può attestare che:

01) Deposito con porzione di cucina - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 05.*

Lo stato di fatto corrisponde con la rappresentazione dell'ultima planimetria in atti, e quindi, non avendo degli specifici riferimenti edilizi, si può attestare anche la conformità edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 06.*

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente con la rappresentazione grafica dell'ultima planimetria in atti, ad accezione di una tramezzatura interna in cartongesso, con cui è stata ridotta la consistenza del soggiorno realizzando un vano cieco ad uso deposito/magazzino.

L'immobile, per quanto è stato riscontrato nello stato dei luoghi è allestito e verosimilmente è stato utilizzato per un certo periodo come ufficio.

Il cambio di destinazione d'uso ad ufficio non implica pratiche di sanatoria in quanto è facilmente ripristinabile l'uso residenziale con la rimozione/asportazione degli arredi destinati ad ufficio.

Per quanto attiene il tramezzo divisorio in cartongesso realizzato nel soggiorno, si può optare per la sua rimozione con costi decisamente bassi, o in alternativa, si può presentare una CILA tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), previo pagamento di sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00.

Alla sanzione andranno aggiunti gli oneri tecnici per l'allestimento e presentazione della pratica.

Il tutto per l'importo complessivo di Euro 1.500,00, cioè considerando sia l'incidenza della sanzione che i costi tecnici.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

Tale immobile è indubbiamente di epoca di costruzione antecedente al 01 Settembre 1967 (ciò si desume dal titolo di acquisto), e purtroppo, anche in questo caso non sono state reperite pratiche "storiche" negli archivi comunali.

L'unica pratica reperita risale all'anno 1986, ed è un'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata dal padre dei debitori.

La pratica è carente di tutta la documentazione essenziale e allo stato attuale non può essere definita invocando il "silenzio assenso".

Nel fascicolo è presente solo un corredo fotografico e lo stampato ministeriale Modello 47/85-B che normalmente veniva presentato per le difformità residenziali.

Risulta pagata l'oblazione sulla base delle consistenze dichiarate nel modello ministeriale, e formalmente la pratica non è mai stata istruita a livello Comunale.

In tal senso, il comune di Castiglion Fibocchi non ha mai richiesto la documentazione integrativa mancante, e di conseguenza la pratica è rimasta ferma fino all'attualità.

Anche in questo caso, in assenza di elaborati grafici ricavabili da pratiche edilizie, la verifica della conformità edilizia può, in via meramente sussidiaria, essere effettuata rapportandosi alla rappresentazione grafica desumibile dalle planimetrie catastali nonché ad altri elementi come ad esempio il contratto di vendita.

In tal senso si può attestare che:

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 04.*

Lo stato dei luoghi è conforme con la planimetria catastale, e quindi, non avendo degli specifici riferimenti edilizi, si può attestare anche la conformità edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 05.*

Lo stato dei luoghi è del tutto conforme con la planimetria catastale e quindi non si può attestare la conformità edilizia.

In particolare, il vano più interno è stato delimitato, mediante tramezzatura in mattoni, in due distinte parti.

Una parte è destinata a deposito, mentre nell'altra parte è stata collocata la centrale termica unitamente agli impianti tecnologici asserviti all'appartamento soprastante di cui alla particella 145 subalterno 6.

Per le suddette difformità, si potrà presentare un'attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 64/2014 e ss.mm.ii., con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche per l'approntamento della pratica.

In relazione ai predetti abusi e adempimenti correlati, viene considerato una spesa complessiva tra sanzioni ed oneri tecnici pari ad Euro 2.500,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 06.*

La pratica di sanatoria attualmente pendente, anche per quanto rilevato nello stato dei luoghi, dovrebbe riferirsi alla porzione abitativa al secondo piano, verosimilmente ai vani denominati bagno, cucina e soggiorno, ricavati delle originarie legnaie e tettoia che sono menzionate nel contratto di compravendita del 08 Marzo 1968.

Per la definizione del condono, come documenti essenziali mancano la relazione tecnica, gli elaborati grafici quotati, il calcolo dei volumi e delle superfici, l'atto notorio attestante l'epoca dell'abuso, e il pagamento dei oneri determinabili dall'ufficio in base alla documentazione che verrà prodotta.

L'accatastamento è un altro documento essenziale, e formalmente è già in atti.

E' altresì possibile, come normalmente avveniva in pratiche di sanatoria simili, che il tecnico comunale richieda anche il certificato di idoneità statica ed eventuale integrazione del corredo fotografico.

Fatte le opportune valutazioni della documentazione che ancora deve essere prodotta, tenuto conto degli oneri potenziali da corrispondere con gli interessi, si

quantificata prudenzialmente una spesa non minore di Euro 10.000,00 per la definizione della pratica.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Proprietà XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n. 16

Il compendio immobiliare è indubbiamente di antica epoca di costruzione, e come meglio rappresentato negli elaborati grafici redatti dallo scrivente a seguito del rilievo, si compone di un fabbricato principale disposto su due livelli fuori terra ed uno interrato, corredato esternamente da una capanna destinata a deposito, a cui è stata affiancata una piccola baracca di cantiere in lamiera (quest'ultimo manufatto è semplicemente appoggiato al suolo).

Analizzando il titolo di acquisto del 24/10/2001 emerge che il fabbricato è stato classificato come immobile rurale, e tale è rimasto vista anche l'assenza di pratiche volte a cambiare questa destinazione.

L'immobile, da quando è stato acquistato dalla società debitrice non è stato oggetto di interventi edilizi specifici come da scheda normativa contenuta nella NTA del Comune di Castiglion Fibocchi.

Non esistono altresì pratiche edilizie antecedenti alla vendita, e anche in questo caso, la verifica della conformità edilizia può, in via meramente sussidiaria, essere effettuata rapportandosi alla rappresentazione grafica desumibile dalle planimetrie catastali in atti che risalgono al 26 Luglio 2010.

Sotto questo punto di vista, il fabbricato principale identificato dalla particella 795 subalterno 02 è conforme con la rappresentazione planimetrica, e pertanto si può attestare la conformità edilizia.

La conformità edilizia, può essere attestata anche per il fabbricato accessorio identificato dal subalterno 5 della particella 795, escludendo ovviamente la piccola baracca di cantiere che dovrà essere rimossa.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sul compendio immobiliare di Via dei Fusati, subito dopo l'accatastamento messo in atto dalla proprietà, è sorta una controversia con il Comune di Castiglion Fibocchi, stante la non legittimità di alcuni immobili accessori (subalterno 3, 4, 5 in parte, e 6), per i quali era stato dichiarato in sede di accatastamento, che la loro epoca di costruzione risaliva al 1942.

Il Comune di Castiglion Fibocchi ha emesso due ordinanze di demolizione consecutive (la numero 17/2012 e la numero 22/2012) con cui intimava alla proprietà la demolizione degli immobili illegittimi.

La proprietà ha fatto opposizione nelle varie sedi giudiziarie, che però hanno confermato le ordinanze di demolizione emesse dal Comune.

In data 31 Maggio 2016, la proprietà ha comunicato di aver ottemperato all'ordinanza di demolizione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

La porzione immobiliare è stata realizzata a partire dalla seconda metà degli anni ottanta e si è delineata nell'attuale forma e consistenza a seguito di una pratica abbastanza recente risalente all'anno 2010 con cui è stata tamponata una chiostrina per ampliare la superficie del locale.

Raffrontando lo stato di fatto dell'immobile con i precedenti edilizi legittimanti, si può attestare la sostanziale conformità edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

La porzione immobiliari, costituite da cinque posti auto scoperti e da una cantina, si collocano nell'ambito di un comprensorio condominiale ultimato nell'anno 2007.

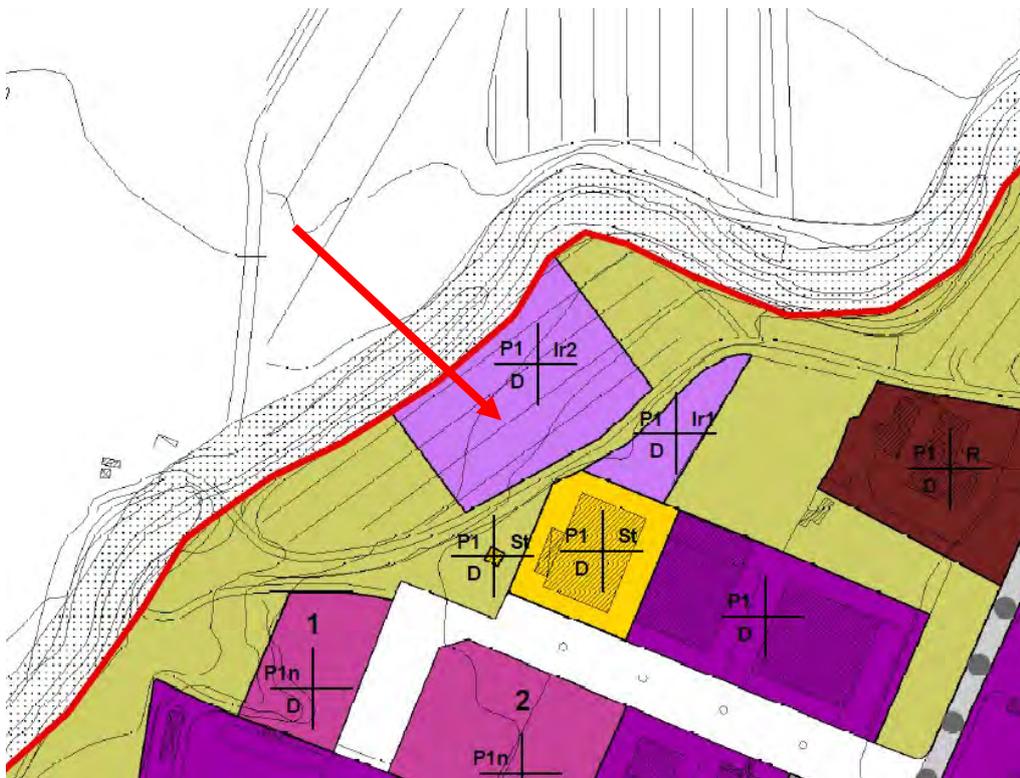
Raffrontando lo stato di fatto degli immobili con i precedenti edilizi legittimanti, si può attestare la sostanziale conformità edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi
Terreno in Località Breggine

L'area identificata dalla particella 256 del foglio 24, in base allo strumento urbanistico vigente, rientra nel sistema della produzione, sottosistema P1.

Nello specifico, il terreno (contraddistinto da retinatura viola e dalla Sigla P1 – LR2) è destinabile allo stoccaggio e al trattamento degli inerti come previsto dall'articolo 71 delle norme tecniche di attuazione.



E' altresì prevista la realizzazione di una struttura metallica leggera a corredo dell'impianto di trattamento, contraddistinta da una superficie massima coperta pari a mq. 240 con altezza massima pari a ml. 9,25.

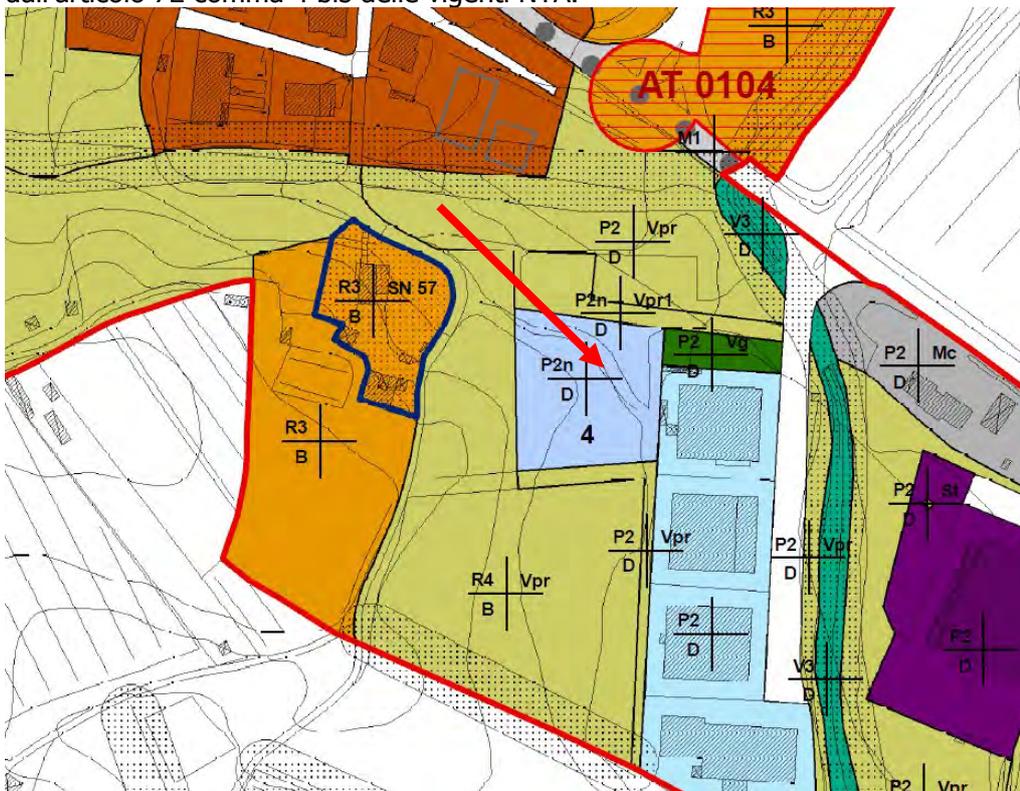
Le pratiche edilizie presentate per il terreno a cavallo degli anni 2009/2010, lasciano intravedere l'intento da parte della proprietà di giungere all'uso previsto dallo strumento urbanistico, anche se di fatto non è poi stato mai realizzato nulla di quanto era stato richiesto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Terreni edificabili in Località Fusati

Per la particelle 65, 66, 432 e 433, una consistente area pari a circa mq. 960 determinata con un rapporto di copertura del 40% (ed attualmente definita dalla sigla D-P2n-4), consentirebbe l'edificazione di un capannone industriale-artigianale mono piano, con le caratteristiche planimetriche e dimensionali definite dall'articolo 72 comma 4 bis delle vigenti NTA.



Sotto questo punto di vista, l'attuale proprietà si era attivata ed aveva ottenuto il rilascio di un titolo edilizio per la realizzazione dell'opera assentita, anche se poi, nulla di quanto richiesto è stato mai realizzato, con decadenza del titolo per decorrenza dei termini di validità.

Ad oggi ma comunque per poco tempo ancora, la capacità edificatoria è confermata, e lo sarebbe anche se, a fronte della decadenza dello strumento urbanistico, fosse presente un titolo edilizio in corso di validità.

Diversamente, quando il vigente strumento urbanistico decadrà (è stato prorogato di un anno per l'emergenza Codiv) la potenzialità edificatoria verrà a meno e

potrebbe non essere confermata nel successivo strumento urbanistico che preliminarmente verrà adottato e solo in un secondo momento verrà approvato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Inquadramento urbanistico dei terreni, delle aree di sedime e delle aree urbane

Per le aree di sedime dei vari fabbricati, per le aree urbane e per i vari terreni che ricadono nella procedura esecutiva, sono stati richiesti ai competenti Comuni della provincia, i relativi certificati di destinazione urbanistica, da cui emergono le seguenti risultanze.

*** Immobili in Comune di Castiglion Fibocchi ***

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo 5666 del 16 Settembre 2019 rilasciato dal Comune di Castiglion Fibocchi, vi è il seguente inquadramento nel vigente regolamento urbanistico approvato ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014 (art. 231) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31 Marzo 2015 :

Le particelle 143 e 145 del foglio 22 ricadono in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) - R2 (tessuti misti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

Interventi sul patrimonio edilizio esistente – ril (ristrutturazione edilizia limitata).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 311 del foglio 22 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) – R3 (tessuti residenziali recenti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 246 del foglio 24 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) – P1 (capisaldi della produzione).

Destinazioni d'uso esclusive (attività industriali e artigianali) – Ir2 (impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero di rifiuti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 31 del foglio 25 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) - R2 (tessuti misti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 65 del foglio 25 ricade parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) - R4 (quartieri unitari).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

e parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) - Pn2 (nuova edificazione produttiva).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 66 del foglio 25 ricade parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) - R4 (quartieri unitari).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

Parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) - Pn2 (nuova edificazione produttiva).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

Parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) - Pn2 (nuova edificazione produttiva).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr1 (verde privato interno ai lotti produttivi).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

Parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) – P2 (aree produttive a carattere artigianale e misto).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le particelle 94, 147 e 161 del foglio 25 ricadono in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) – R2 (tessuti misti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 432 del foglio 25 ricade parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) – P2 (aree produttive e carattere artigianale e misto).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

E parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) – Pn2 (nuova edificazione produttiva).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr1 (verde privato interno ai lotti produttivi).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 433 del foglio 25 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) – P2 (aree produttive e carattere artigianale e misto).

Destinazioni d'uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 794 del foglio 25 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza)– R3 (tessuti residenziali recenti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 795 del foglio 25 ricade parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza)– R3 (tessuti residenziali recenti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

Parte in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza)– R3 (tessuti residenziali recenti).

Edifici specialistici ed ambiti, ville ed edilizia rurale di pregio e degli aggregati – SN57 – Area sottoposta a scheda norma.

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

Parte in:

La particella 811 del foglio 25 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della residenza) - R2 (tessuti misti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – Zone B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 150 del foglio 26 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) - P2 (aree produttive a carattere artigianale e misto).

Destinazioni d’uso esclusive (infrastrutture e attrezzature della mobilità) – MC (impianti di distribuzione dei carburanti).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 507 del foglio 26 ricade in:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti (sistema della produzione) - P2 (aree produttive a carattere artigianale e misto).

Destinazioni d’uso esclusive (spazi scoperti privati) – Vpr (verde privato).

Zone territoriali omogenee – D.M. 1444/68 – D (zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

NB- La potenzialità edificatoria e le destinazioni d'uso ammesse per le zone D sono al momento confermate, anche se per poco tempo.

Infatti è imminente la decadenza dell'attuale strumento urbanistico, la cui validità è stata prorogata di un anno ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 29 Maggio 2020 (Emergenza sanitaria Covid-19).

Salvo ulteriori proroghe, lo strumento urbanistico perderà di efficacia il prossimo mese di Aprile 2021.

In tal senso tutte le previsioni urbanistiche e le potenzialità edificatorie (qualora non sia già in essere un permesso a costruire o altro titolo edilizio) verranno a meno, e potrebbero essere non confermate nel nuovo strumento urbanistico che verrà dapprima adottato e poi approvato.

Quanto sopra ai fini della stima resa all'attualità.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 05-1 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Terreni in Comune di Arezzo ***

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 453 del 19 Settembre 2019, i vari appezzamenti di terreno in base al vigente regolamento urbanistico, hanno il seguente inquadramento:

La particella 5 del Foglio 36 di Arezzo/A ricade in più azzonamenti che si possono così riassumere:

- **Sistemi, sottosistemi ed ambiti: Sistema ambientale** – sottosistema V3 la pianura coltivata.
- **Zone territoriali Omogenee:** Zone E destinate ad usi agricoli.

- **Tipi e Varianti di paesaggio:** alluvioni antiche e recenti – c: pianure.

-**Tutele:** geotopi.

- **Tutele:** S tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville.

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

La particella è interessata da fascia di rispetto siti cimiteriali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 6 del Foglio 36 di Arezzo/A ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi ed ambiti: Sistema ambientale** – sottosistema V3 la pianura coltivata.

- **Zone territoriali Omogenee:** Zone E destinate ad usi agricoli.

- **Tipi e Varianti di paesaggio:** alluvioni antiche e recenti – c: pianure.

La particella è interessata da fascia di rispetto siti cimiteriali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Con delibera del consiglio Comune n. 63 del 26 Giugno 2019 è stato adottato il Piano Operativo, in virtù del quale i predetti terreni hanno il seguente inquadramento condizionato dal regime di salvaguardia:

La particella 5 del Foglio 36 di Arezzo/A ricade totalmente in:

-**Aree agricole forestali** : TR4 ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

- **Zone territoriali Omogenee:** Zone E destinate ad usi agricoli.

E parte in:

- **Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici.**

- **Vincoli e fasce di rispetto:** Fascia di rispetto cimiteriale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 6 del Foglio 36 di Arezzo/A ricade totalmente in:

-**Aree agricole forestali** : TR4 ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

- **Vincoli e fasce di rispetto:** Fascia di rispetto cimiteriale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 05-2 della perizia.*

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Terreni in Comune di Terranuova Bracciolini ***

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica del 03 Ottobre 2019, i vari appezzamenti di terreno in base al vigente regolamento urbanistico, hanno il seguente inquadramento:

Le particelle 12 e 49 del Foglio 81 ricadono totalmente in Zona Agricola E6 – area per escavazioni – sottozona E6e – area contigua della riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Le particelle 67 e 379 del Foglio 81 ricadono totalmente in Zona Agricola E6 – area contigua della riserva naturale valle dell’inferno e Bandella- fascia di rispetto ferroviario.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

La particella 75 del Foglio 81 ricade totalmente in Zona Agricola E6 – area riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Le particelle 146, 147, 152, 343, 344, 345 e 347 del Foglio 81 ricadono totalmente in Zona Agricola E6 – area per escavazioni – sottozona E6e – area contigua della riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

La particella 373 del Foglio 81 ricade totalmente in Zona Agricola E6 – area contigua alla riserva naturale valle dell’inferno e Bandella- area delle riserva naturale valle dell’inferno e Bandella- fascia di rispetto ferroviario.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Le particelle 374, 398 e 401 del Foglio 81 ricadono totalmente in Zona Agricola E6 – area contigua della riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

La particella 122 del Foglio 82 ricade totalmente in Zona Agricola E6 – area contigua alla riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 233 del Foglio 82 ricade totalmente in Zona Agricola E6 – area per escavazioni – sottozona E6e – area contigua della riserva naturale valle dell’inferno e Bandella.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05-3 della perizia.**

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Terreni ed aree urbane in Comune di Bucine ***

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo 12142 del 03 Ottobre 2019 rilasciato dal Comune di Bucine, vi è il seguente inquadramento nel vigente strumento urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 15 Dicembre 2017 :

La particella 161 del Foglio 55 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.
- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 162 del Foglio 55 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.
- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La particella 165 del Foglio 55 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.

- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

..o..o..o..o..o..o..

La particella 167 del Foglio 55 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.

- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

..o..o..o..o..o..o..

La particella 796 del Foglio 56 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.

- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

..o..o..o..o..o..o..

La particella 810 del Foglio 56 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.

- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

..o..o..o..o..o..o..

La particella 811 del Foglio 56 ricade in:

- **Sistemi, sottosistemi e ambiti** – Sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, quartieri ed interventi unitari.

- **Zone omogenee e standard urbanistici:** Zona B –parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

..o..o..o..o..o..o..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05-4 della perizia.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Stato di occupazione degli immobili

In base a quanto è stato accertato sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglion Fibocchi, sia in occasione dei vari accessi effettuati congiuntamente e disgiuntamente con il Custode Giudiziario, lo stato di occupazione degli immobili è il seguente:

1) La quasi totalità degli immobili risulta libera, ossia, all'infuori dei titoli (contratti) che verranno citati nel capitolo seguente denominato "contratti di locazione in corso", non sono state riscontrate altre forme di cessione (affitti, comodati, usi, etc) registrati o trascritti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) I debitori abitano nelle rispettive residenze, ubicate in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti, e più precisamente:

a) **XXXXX XXXXXX** ed il suo nucleo familiare risiedono nell'alloggio di Via Setteponti n. XX, catastalmente censito al foglio 22, particella 145 subalterno 6 a cui sono abbinata le porzioni immobiliare censite al foglio 22 ed identificate dalla particella 145 subalterno 5 e particella 143 subalterno 5.

b) **XXXXX XXXXXX** ed il suo nucleo familiare risiedono nell'alloggio di Via Setteponti n. XX, catastalmente censito al foglio 25, particella 31 subalterno 17.

Il tutto come si evince dai certificati di residenza e contestuale stato di famiglia richiesti dallo scrivente esperto, poi consegnati al custode in occasione dei primi accessi congiunti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) L'unico immobile apparentemente utilizzato senza titolo certo, è l'appartamento ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29 nero, piano primo, catastalmente censito al foglio 25, particella 31 subalterno 6.

L'immobile è attualmente occupato dalla figlia di uno dei debitori unitamente al suo nucleo familiare.

In occasione del primo accesso con il custode, gli occupanti hanno dichiarato di disporre di un titolo, precisando che lo avrebbero fornito quanto prima possibile sia al custode che al tecnico stimatore.

Dopo il primo lockdown, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal custode, ed apprendeva che il titolo promesso non era stato ancora fornito.

A causa delle restrizioni e degli accessi contingentanti limitati al lunedì e al mercoledì mattina, si tentava di contattare telefonicamente e tramite mail ordinaria l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo, purtroppo senza esito.

Come ultimo tentativo si provvedeva ad inviare una pec a Gennaio 2021, anche questa volta senza ottenere riscontro.

Pertanto veniva fissato obbligatoriamente un appuntamento in presenza per la data del 11 Febbraio 2021, in cui finalmente si ottenevano delle informazioni.

In base alle informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate, sull'immobile gravava un contratto di affitto registrato in data 02/01/2008 al numero 3 serie 3T, per il periodo dal 01/01/2008 al 31/12/2011, con un corrispettivo annuale pari ad Euro 4.200, ovvero Euro 350/mese.

L'atto si trova attualmente presso gli archivi generali dell'Agenzia delle Entrate di Roma e la sua acquisizione richiederebbe molto tempo che non è compatibile con i tempi di consegna della perizia.

Tuttavia dai dati che sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo, si riesce a comprendere che il contratto riguarda proprio l'immobile, ed i dati delle parti (sottoforma di codici fiscali) corrispondono con le informazioni a suo tempo rese.

Il solo problema che si pone a questo punto, è stabilire se vi è la validità del titolo, nonché se lo stesso sia o meno opponibile alla procedura.

Per le informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate, il contratto non è stato rinnovato alla prima scadenza, e come tale ***sarebbe cessato.***

Tuttavia, questa informazione potrebbe non corrispondere alla realtà dei fatti.

Infatti, quando un contratto di affitto giunge alla prima scadenza naturale, può essere rinnovato in automatico per un numero di anni uguale al periodo inizialmente indicato.

E' prassi che per ogni annualità venga pagata l'imposta di registro, pari al 2% del canone dichiarato.

Orbene, se un contratto di affitto viene rinnovato tacitamente alla prima scadenza, è necessario comunicarlo espressamente all'Agenzia delle Entrate mediante modello RLI riguardante gli adempimenti successivi.

Se questo adempimento non è mai stata effettuato, per l'Agenzia delle Entrate il contratto è cessato automaticamente alla prima scadenza naturale anche se nella realtà il contratto è stato rinnovato tacitamente.

In assenza della comunicazione di proroga, l'Agenzia delle Entrate non è in grado (salvo che non gli venga espressamente dimostrato) di verificare ed abbinare i modelli F24 che annualmente vengono pagati per l'imposta di registro, e quindi per i documenti in suo possesso, il contratto rimane cessato.

Alla luce di tali aspetti, il contratto di affitto potrebbe essere non opponibile alla procedura qualora sia effettivamente cessato alla prima scadenza del 31/12/2011, ma potrebbe essere anche opponibile alla procedura se il contratto è stato rinnovato tacitamente pur non avendolo comunicato all'Agenzia delle Entrate.

Per dimostrare la proroga del contratto, il conduttore o il locatore dovrebbero fornire spontaneamente le quietanze dei modelli F24 pagati annualmente per imposta di registro.

Gli avvenuti pagamenti unitamente al modello RLI dovrebbero essere poi trasmessi all'Agenzia delle Entrate per gli adempimenti successivi consistenti nella proroga del contratto.

In tal senso non ci saranno sanzioni per il mancato adempimento (salvo quelle relative all'imposta di registro non pagata o pagata tardivamente) ed il contratto verrà considerato vigente ossia attivo.

Ovviamente lo scrivente non è in grado di reperire i modelli F24 eventualmente pagati dalle parti, e di conseguenza non può stabilire con certezza se il contratto è cessato o è stato prorogato dopo la prima scadenza.

In questa condizione di incertezza, lo scrivente può soltanto determinare l'indennità di occupazione nel caso in cui il contratto sia effettivamente cessato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Preliminarmente, partendo dalla superficie convenzionale netta, è stato determinato il giusto canone di locazione, considerano successivamente come indennità di occupazione la metà del predetto canone.

Come parametro di riferimento per determinare il giusto canone, anche a seguito di indagini di mercato svolte sul territorio, sono stati presi in considerazione i valori ricavabili dalle pubblicazioni OMI del primo semestre 2020, in cui per le civili abitazioni il canone di locazione varia da un minimo di Euro 3,00/mq. fino ad un massimo di Euro 4,5/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3	4,5	N
Box	NORMALE	2,6	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	3,3	4,6	N

Viste le buone condizioni manutentive, in cui si trova l'immobile è stato assunto come parametro di riferimento il prezzo massimo di Euro 4,5/mq che pertanto viene moltiplicato per la seguente superficie convenzionale netta:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Abitazione	103,95	1,00	103,95
Terrazze	15,80	0,20	3,16
Totale			107,11

Il giusto canone mensile è pertanto il seguente:

mq. 107,11 x Euro 4,50/mq. = Euro 481,99 che si arrotonda in Euro 482,00/mese.

Come indicato nel quesito, l'indennità di occupazione in assenza di un valido titolo è considerata nella misura del 50% del giusto canone di locazione, ossia:

Indennità di occupazione mensile = Giusto canone x 1/2

Euro 482,00/mese x 1/2 = **Euro 241,00/mese – indennità di occupazione.**

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Contratti di locazione in corso

In base agli accertamenti effettuati all'Agenzia delle Entrate prima del lockdown a seguito di emergenza epidemiologica Covid-19, sono emersi i seguenti contratti di locazione registrati:

1) Contratto di locazione commerciale del 23 Dicembre 2015, registrato ad Arezzo in data 28 Dicembre 2015 al numero 7610 serie 3T.

Il contratto con decorrenza dal 01 Gennaio 2016 e prima scadenza il 01 Gennaio 2022 (sei anni) è stato stipulato tra la Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX e la Società Fenice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Successivamente, alla società conduttrice si è avvicinata la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di locazione è ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti 1/B, catastalmente censito alla sezione fabbricati, di cui al foglio 26, particella 150 subalterno 3.

Il contratto di locazione prevede un corrispettivo annuo di affitto pari ad Euro 9.600,00 a partire dal terzo anno, quindi con un canone mensile di Euro 800,00 già in essere.

Tale canone di locazione anche ai fini dell'articolo 2923 c.c. è indubbiamente congruo in condizioni di normalità del mercato, ma è stata ugualmente verificata la congruità del canone (giusto prezzo).

Preliminarmente, sulla base del rilievo effettuato è stata determinata la superficie convenzionale (cioè la superficie netta), che è quella normalmente utilizzata per i canoni di locazione.

La superficie convenzionale determinabile sulle effettive consistenze immobiliari è la seguente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locale commerciale	71,20	1,00	71,20
Resede esterno	180,00	0,10	18,00
Totale			89,20

In tal senso, le pubblicazioni OMI in ambito locativo per destinazioni commerciali, prevedono un valore minimo di Euro 4,30/mq. ed un valore massimo di Euro 6,80/mq.

Solo per la verifica della congruità del canone (giusto prezzo) in condizioni di normalità del mercato, verrà adottato come parametro unitario di riferimento il valore massimo di Euro 6,80/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	2,3	3,3	N
Negozi	NORMALE	4,3	6,8	N

Applicando il suddetto parametro unitario alla superficie convenzionale netta otterremmo un canone di locazione pari a:

mq. 89,20 x Euro 6,80/mq. = Euro 606,56/mese che è inferiore al corrispettivo di Euro 800,00/mese indicato nel contratto.

Ai fini della congruità (di fatto accertata), v'è segnalato che le attività commerciali ed artigianali, ed in particolare quelle legate alla ristorazione/somministrazione hanno maggiormente risentito delle restrizioni del primo lockdown imposte per l'emergenza epidemiologica covid-19.

Per quello che si è notato in relazione ad attività artigianali e commerciali della provincia di Arezzo, durante il periodo Covid-19 (primo lockdown) la tendenza abbastanza diffusa è stata quella di azzerare i canoni di locazione per alcuni mesi (marzo – aprile - maggio 2020), o rinegoziare il canone, tendenzialmente con un

ribasso medio del 30%, talvolta anche in misure maggiore a seconda dell'attività commerciale esercitata e della disponibilità del proprietario.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Scrittura privata di locazione commerciale del 11 Marzo 1988, registrata ad Arezzo in data 16 Marzo 1988 al numero 1103 volume 215.

Il contratto con decorrenza dal 01 Marzo 1988 e prima scadenza il 28 Febbraio 1994 (sei anni) è stato stipulato tra il Sig. XXXXX XXXXXX (padre degli attuali proprietari) e la Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il contratto, alle varie scadenze è stato sempre prorogato, e la prossima scadenza dei sei anni avverrà il 28 Febbraio 2024.

Il corrispettivo indicato nel contratto originario prevedeva un canone annuo di Lire 11.000.000 pari a Lire 916.667 – Euro 473,42 mensili.

Il canone in fase di rinnovo è stato progressivamente aggiornato sulla base degli indici Istat, e alla data del sopralluogo veniva corrisposto un canone mensile pari ad Euro 608,51, equivalente ad Euro 7.302,12 annuali.

La locazione si riferisce all'unità immobiliare con destinazione commerciale in Via Setteponti n. 31 rosso, catastalmente censito al foglio 25, particella 31 subalterno 5.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In base a quanto richiesto dal Giudice, è stata verificata specificatamente la congruità del canone (giusto prezzo) in virtù del fatto che il contratto è abbastanza datato, e il canone corrisposto ad oggi dal conduttore, poteva non essere in linea con il mercato.

Preliminarmente, sulla base del rilievo effettuato è stata determinata la superficie convenzionale (cioè la superficie netta), che è quella normalmente utilizzata per i canoni di locazione.

La superficie convenzionale determinabile sulle effettive consistenze immobiliari è la seguente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locale commerciale	81,20	1,00	81,20
Magazzino	22,00	0,90	19,80
WC+sottoscala	3,55	0,80	2,84
Totale			103,84

Il prezzo unitario di locazione che si ottiene dividendo il canone mensile corrisposto ad oggi per la superficie convenzionale totale sopra determinata è il seguente:

Euro 608,51 / mq. 103,84 = **Euro 5,86/mq./mese.**

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Tale parametro unitario, se rapportato alle pubblicazioni OMI relative al primo semestre 2020 per il Comune di Castiglion Fibocchi – Zona B1 – Fascia Centrale, **risulta essere congruo e coerente in quanto si attesta sulla media ricavabile tra il prezzo minimo e massimo delle pubblicazioni**

In tal senso, le pubblicazioni OMI in ambito locativo per destinazioni commerciali, prevedono un valore minimo di Euro 4,30/mq. ed un valore massimo di Euro 6,80/mq.

Facendo una media tra il valore minimo ed il massimo, otteniamo un parametro di: $(4,30+6,80)/2=$ Euro 5,55/mq. che è perfettamente in linea con l'attuale canone corrisposto dal conduttore dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	2,3	3,3	N
Negozi	NORMALE	4,3	6,8	N

Applicando il parametro unitario massimo di Euro 6,80/mq. otterremmo un canone di locazione pari a:

mq. 103,84 x Euro 6,80/mq. = Euro 706,11/mese.

Orbene, se considerassimo il parametro sopra determinato come giusto canone di locazione anche ai fini dell'articolo 2923 c.c., il canone mensile attualmente corrisposto (Euro 608,51) non è inferiore di oltre un terzo, ossia:

Euro 706,11 x 2/3 = Euro 470,74 (soglia entro il quale il giusto prezzo è inferiore di un terzo).

Ferma restando la più autorevole decisione del Giudice sulla necessità di applicare il canone di locazione con il parametro unitario maggiore (Prezzo massimo – Euro 6,80/mq), a modesto parere dello scrivente, è consigliabile attenersi alle stesse considerazioni già relazionate per l'immobile commerciale di cui al precedente punto 1.

La forte crisi che attualmente stanno attraversando le attività commerciali ed artigianali a causa delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica covid-19, potrebbe non consentire all'attività che attualmente gestisce l'immobile e paga regolarmente, di sopportare un canone di locazione più alto.

Come già detto, la tendenza riscontrata nel periodo del Lockdown, è stata quella di sospendere o abbuonare i canoni per i mesi di chiusura forzata, o in altre ipotesi, rinegoziazione il canone con sconto minimo del 30% rispetto al canone concordato in un periodo di normalità.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Contratto di locazione del 01 Marzo 2013, registrato ad Arezzo in data 21 Marzo 2013 al numero 105 Serie 3T.

Il contratto con decorrenza dal 01 Marzo 2013 e prima scadenza il 31 Marzo 2019 (sei anni) è stato stipulato tra i Sigg.ri XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX e la Ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il contratto si è già rinnovato per altri sei anni, e la prossima scadenza avverrà il 31 Marzo 2025.

Il corrispettivo indicato nel contratto prevede un canone annuo di Euro 4.800,00 pari ad Euro 400,00/mensili.

La locazione si riferisce all'unità immobiliare con destinazione deposito/magazzino in Via Setteponti n. 29 rosso, catastalmente formate da due immobili messi recentemente comunicazione, originariamente censiti al foglio 25, particella 31 subalterno 7 (attualmente identificato dal subalterno 20) e particella 31 subalterno 15 graffato con la particella 94 subalterno 7 (è stato estrapolato e costituito l'attuale subalterno 18).

Tale canone di locazione anche ai fini dell'articolo 2923 c.c. è indubbiamente congruo e coerente, e ad ogni modo viene verificato così come richiesto.

Preliminarmente, sulla base del rilievo effettuato è stata determinata la superficie convenzionale (cioè la superficie netta), che è quella normalmente utilizzata per i canoni di locazione.

In questo caso particolare, la superficie convenzionale comprende anche porzioni immobiliari illegittime da un punto di vista edilizio, cioè quelle porzioni realizzate a seguito del tamponamento della terrazza.

La superficie convenzionale determinabile in base allo stato effettivo dei luoghi è la seguente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Magazzino	38,20	1,00	38,20
Soppalco	5,40	0,35	1,89
WC + ripostiglio	8,10	0,80	6,48
Totale			46,57

In tal senso, le pubblicazioni OMI in ambito locativo per destinazioni ad uso deposito/magazzino, prevedono un valore minimo di Euro 2,30/mq. ed un valore massimo di Euro 3,30/mq.

Solo per la verifica della congruità del canone (giusto prezzo) in condizioni di normalità del mercato, verrà adottato come parametro unitario di riferimento il valore massimo di Euro 3,30/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CASTIGLION FIBOCCHI

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI CASTIGLION FIBOCCHI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	2,3	3,3	N
Negozi	NORMALE	4,3	6,8	N

Applicando il parametro unitario massimo di Euro 3,30/mq. otterremo un canone di locazione pari a:

mq. 46,57 x Euro 3,30/mq. = Euro 153,68 /mese che è inferiore al canone di Euro 400,00/mese indicato nel contratto.

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 09 della perizia.**

..o.o.o.o.o.o.o.o.

Oneri di natura condominiale

Nei vari edifici multipiano in cui risiedono le molteplici unità immobiliari sottoposte a pignoramento non è costituito condominio e non esistono tabelle millesimali.

Per converso, vi è regolamento e tabelle millesimali per la piccola cantina, catastalmente censita al foglio 22 di Castiglion Fibocchi, particella 311 subalterno 90 e per i cinque posti auto identificati dalla particella 311 subalterni 52, 53, 54, 56 e 57.

I predetti immobili sono inseriti all'interno di un condominio di recente epoca di edificazione, denominato "I Cipressini", nonché situato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Lo stabile condominiale è attualmente amministrato dalla Dott.sa XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXX@email.it) ed è contraddistinto ***da un regolamento e da tabelle millesimali di tipo contrattuale.***

Il regolamento di condominio sono stati oggetto di atto di deposito del 02 Agosto 2007 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 15.366 – raccolta 4.837), ***trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2007 al numero 11.287 di particolare.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In base agli elementi contabili forniti dall'amministratore di condominio emerge che:

- Lo stabile condominiale ha un rendiconto che coincide con l'anno solare, ossia inizia a gennaio e termina a dicembre.
- Dal rendiconto inviato, emerge un debito complessivo di Euro 94,99 sulla base di spese effettivamente sostenute, nonché sulla base di spese preventivate al 31/12/2020.
- Alla data del 15 Gennaio 2021 non risultano programmati ne tanto meno deliberati lavori straordinari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 10 della perizia.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Tributi comunali insoluti

In base a preliminari informazioni assunte dallo scrivente esperto presso l'Amministrazione del Comune di Castiglion Fibocchi fin dai primi accessi eseguiti a fine anno 2019, è stato riferito che sussistono dei tributi insoluti nei confronti sia dei singoli debitori che nei confronti della società.

Su sollecitazione dello scrivente, il Comune di Castiglion Fibocchi in data 26 Gennaio 2021, ha ufficializzato l'ammontare dei tributi insoluti, e più precisamente:

Nei confronti di XXXXX XXXXXX

- Euro 11.848,00 quale IMU non versato per gli anni 2017 e 2018.
- Euro 6.058,00 quale TASI non versata per gli anni 2014-2015-2016-2017 e 2018.

Nei confronti di XXXXX XXXXXX

- Euro 12.937,00 quale IMU non versato per gli anni 2017 e 2018.
- Euro 6.245,00 quale TASI non versata per gli anni 2014-2015-2016-2017 e 2018.

Nei confronti di XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX.

- Euro 9.768,00 quale IMU non versato per gli anni 2017 e 2018.
- Euro 4.907,00 quale TASI non versata per gli anni 2014-2015-2016-2017 e 2018.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 13 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione dei vari sopralluoghi, si può attestare quanto segue:

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 05.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, e impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo a mezzo di pompe di calore.

Gli impianti sono funzionanti, e in normali condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 06.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia per la produzione di acqua sanitaria ubicata nella terrazza che aggetta verso il resede interno.

Gli impianti sono funzionanti e in normali condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 20 (ex subalterno 07).*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Non è stato riscontrato impianto di riscaldamento o altro di simile.

Gli impianti sono funzionanti e in normali condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 10.*

L'unità immobiliare è dotata di un rudimentale impianto elettrico a mezzo di cablaggi volanti ancorati su pareti e soffitti.

Mancano l'impianto di approvvigionamento idrico e impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile testare il funzionamento degli impianti esistenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 12.*

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico minialme a mezzo di plafoniere e cablaggi ancorati su pareti e soffitti.

Mancano l'impianto di approvvigionamento idrico e impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile testare il funzionamento degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Negozio-Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 19, unito alla particella 94 subalterno 10 (ex subalterno 15 della particella 31 unito al subalterno 7 della particella 94).*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, e impianto autonomo di condizionamento a soffitto, in buona parte smantellato e non più funzionante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 16.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, e impianto di riscaldamento/condizionamento autonomo con caldaia per la produzione di acqua sanitaria ubicata nella terrazza che aggetta verso il piazzale costeggiato da Via Setteponti.

Gli impianti dovrebbero essere funzionanti e in normali condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 17.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, e impianto di

riscaldamento/condizionamento autonomo con caldaia per la produzione di acqua sanitaria ubicata nella terrazza che aggetta verso il piazzale interno.

Gli impianti sono funzionanti e in normali condizioni manutentive.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 94, subalterno 05.*

L'unità immobiliare è dotata di un impianto elettrico minialme a mezzo di plafoniere e cablaggi ancorati su pareti e soffitti.

Mancano l'impianto di approvvigionamento idrico e impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile testare gli impianti esistenti.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 18 (ex subalterno 15 della particella 31).*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Gli impianti sono funzionanti e in normali condizioni manutentive.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Locale centrale termica - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11.*

L'originario impianto centralizzato è stato dismetto e totalmente rimosso.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

01) Deposito con porzione di cucina - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 05.*

La porzione immobiliare è dotata di un rudimentale e vetusto impianto elettrico, parzialmente del tipo sotto traccia, e parzialmente costituito da cablaggi elettrici a vista, inchiodati alle pareti interne.

Non sono stati riscontrati quadri elettrici dedicati, ed è verosimile che l'impianto sia allacciato ai contatori dell'unità immobiliare adiacente (di cui per altro fa parte) al civico n. 46.

Non è presente impianto di riscaldamento, mentre è presente l'impianto di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, probabilmente collegato al contatore dell'unità immobiliare al civico n. 46.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 06.*

La porzione immobiliare a piano primo è dotata di un vetusto impianto elettrico, in parte sotto traccia, e in parte costituito da cablaggi alloggiati in canalette di plastica correnti sulle pareti interne.

Quello del piano terra è molto più rudimentale ed è costituito prevalentemente da cablaggi volanti lasciati a vista.

L'impianto del piano primo era stato allestito per un utilizzo ad ufficio.

Sono presenti elementi radianti a giustificazione di un impianto di riscaldamento preesistente con tubazione di mandata modificata.

Non è stata rinvenuta alcuna caldaia, ed è pertanto probabile che l'impianto (non testabile) sia collegato alla centrale termica esistente nel limitrofo immobile al civico n. 46.

Sono altresì presenti dei termo-convettori dell'impianto di condizionamento, con i motori posizionati sulla facciata antistante la Via Sette Ponti.

E' presente l'impianto di approvvigionamento idrico limitatamente al piccolo bagno di servizio posto al piano primo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

01) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 04.*

La porzione immobiliare era la sede di un'attività di lavanderia, e come tale era dotata di impianto elettrico minimale di tipo industriale, costituito da cablaggi elettrici alloggiati in canalette in PVC montate a vista.

Non è presente impianto di riscaldamento, mentre è presente l'impianto di approvvigionamento idrico a servizio del piccolo bagno interno.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Negozio - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 05.*

La porzione immobiliare viene attualmente utilizzata come garage e come deposito di legname.

Internamente è dotata di un impianto elettrico miniale e alquanto vetusto, del tipo sottotraccia.

Non è presente impianto di riscaldamento dedicato e non è presente l'impianto di approvvigionamento idrico.

In un locale interno è presente la centrale termica asservita all'appartamento soprastante e a cui sono verosimilmente collegati anche gli impianti di riscaldamento del fabbricato di cui al civico 48.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Appartamento - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 06.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, impianto di riscaldamento collegato alla centrale termica del piano terra, e impianto di condizionamento autonomo

Gli impianti testati sono funzionanti e si trovano in mediocri condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Proprietà XXXXX XXXXXX ***

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n.8

01) Fabbricato rurale - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 02.*

L'immobile è dotato di impianto elettrico abbastanza vetusto (mai adeguato), parte del tipo sottotraccia, e parte corrente in canalette in plastica ancorate sulle pareti.

L'impianto appare seriamente compromesso e danneggiato.

L'approvvigionamento idrico, per le informazioni rese, dovrebbe avvenire da pozzo privato, mentre manca completamente l'impianto di riscaldamento.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Garage/deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 05.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

Negoziobar - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 03.*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di adduzione idrica da acquedotto comunale, e impianto di riscaldamento condizionamento autonomo mediante pompe di calore.

Gli impianti sono funzionanti e in normale stato manutentivo.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

01) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 52.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 53.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

03) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 54.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

04) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 56.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

05) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 57.*

Non sono presenti impianti di alcun genere.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

06) Cantina - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 90.*

L'unità immobiliare è priva di impianti.

E' stata solo riscontrato una vaschetta con rubinetto collegata con linea di approvvigionamento idrico.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, *in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica (APE).*

Per le procedure di espropriazione coattiva, a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla scorta delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 03 Agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 Febbraio 2014 n. 9, ***non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).***

Tale aspetto è stato recepito dal Tribunale di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sintetica descrizione degli immobili

Per un maggiori approfondimenti e dettagli su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda agli elaborati grafici di riferimento (allegati dal 02/1 al 02/10) nonché ai relativi corredi fotografici (allegati dal 01/1 al 01/11).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

Il fabbricato principale in cui coesistono tutte le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato presumibilmente demolito.

Il fabbricato è distribuito su tre livelli (due fuori terra e uno parzialmente interrato) in cui sono attualmente distribuiti tre appartamenti al piano primo, tre fondi al piano terra (di cui due con vocazione commerciale), e tre ampi locali destinati a deposito/autorimessa al piano seminterrato.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, e si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o per chi accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente più trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

Sul piazzale posteriore è presente anche una notevole quantità di materiale eterogeneo (prevalentemente materiale edile quali mattoni, piastrelle, tubi in pvc, etc) accatastato su pancali e su strutture in metallo ubicate lungo la recinzione di confine corrente nel fronte nord-ovest e sud-ovest.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La struttura verticale dell'edificio è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo dagli ambienti del piano primo fino a scendere progressivamente agli ambienti del piano interrato, la consistenza delle singole unità immobiliari è la seguente:

1) Appartamento al piano primo – Via Sette Ponti n. 29 Nero.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 6 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore azzurro, è dotato di vano scala esclusivo, a cui si accedere dal portoncino privato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è formato da ampio soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, e disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 104,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

A corredo dell'appartamento sono presenti due terrazze, una che affaccia verso via Sette Ponti e una che affaccia verso il piazzale interno, contraddistinte complessivamente da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano problematiche particolari.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura.

I bagni sono dotati di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento corredato di caldaia ubicata nella terrazza che affaccia verso il piazzale interno, nonché impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Appartamento al piano primo – Via Sette Ponti n. 31 Nero.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 16 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore fucsia, è dotato di vano scala a comune con altro appartamento, a cui si accedere dal portoncino blindato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è di taglio medio-piccolo, ed è formato da ampio soggiorno-cucina con caminetto, due camere da letto, un bagno e piccolo disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 61,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,78 fino ad un massimo di ml. 2,88.

A corredo dell'appartamento è presente una terrazza che affaccia in direzione del piazzale costeggiato dalla Via Sette Ponti, contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 7,00.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

L'immobile è disabitato da non molto tempo e al suo interno sono ancora presenti degli arredi quali letti, tavoli, sedie, divani etc di recente fattura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche di infiltrazione.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella terrazza, e impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento ad ante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Appartamento al piano primo – Via Sette Ponti n. 31 Nero.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 17 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore giallo, è dotato di vano scala a comune con altro appartamento, a cui si accede dal portoncino blindato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è distribuito su due livelli leggermente sfalsati tra loro, collegati da una piccola rampa di scale con pedate rivestite in legno.

L'appartamento è formato da ampio soggiorno con caminetto, cucina, cucinotto con limitrofa dispensa accessibili dalla terrazza, bagno e antibagno, due camere da letto, altro bagno, e disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 127,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

A corredo dell'appartamento sono presenti due terrazze, una più piccola che affaccia verso la via Sette Ponti, e una più grande che costeggia i due lati dell'edificio, con affaccio sia verso il piazzale interno, sia verso altra proprietà confinante.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 41,00.

Completarebbe la consistenza una cantina al piano interrato, a cui si accede transitando dal vano scala, nonché su porzione di disimpegno di altra unità immobiliare.

La cantina, in cui sono alloggiare delle botti in cemento e metallo, è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 60,00 con altezza netta interna pari a ml. 3,20.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come meglio indicato nell'elaborato grafico e come si evince dal corredo fotografico di riferimento, una parte della terrazza più grande è stata compartimentata con struttura prefabbricata in metallo e vetro (veranda) ed in parte è sovrastata da grande tettoia ombreggiante non permeabile, formata da elementi orizzontali e verticali in legno.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura.

I bagni sono dotati di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella terrazza che affaccia verso il piazzale interno, nonché impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili.

La cantina al piano interrato, si trova in condizioni manutentive mediocri, ed è priva di pavimentazione, con pareti intonacate e parzialmente tinteggiate nonché fortemente degradate dall'umidità proveniente dalle pareti contro-terra.

Ai fini della consistenza, per le problematiche che la contraddistinguono in ambito edilizio, non andrebbe considerata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Fondo a vocazione commerciale al piano terra – Via Sette Ponti n. 33 Nero.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 19 unito alla particella 94 subalterno 10, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore blu, è dotato di accesso indipendente tramite porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile era originariamente sede di attività che commercializzava materiali per l'edilizia, ed è composto da un vano principale destinato alla vendita con annesso ufficio, due ampi locali destinati a magazzino, disimpegno, oltre a bagno con relativo antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 204,00 ed altezza interna pari a ml. 3,30 circa.

Lo stato manutentivo generale è mediocre ed è stato fortemente accentuato dallo stato di abbandono .

Nel momento in cui è cessata l'attività che veniva esercitata, la proprietà ha smontato e smantellato una buona parte degli impianti tecnologici, che ad oggi non sono verificabili ancorchè apparentemente non funzionanti.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è mista , ossia è formata da piastrelle in monocottura e da piastrelle in graniglia di marmo datate.

È altresì presente un controsoffitto in cui sono alloggiati vari corpi illuminati.

Il bagno è dotato di pavimentazione e di rivestimento ceramico su tutta l'altezza delle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento a soffitto, parzialmente smantellato.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili in plastica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

5) Deposito/magazzino al piano terra – Via Sette Ponti n. 29 Rosso.

L'immobile è costituito da due distinte unità immobiliari stabilmente collegate tra loro, attualmente identificate dalla particella 31 subalterno 18 (evidenziata da retinatura di colore marrone) e dalla particella 31 subalterno 20 (evidenziata da retinatura di colore verde).

L'immobile è dotato di accesso indipendente che avviene dalla porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

Internamente è formato da un ambiente principale a lato del quale si sviluppa una ripida scala in metallo che immette in un piccolo soppalco praticabile di ridotte dimensioni.

Dal vano principale, accedendo da una porta di collegamento, ci si immette in un disimpegno e da qui si accede ad un bagno dotato di piccola finestra apribile.

Il disimpegno ed il bagno, per quanto accertato dei precedenti edilizi reperiti presso gli archivi del Comune, sono stati realizzati abusivamente mediante tamponamento di una terrazza che affaccia in direzione del piazzale interno, dapprima con struttura prefabbricata in metallo e vetro (veranda) e successivamente mediante rivestimento interno in cartongesso e realizzazione di bagno.

Il tutto, non essendo sanabile, dovrà essere rimosso al fine di ripristinare lo stato legittimato, ossia la semplice terrazza aperta.

Allo stato attuale, l'immobile è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 38,00 con altezza netta di ml. 4,00 per il vano principale, a mq. 5,40 con altezza di ml. 1,80 per il soppalco, e a circa mq. 8,00 con altezza di ml. 2,40 per il disimpegno ed il bagno.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, e impianto idro-sanitario.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterno sono in metallo con specchiatura a vetro e pannelli di cartongesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

6) Fondo a vocazione commerciale al piano terra – Via Sette Ponti n. 31 rosso.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 5, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore arancione, è dotato di accesso indipendente dalla porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile si compone di un ambiente principale destinato alla vendita, da cui si accede ad un adiacente locale secondario destinato a magazzino, e da qui ad un disimpegno realizzato nel sottoscala dell'appartamento soprastante, con piccolo bagno di servizio dotato di finestra apribile.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 107,00 ed altezza interna pari a ml. 4,00 circa per l'ambiente destinato alla vendita con annesso magazzino.

Lo stato manutentivo generale, è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e in parte dotate di rivestimento di arredo in cartongesso.

La pavimentazione interna è costituita da listoni di legno, mentre nel bagno e nel sottoscala è presente una pavimentazione abbastanza datata in monocottura con rivestimento ceramico sulle pareti.

Nella porzione destinata alla vendita altresì presente un controsoffitto in cui sono alloggiati vari corpi illuminanti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento/condizionamento a soffitto e a parete.

I serramenti esterni (vetrine e porta di accesso) sono in metallo con specchiatura a vetro senza sistema di oscuramento fisso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

7) Garage al piano seminterrato – Via Sette Ponti s.n.c.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 94 subalterno 5, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore rosa, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte

lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

Si tratta di un unico ed ampio vano destinato a garage e/o allo stazionamento di automezzi, al cui interno è stato ricavato anche un piccolo vano secondario destinato a cantina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 128,00 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 3,00 fino ad un massimo di ml. 3,20.

Come indicato nella specifica sezione dedicata alla verifica della conformità edilizia, risulta difficile attestare la legittimità dell'intero immobile.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono prevalentemente al grezzo ossia prive di intonaco e di tinteggiatura, ad eccezione della cantina interna che invece ha le pareti intonacate ma non tinteggiate.

La pavimentazione è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in battuto di cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi in parte alloggiati in canalette in pvc, e in parte lasciati a vista sulle pareti e soffitti.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_.

8) Garage al piano seminterrato – Via Sette Ponti s.n.c.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 12, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore viola, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

Si tratta di un unico ed ampio vano destinato a garage e/o allo stazionamento di automezzi, che pare avere dei problemi statici in corrispondenza del solaio sostante, attualmente puntellato con elementi metallici di contrasto.

L'immobile è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 77,00 ed altezza interna costante pari a ml. 3,65.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono al grezzo ossia prive di intonaco e tinteggiatura.

La pavimentazione interna è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi alloggiati in canalette in pvc e corpi illuminanti (plafoniere) ancorati alla pareti verticali.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

9) Garage-rimessa-cantina al piano seminterrato – Via Sette Ponti s.n.c.

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 10, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore grigio, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

L'immobile è formato da due ampi locali contigui destinati a garage e/o al parcheggio di automezzi, oltre ai quali si accede a locali secondari interni, destinati a deposito, disimpegni e cantina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 228,00 ed altezza interna che varia da un massimo di ml. 3,90 fino ad un minimo di ml. 2,27.

I predetti locali, ossia quelli destinati a disimpegno, sono al momento gravati da servitù di passo (non trascritta) a favore dell'appartamento identificato dalla

particella 31 subalterno 6, al fine di poter raggiungere la cantina pertinenziale uscendo dal vano scala adiacente.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono al grezzo ossia prive di intonaco e tinteggiatura.

La pavimentazione interna è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi , in parte alloggiati in canalette in pvc e in parte a vista, con corpi illuminanti ancorati alle pareti verticali.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Ex centrale termica al piano seminterrato – Via Sette Ponti s.n.c.

Si tratta di un unico e piccolo vano, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 11 (bene a comune), ed originariamente destinato a centrale termica condominiale.

A livello dimensionale, il predetto vano è contraddistinto da una superficie utile di circa mq. 9,00 ed è attualmente inutilizzato.

La parte impiantistica (caldaia, bruciatore, buona parte delle tubazioni di mandata, etc) è stata quasi integralmente rimossa.

Resta solo un impianto elettrico minimale che non è stato possibile testare, e che verosimilmente non è funzionante.

Ancorchè dismesso, il vano è sempre da considerare "condominale" cioè a comune di tutte le unità immobiliari che ne avevano diritto fino alla dismissione.

Le pareti interne non intonacate e tinteggiate e si trovano in discreto stato manutentivo generale sebbene siano presenti alcuni degradi prodotti dall'umidità di risalita.

Il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento.

Il serramento di chiusura esterna è in lamiera metallica con sovrastante griglia di areazione sempre in metallo.

._o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 48

Il fabbricato in cui coesistono le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, è anch'esso ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante sud-ovest dalla Via Sette Ponti.

Catastalmente è identificato dalla particella 143 subalterni 5 e 6, rispettivamente contraddistinti da retinatura verde e fucsia nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

Lo stabile in cui si trovano le predette unità immobiliari è di antica epoca di costruzione, e in base alle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Castiglion Fibocchi, è indubbiamente uno degli edifici più antichi della zona.

Il fabbricato, contraddistinto da sagoma irregolare, è distribuito su due livelli fuori terra, e più esattamente comprende un piano terra formato da vari ambienti destinati a cantine e depositi, e un piano primo destinato alla residenza.

L'involucro edilizio e le finiture di facciata hanno pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione periodica protrattasi per svariati anni.

La struttura portante verticale è prevalentemente in muratura mista, mentre gli impalcati orizzontali sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pianelle in laterizio datato.

In più punti delle facciate si è distaccato l'intonaco, lasciando a vista la muratura sottostante formata da mattoni in laterizio, pietra e bozze di tufo.

La tinteggiatura ancorché presente si è notevolmente sbiadita, e presenta diffusamente ovunque dei fenomeni di degrado cagionati dall'umidità e dalla costante esposizione agli agenti atmosferici.

La copertura è del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole, e per quello che si è potuto riscontrare da un'analisi visiva esterna, non pare trovarsi in buone condizioni manutentive, con problematiche di filtrazione all'interno dei locali del piano primo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso ai vari ambienti interni avviene direttamente dal portoncino di ingresso principale fronteggiante a Via Sette Ponti, al civico 48.

Tuttavia, per accedere agli ambienti del piano primo, si può utilizzare anche un accesso secondario laterale, ubicato in corrispondenza della facciata ovest.

Superato il portoncino di ingresso principale, possiamo scegliere se immetterci direttamente nei fondi del piano terra (accessibili da due porte simmetriche) o percorrere una rampa di scale piuttosto ripida fino a raggiungere gli ambienti del piano primo.

Questi ultimi non sono stati sempre destinati alla residenza, e negli ultimi anni sono stati utilizzati come uffici di rappresentanza della società debitrice.

Gli ambienti del piano terra sono invece destinati a cantine e depositi, e nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 80,00 con altezza netta interna che varia da un minimo di ml. 2,00 fino ad un massimo di ml. 3,00.

Al piano primo sono presenti cinque vani oltre a piccolo bagno di servizio con finestra prospiciente il piazzale interno, che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a mq. 100,00 circa ed altezza che passa da un minimo di ml. 2,60 fino ad un massimo di ml. 2,95.

Completa la consistenza una piccola terrazza a sbalzo fronteggiante a Via Sette Ponti, contraddistinta da una superficie calpestabile di mq. 1,10.

Tra gli ambienti che sarebbero destinati a soggiorno e camera, si diparte una piccola rampa di scale in legno dalla quale si accede all'abbino del tetto.

Passando dal disimpegno situato nel versante nord, ed uscendo all'esterno si accede ad una piccola corte pavimentata dalla quale ci si immette sia nella limitrofa abitazione al civico n. 48, sia a due locali accessori destinati a deposito.

Questi ultimi con una porzione di cucina sono parte integrante della limitrofa abitazione di cui al civico n. 46, e nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 28,00 con altezza interna costante di ml. 2,80.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi un po' al di sopra della soglia di mediocrit .

Gli ambienti del piano primo sono quelli che si trovano in condizioni manutentive migliori.

In particolare hanno le pareti intonacate e tinteggiare ma sono presenti delle evidenti problematiche di infiltrazione provenienti dalla copertura soprastante con parziali ammaloramenti e distacchi della finitura superficiale.

Sono altres  presenti delle piccole lesioni di tipo non passante, dovute verosimilmente a modesti assestamenti dell'edificio nel corso degli anni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono alquanto datati.

Quelli esterni sono dotati di specchiatura a vetro singolo e sistema di oscuramente a mezzo di persiane in legno.

La pavimentazione interna   mista, ossia in parte   costituita da piastrelle di graniglia (tale finitura si riscontra anche sulle pedate delle scale) e in parte   costituita da piastrelle in monocottura e ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile che corre in canalette a vista alla quota del pavimento, impianto idrico, impianto di riscaldamento (non funzionante) e impianto di condizionamento non testato con motori installati nella terrazza che affaccia lungo Via Sette Ponti.

Gli ambienti accessori del piano terra e primo, sono in condizioni manutentive peggiori e denotano trascuratezza.

Nello specifico hanno le pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate con problematiche di degrado dovute all'umidità di risalita.

La pavimentazione, anche in questo caso è mista.

In alcuni ambienti è presente una pavimentazione in piastrelle di graniglia datata , in altri ambienti è invece presente una pavimentazione in lastre di pietra.

Gli infissi sono parte in legno e in parte in metallo.

Mancano completamente i serramenti in corrispondenza delle aperture architettoniche prospicienti la Via Sette Ponti.

La chiusura avviene a mezzo di saracinesche in metallo alquanto arrugginite.

All'interno dei locali del piano terra è presente un impianto elettrico abbastanza datato, con altri impianti volanti e con tubazioni a vista ancorate disordinatamente sui soffitti e sulle pareti interne.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46

Il fabbricato in cui coesistono le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, è anch'esso ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante sud-ovest dalla Via Sette Ponti.

Catastalmente è identificato dalla particella 145 subalterni 4, 5 e 6, rispettivamente contraddistinti da retinatura gialla, azzurra e arancione nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

L'edificio multipiano, analogamente a quello adiacente al civico 48, è di antica epoca di costruzione, e in base alle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Castiglion Fibocchi, è indubbiamente uno degli edifici più antichi della zona.

Il fabbricato contraddistinto da sagoma rettangolare, è distribuito su tre livelli fuori terra, e più esattamente comprende un piano terra suddiviso in due distinti fondi a vocazione commerciale (uno dei quali viene attualmente utilizzato come

garage con annessa centrale termica) e un piano primo e secondo destinato alla residenza.

L'involucro edilizio è vistosamente datato, ed ha pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione protrattasi per svariati anni.

La struttura portante verticale è formata da muratura mista in mattoni e pietrame, mentre gli impalcati orizzontali del piano primo e secondo sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pannelle in laterizio datato.

Trovandosi in mezzo ad altri edifici, l'immobile è dotato di due soli affacci, ossia uno frontistante la Via Sette Ponti, e uno frontistante ad un resede privato sistemato a giardino.

La facciata prospiciente alla Via Sette Ponti è intonacata e tinteggiata ma la finitura superficiale si è notevolmente sbiadita, e presenta diffusi fenomeni di degrado nella parte inferiore a causa dall'umidità di risalita.

La facciata posteriore è anch'essa intonacata a tinteggiata, ma essendo meno esposta e di minor consistenza altimetrica, si trova in condizioni manutentive decisamente migliori.

La copertura è del tipo a capanna a doppia falda inclinata con manto di copertura in tegole, e per quello che si è potuto riscontrare da un'analisi visiva esterna, ha delle serie problematiche di tenuta all'acqua, che in tal senso filtra all'interno di alcuni ambienti del piano secondo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I due fondi che si trovano al piano terra hanno accesso autonomo e indipendente, anche se uno può essere raggiunto dal vano scala dal quale si accede ai locali abitativi.

Il fondo commerciale identificato dalla particella 145 subalterno 4, si trova a destra per chi osserva frontalmente l'edificio con le spalle rivolte verso la Via Sette Ponti.

Si tratta di un unico ambiente di sagoma rettangolare allungata corredato di piccolo bagno di servizio senza finestre.

La totalità degli ambienti è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq.40,00 con altezza netta interna pari a ml. 2,85.

Le finiture e rifiniture interne sono ridotte al minimo essenziale.

Il piano di calpestio è rivestito da uno strato di moquette verosimilmente applicato sopra ad un pavimentazione preesistente.

Nel bagno è presente una pavimentazione in monocottura con rivestimento ceramico sulle pareti.

Le pareti interne sono totalmente intonacate e tinteggiate di colore verde.

Lo stato manutentivo è sostanzialmente accettabile.

Sono presenti impianto elettrico di tipo industriale con cablaggi correnti in canalette a vista ancorare a pareti e soffitti, e impianto idrico funzionale per il piccolo bagno interno.

Non è stato rinvenuto nessun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento.

L'unico serramento esterno è in metallo con specchiatura a vetro semplice.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'altro fondo identificato dalla particella 145 subalterno 5, si trova a sinistra per chi osserva frontalmente l'edificio con le spalle rivolte verso la Via Sette Ponti.

Internamente è formato da due locali contigui.

Il vano di maggior consistenza è attualmente utilizzato come garage e come deposito di legname.

Il vano più piccolo, accessibile da una piccola rampa di scale, è suddiviso di in due parti, ed è utilizzato sia come deposito che come centrale termica asservita a tutto l'edificio soprastante.

A lato del vano principale è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

La totalità degli ambienti è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq.44,00 con altezza interna variabili da un minimo di ml. 2,70 fino ad un massimo di ml. 3,00.

Le finiture e rifiniture interne sono ridotte al minimo essenziale.

La pavimentazione è costituita da piastrelle datate in graniglia.

Le pareti interne ed il soffitto a volta sono intonacati e tinteggiati.

Su alcune pareti è stato applicato un rivestimento in cannicci.

Lo stato manutentivo è sostanzialmente accettabile ancorché sia evidente la necessità di intervenire con la manutenzione.

Nell'ambiente più grande è presente solo un impianto elettrico minimale del tipo sottotraccia.

Nel vano destinato a centrale termica, oltre alla caldaia, al bruciatore, all'autoclave e all'apparato di trattamento acque, e presente un impianto elettrico dedicato.

L'unico serramento esterno è in metallo con specchiatura a vetro semplice e saracinesca in lamiera metallica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione abitativa, catastalmente identificata dalla particella 145 subalterno 6, si sviluppa integralmente al piano primo e secondo.

Dopo aver oltrepassato il portoncino di ingresso al civico 46, e dopo aver percorso una prima rampa di scale alquanto ripida, ci si immette nel disimpegno centrale dal quale è possibile accedere ai singoli ambienti del piano primo, costituiti da due locali destinati a soggiorno, studio, camera con bagno, sala da pranzo e cucina.

Uscendo dal finestrone della cucina ci si immette in un cortile lastricato dove insiste un forno in muratura, e da qui è possibile raggiungere i due locali accessori che sono catastalmente identificati dalla particella 143 subalterno 5.

Passando invece dalla sala da pranzo, dopo aver percorso una rampa di scale, si accede all'esterno e da qui ci si immette in un ampio resede identificato dalla

particella 466 dal quale è poi possibile raggiungere i posti auto e la cantina che si trovano nel limitrofo compendio di Via Marconi.

Dal predetto resede, si accede ad un'altra piccola rampa di scale esterna realizzata in aderenza alla facciata nord-ovest.

Terminata la percorrenza della scala si raggiunge un terrazzo/lastrico nonché un piccolo vano sottotetto ad uso soffitta.

A livello dimensionale, tutti gli ambienti e gli spazi scoperti a piano primo che sono identificati dalla particella 145 subalterno 6, sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile di circa mq. 130,00 relativamente ai vani, e di mq. 49,00 per le aree scoperte.

Nella predetta consistenza non è compreso il lastrico ed il vano sottotetto che come già detto, sono raggiungibili dalla particella 466 non pignorata.

Non è altresì compresa l'area scoperta identificata dalla particella 466.

La condizione generale dei locali, tenuto conto della vetustà può considerarsi sostanzialmente accettabile se pur bisognevole di interventi manutentivi di tipo ordinario e straordinario.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche di infiltrazione.

La pavimentazione interna è di varia tipologia.

In alcuni ambienti è presente una pavimentazione di graniglia di marmo, in altri una pavimentazione in monocottura.

Il bagno è dotato di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella centrale termica del piano terra.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterni (finestre e finestroni) sono sia in metallo che in legno.

Detti infissi sono dotati di specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di ante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per poter accedere ai locali abitativi del piano secondo, bisogna necessariamente transitare dal vano posto al piano primo e denominato "soggiorno 2" nell'elaborato grafico allestito dallo scrivente.

Da tale vano si diparte un ulteriore rampa di scale abbastanza ripida dotata di servo-scala.

Percorsa la predetta scala ci si immette nel disimpegno centrale dal quale è possibile accedere ai singoli ambienti del piano secondo, ossia cinque camere, un ripostiglio e un bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 100,00, ed altezza interna variabile da un minimo di ml. 2,67 fino ad un massimo di ml. 2,80.

Nel bagno l'altezza varia da un minimo di ml. 1,95 fino ad un massimo di ml. 2,40.

La condizione generale dei locali, tenuto conto della vetustà può considerarsi sostanzialmente accettabile anche se sono tutt'ora in atto delle problematiche di infiltrazione provenienti dalla soprastante copertura che nel concreto, hanno causato fenomeni di ammaloramento e degrado sulle pareti interne e su porzioni di soffitto.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e oltre alle problematiche di infiltrazione del tetto sopra indicate, sono anche contraddistinte da lesioni di tipo non passante, che sono state grossolanamente stuccate e riprese con colori chiari. Tali lesioni, sono verosimilmente la conseguenza di normali assestamenti dell'edificio, che come già detto è alquanto antico, e quindi è stato realizzato senza particolari di accorgimenti antisismici.

La pavimentazione interna dei vari ambienti residenziali è costituita prevalentemente da piastrelle datate in graniglia.

Il bagno è dotato di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico datato del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella centrale termica del piano terra.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre e finestroni) dotati di specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di ante.

Una camera del piano secondo ha la finestra che affaccia direttamente nel vano sottostante destinato a sala da pranzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via dei Fusati n. 16

Il compendio immobiliare, contrariamente alla maggior consistenza che emerge dalla certificazione catastale in atti, è costituito soltanto da un antico fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra oltre a porzione interrata, nonché da un piccolo annesso in muratura di mattoni nelle immediate vicinanze.

Perimetralmente agli edifici si sviluppa un resede esclusivo spontaneamente inerbito su cui insistono varie alberature di alto fusto.

Il resede al netto dell'ingombro degli edifici, ha un'estensione di circa mq. 3.100 e comprende l'area di sedime sulla quale, fino all'anno 2016, insistevano dei manufatti poi demoliti.

Su tale resede sono stati accatastati i materiali recuperati da alcuni manufatti demoliti, ed è inoltre presente una discreta quantità di lastre ondulate in eternit (sempre provenienti dagli edifici demoliti) che dovranno essere necessariamente smaltite in pubblica discarica autorizzata.

L'accesso al compendio immobiliare avviene da una strada privata parzialmente asfaltata ma prevalentemente sterrata che si sviluppa in salita a lato della Via Sette Ponti poco prima di entrare nel centro abitato.

L'edificio e le relative pertinenze accessorie si trovano in evidente stato di abbandono ormai da anni, e questa situazione ha dato seguito anche a problematiche di degrado abbastanza diffuse nonché a problematiche di natura statica, con la comparsa di lesioni (al momento di tipo non passante) in alcuni ambienti del piano terra e primo.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da muratura di pietrame lasciata a vista, con modeste porzioni intonacate anche se tale finitura superficiale ha pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione.

Gli impalcati orizzontali (solai interpiano e solaio di copertura) sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pannelle in laterizio datato.

La copertura è del tipo a capanna con doppia falda relativamente alla porzione di fabbricato principale, e a singola falda per la porzione monopiano ubicata nel versante est.

La copertura anche da una semplice analisi esterna necessita di radicali interventi di manutenzione e di adeguamento conseguenti a problematiche statiche e di tenuta all'acqua.

Le filtrazioni provenienti dal tetto si sono propagate nei locali interni sottostanti, in cui sono state rinvenute diffuse chiazze, aloni e muffa, nonché ammaloramenti/degradati localizzati sia sulle pareti che sui soffitti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Al piano terra del fabbricato principale è presente l'ingresso, una cucina, due cantine, un deposito, un ripostiglio e due piccoli ambienti che in passato erano destinati al ricovero di animali.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 100,00 ed altezza variabile da un minimo di ml. 2,08 fino ad un massimo di ml. 2,63.

Dall'ingresso si diparte una ripida rampa di scale che consente di raggiungere i locali del piano primo, formato da due camere contigue, un bagno, due ripostigli, una soffitta e un disimpegno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 55,00 ed altezza variabile che segue l'andamento della copertura, da un minimo di ml. 2,50 fino ad un massimo di ml. 3.15.

Al piano interrato, dotato di accesso autonomo dall'esterno lungo la scala il lastre di pietra, è presente soltanto un vano ad uso cantina, contraddistinto da una superficie utile calpestabile di circa mq. 16,00 e altezza media (stante l'irregolarità del solaio di calpestio) pari a ml. 2,44.

In posizione leggermente periferica rispetto al fabbricato, è presente una piccola capanna in muratura di mattoni, destinata a deposito, con evidenti problematiche statiche e di diffuso degrado.

Tale capanna è contraddistinta da una superficie utile di mq. 20,00 e da un'altezza variabile secondo l'andamento della copertura in legno, da un minimo di ml. 2,35 fino ad un massimo di ml. 3,05.

A fianco di tale capanna è presente un piccolo manufatto in lamiera di tipo prefabbricato, privo di rilevanza e comunque non legittimato ad esistere in quanto di tipo provvisorio, nonché semplicemente appoggiato sul terreno.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le condizioni manutentive generali dell'intero compendio immobiliari possono considerarsi alquanto scadenti e non consentono l'utilizzo immediato, se non dopo l'esecuzione di consistenti interventi di manutenzione, ristrutturazione e consolidamento statico.

Le finiture e rifiniture interne sono alquanto datate e sono state concepite senza grosse pretese per quello che poteva consentire un decoroso utilizzo residenziale dell'immobile principale ancorchè lo stesso abbia mantenuto una vocazione rurale.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate ma con diffuse problematiche di umidità e di degrado dovute alle filtrazioni che si sono verificate dalla copertura.

La pavimentazione interna è di varia tipologia ed è indubbiamente datata.

Abbiamo ambienti con pavimentazione in graniglia e altri ambienti con pavimentarne in monocottura.

Il locale cucina e bagno sono inoltre dotati di rivestimento ceramico su alcune pareti.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è totalmente da rivedere in quanto è decisamente obsoleto e allo stato attuale non è sicuramente funzionante.

E' indubbiamente da rivedere anche l'impianto di approvvigionamento idrico, mentre manca completamente l'impianto di riscaldamento la cui funzione era probabilmente svolta da un vecchio camino presente nella cucina del piano terra.

Gli ambienti non destinati alla residenza, sono contraddistinti da un livello di finitura decisamente inferiore, con pareti lasciate al grezzo (quindi senza intonaco e tinteggiatura) e solaio di calpestio privo di pavimentazione.

In tale ambienti, la dotazione impiantistica è pressochè inesistente.

I serramenti interni del fabbricato principale sono prevalentemente in legno, così come quelli esterni, dotati di specchiature a vetro semplice (molto spesso rotta o mancante) e sistema di oscuramento a mezzo di ante interne.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

Il compendio, catastalmente identificato dalla particella 150 subalterno 3, è una porzione immobiliare distribuita su un unico livello fuori terra, e in cui sono ubicati dei vani commerciali attualmente destinati a bar.

Detta porzione immobiliare è in aderenza ad altro immobile non pignorato adibito alla vendita di carburante (distributore).

Al predetto immobile commerciale destinato a bar, è già abbinato un resede pertinenziale asfaltato contraddistinto da un estensione di circa mq. 180,00, e sarà abbinato anche un appezzamento di terreno nelle immediate vicinanze, di superficie nominale pari a mq. 84,00 (particella 507).

Sul resede pertinenziale, e più esattamente nel versante nord-ovest è stata installata una struttura ombreggiante di tipo leggero in metallo, semplicemente appoggiata al suolo, dotata di tendone avvolgibile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla Via Sette Ponti, nonché transitando su aree scoperte e porzioni di piazzale di pertinenza del limitrofo distributore di carburati.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi accettabile ancorchè vi sia la necessità di intraprendere svariati interventi manutentivi di carattere generale.

Tra i tanti interventi, uno è stato già effettuato recentemente su disposizione del Giudice, ed ha interessato l'impermeabilizzazione della copertura piana, dalla quale provenivano copiose infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti attualmente in gestione.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da intelaiatura in cemento amato con tamponamenti in laterizio.

La copertura è pianeggiante del tipo a lastrico, ed è unica anche per l'adiacente immobile non sottoposto a pignoramento.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo, anche se sulla facciata posteriore sono ancora evidenti i degradi e gli ammaloramenti cagionati dalle infiltrazioni che provenivano dalla copertura.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare è composta da un vano principale destinato alla vendita, da un piccolo cucinotto in cui si svolge la preparazione degli alimenti destinati alla vendita, da una dispensa ricavata dal recente tamponamento di una preesistente chiostrina, da due piccoli sevizi igienici con antibagno e da un piccolo ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile calpestable pari a circa mq. 71,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà e sono di tipo minimale.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con prodotto lavabile, e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni, dell'antibagno e della zona preparazione cibi.

Gli infissi interni sono sia in legno che in metallo, mentre quelli ubicati in facciata sono esclusivamente in metallo con specchiature a vetro semplice.

Non sono previsti sistemi di oscuramento, mentre sono presenti sistemi di chiusura a mezzo di serrande metalliche scorrevoli su guida.

A livello di impianti è presente quello elettrico del tipo sottotraccia, quello di approvvigionamento idrico, e quello di riscaldamento/condizionamento e mezzo di pompe di calore.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

Il compendio immobile è formato da cinque posti auto scoperti, da una cantina e da un appezzamento di terreno sovrastato da numerose alberature di cipresso.

I posti auto sono in posizione ravvicinata tra loro, e si collocano tutti in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circoscrive un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

La cantina si trova alla stessa quota dei posti auto, ma è ubicata all'interno del predetto stabile condominiale multi-scala.

Il terreno sovrastato da alberature di cipresso si colloca nel fronte sud del condominio, ed è delimitato/lambito da camminanti pedonali privati e da camminanti inghiaciati ad uso pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per accedere agli immobili provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Al camminamento con i cipressi è anteposta una catena sorretta da paletti in ferro e da qui in poi si può procedere solo pedonalmente.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere i cinque posti auto scoperti nel piazzale asfaltato.

Dal predetto piazzale, accedendo da una delle porte che immettono nel piano interrato del condominio, si può raggiungere la cantina.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I posti auto sono tutti delimitati a mezzo di segnaletica orizzontale di colore bianco, e ognuno di essi ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

La cantina accessibile dai corridoi condominiali interni, è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 7,00 ed altezza interna di ml. 2,38.

La predetta cantina non ha finiture particolari.

Le pareti interne costituite da bozze di cemento non sono intonacate ne tanto meno tinteggiate.

Il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento con finitura al quarzo.

Non si rilevano impianti all'interno della cantina, all'infuori di un'esile linea di adduzione per l'acqua, collegata ad un rubinetto indirizzato verso una vaschetta con relativo scarico in plastica.

Il terreno, catastalmente classificato come area urbana di mq. 258,00 si trova all'esterno e costeggia un viale pedonale inghiaiato.

Su tale terreno insistono numero alberature di cipresso con alcuni lampioni per l'illuminazione pubblica che limitano l'uso intensivo o un eventuale uso alternativo se non quello prettamente decorativo (arredo urbano).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Terreno in Località Breggine

Si tratta di un singolo appezzamento di terreno spontaneamente inerbito, ubicato in prossimità della zona industriale di Castiglion Fibocchi, facilmente raggiungibile transitando per Via Leonardo da Vinci.

Giunti alla fine della strada pubblica, alla nostra destra si diparte un tracciato stradale secondario la cui percorrenza per i primi 40 metri, ci porta proprio davanti al terreno in oggetto.

Il terreno è contraddistinto da sagoma rettangolare, ed è caratterizzato da una superficie nominale pari a mq. 2.500.

L'area è integralmente delimitata da recinzione metallica da cantiere sorretta da basamenti in cemento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Terreni agricoli ed edificabili in Località Fusati

Si tratta di cinque appezzamenti di terreno, dove è prevalente la vocazione edificabile.

I terreni sono raggiungibili da una strada privata parzialmente asfaltata e prevalentemente sterrata che si diparte a lato della Via Sette Ponti poco prima di entrare nel centro abitato.

Tale strada consente anche di raggiungere il compendi immobiliare in Via dei Fusati n. 16.

L'odierna particella 794 ha vocazione agricola, è contraddistinta da una superficie nominale di circa mq. 2.900 e si trova a confine con il compendio fabbricativo di Via Fusati n. 16.

Tutte le altra particella, si collocano in prossimità di fabbricati industriali, e hanno al momento una vocazione edificabile che potrebbe venire a meno nel momento in cui il vigente strumento urbanistico perderà validità.

Le particelle 65, 66 432 e 433, nell'insieme sono contraddistinte da una superficie nominale di mq. 6.300.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Arezzo

Terreni agricoli in Località Quarata-Petrognano

Si tratta di due appezzamenti di terreno a vocazione agricola che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie nominale pari a mq. 46.000.

Tali terreni possono essere raggiunti dall'abitato di Quarata percorrendo la Strada Provinciale della Libbia in direzione di Ponte alla Chiassa.

Passata la rotonda verso cui si prosegue per Campoluci, è necessario andare oltre e percorrere la strada della Libbia per circa 1,5 km. fintanto che alla nostra destra non si scorge uno spiazzo asfaltato, oltre il quale insiste un cancello metallico.

Superato il cancello e proseguendo per il tracciato asfaltato, si giunge in corrispondenza dei terreni, sui quali insistono numerose alberature da frutto abbastanza giovani disposte su filari.

I predetti terreni, per quello che si è potuto constatare non sembrano abbandonati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Terranuova Bracciolini

Terreni agricoli in Località Campogialli

Si tratta di vari appezzamenti di terreno a vocazione agricola (prevalentemente boschivi) situati in zona semi-collinare in prossimità della tratto ferroviario ad alta velocità denominato "La direttissima".

I terreni sono contraddistinti da una superficie nominale di mq. 52.330 (poco più di cinque ettari) e purtroppo non sono accorpati.

Se pur abbastanza vicini, i terreni sono fisicamente separati dalla viabilità pubblica, e logisticamente, possono suddividersi in tre distinti agglomerati come meglio indicato dallo schema grafico allegato alla perizia.

L'accesso ai terreni avviene partendo dall'abitato di Campogialli, e da qui proseguendo per circa 1,5 km. lungo la strada Provinciale Senese Aretina in direzione di Cicogna.

Percorso tale tratto, alla nostra sinistra si intravede una biforcazione oltre alla quale si sviluppa un tracciato stradale sterrato denominato Via Pian di Chiana.

Si imbecca tale tracciato e si continua la sua percorrenza per altri 2 km.

Poco prima di superare il cavalcavia ferroviario e ancora prima ancora di raggiungere un nucleo abitativo ubicato sul versante collinare, ci si deve fermare e proseguire a piedi imboccando delle viabilità poderali e dei sentieri campestri non propriamente comodi che si sviluppano nella boscaglia al fine di poter accedere ai vari terreni disposti sui due lati della strada percorsa.

Per quello che si è potuto constatare in occasione dell'accesso effettuato con il custode, i terreni sono in stato di abbandono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Bucine

Terreni ed aree urbane in Località Badia Agnano

Anche se catastalmente sono ancora classificati come terreni, le aree scoperte rappresentano di fatto dei viali di accesso carrabili e pedonali asserviti ad una lottizzazione residenziale-commerciale realizzata nei primi anni duemila, ubicata in prossimità dell'abitato di Badia Agnano in Comune di Bucine.

L'accesso ai terreni, provenendo da Bucine, avviene percorrendo la strada provinciale n. 18 e da qui imboccando la Via della Selvarella dalla quale si cominciano a notare alcuni fabbricati abitativi di epoca di costruzione abbastanza recente.

Giunti a metà della strada pubblica, si intravede l'imbocco di un viale carrabile e un viale pedonale che consentono di accedere alle zone più interne del comparto residenziale, e da qui, anche ad un edificio monopiano di tipo commerciale con annesso parcheggio corrente lungo Via I° Maggio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal corredo fotografico acquisito in sede di sopralluogo e dallo schema grafico di rilievo allegato alle perizia, si comprende chiaramente la conformazione e dislocazione dei terreni pignorati rispetto agli edifici residenziali che insistono nelle vicinanze e a cui sono asservite.

Le aree sono prevalentemente pavimentate con blocchi in laterizio del tipo autobloccante, e consentono di raggiungere i cancelli di varie unità immobiliari nonché i garage interrati di compendi condominiali multipiano.

E' evidente che i terreni pignorati non sono dotati di autonoma funzionalità e non possono avere un utilizzo diverso da quello attuale.

L'unico terreno inerbito è quello identificato dalla particella 161, la cui consistenza, è in buona parte compresa all'interno della recinzione privata del fabbricato indipendente identificato dalla particella 198.

Le restanti particelle, come si evince dallo schema grafico allestito dallo scrivente, sono anche prive di continuità tra loro, ovvero sono interposte e costeggiate da altre particelle di analoga destinazione d'uso (viali pedonali) che sono ancora intestate ad uno dei costruttori che ha realizzato la predetta lottizzazione.

In termini dimensionali, le predette aree sono contraddistinte da una superficie nominale pari a mq. 732.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia che è stata adope-

rata per determinare il valore dei singoli compendi immobiliari sottoposti a pignoramento.

Per le porzioni immobiliari già realizzate o comunque già esistenti, è stato utilizzato un criterio analitico-comparativo, cioè è stato fatto riferimento ad immobili presenti nella zona (o in prossimità) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Per le aree edificabili, tenuto conto che tale vocazione è confermata fino alla validità del vigente strumento urbanistico, la valutazione è stata calibrata in funzione di quanto potenzialmente realizzabile in base ai parametri specificati dalle NTA (norme tecniche di attuazione), tenendo conto anche dei costi di costruzione e delle spese accessorie per edifici simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi dell'anno 2020.

Per trovare i comparabili è necessario partire dai dati catastali verificando se rispetto all'immobile oggetto di stima, ve ne siano altri nel medesimo foglio di mappa, con la analoghe caratteristiche quali la classe, la consistenza e la rendita.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili è necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di individuare atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Purtroppo questo tipo di ricerca, sebbene sia stata effettuata per le diverse destinazioni occorrenti (commerciali, residenziali, aree edificabili, terreni agricoli) ha dato esito negativo, cioè non è stato possibile individuare dei comparabili, ad eccezione di un decreto di trasferimento riguardante un fondo commerciale nelle vicinanze del compendio di Via Setteponti 29-31-33, che è stato trattato nell'ambito di una procedura fallimentare pendente presso il tribunale di Arezzo.

Onde acquisire questo parametro per l'attuale stima, è stato analizzato il contenuto del decreto di trasferimento presso la conservatoria dei registri immobiliari, e in base alla consistenze dichiarate, nonché sulla base della planimetria, si è determinato in prezzo unitario di circa Euro 840,00/mq.

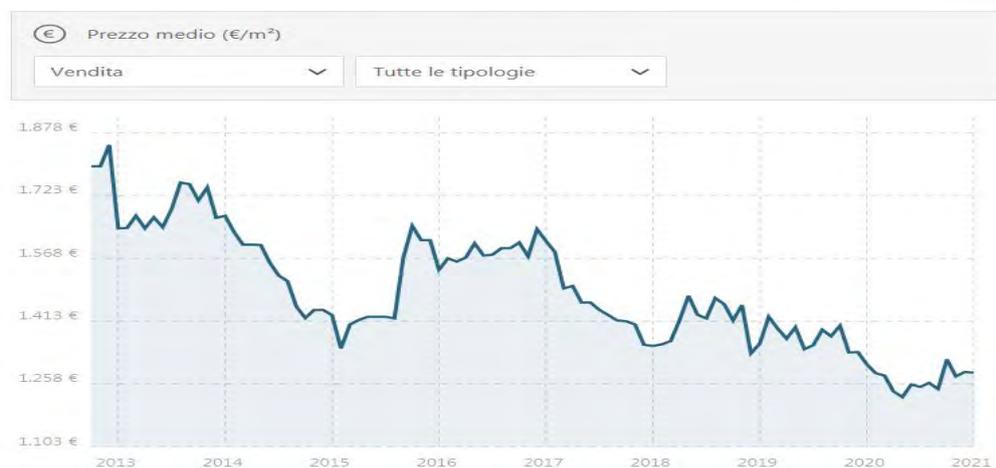
Considerato che il reperimento di "comparabili" recenti ha dato esito negativo, sono stati presi come parametri riferimento gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al primo semestre 2020.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte delle indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare i vari annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet.

Dagli annunci di vendita immobiliare che vengono di seguito riportati, e dai vari listini, si è potuto comprendere l'andamento del mercato locale.

Andamento dei prezzi degli immobili a Castiglion Fibocchi

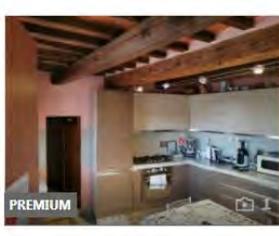
Il grafico seguente mostra l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Castiglion Fibocchi, sia in vendita sia in affitto.



Dall'anno 2013, in cui il mercato di Castiglion Fibocchi dava ancora un buon riscontro nel rapporto domanda/offerta in regime di libera concorrenza, si è verificato un sensibile e progressivo decremento, non tanto per numerosità delle compravendite, quanto piuttosto in termini di valore degli immobili, fino a toccare livelli minimi nel periodo marzo 2020 – gennaio 2021.

I vari annunci di vendita relativi ad immobili residenziali che si possono osservare attualmente nel web e nelle bacheche delle agenzie immobiliari, non rappresentano un vero e proprio "comparabile" in quanto l'annuncio di vendita costituisce una semplice "domanda", e quando il prezzo finale si forma in ambito di una compravendita, normalmente è già intervenuta una contrattazione tra le parti.

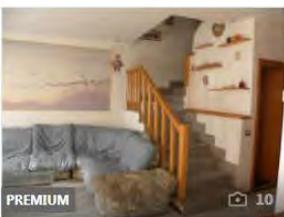
Tra i vari annunci di vendita che si riferiscono ad immobili usati, e nuovi si rileva il seguente scenario:



Prezzo unitario Euro 1.166,00/mq. per un immobile recentemente ristrutturato.



Prezzo unitario Euro 1.115,00/mq. per un immobile in buone condizioni già ristrutturato dotato di pertinenze esterne quali giardino.



Prezzo unitario Euro 950,00/mq. per un immobile in buone condizioni ma di consistenza medio-grande di oltre mq. 200.



Prezzo unitario Euro 1.230,00/mq. per un immobile residenziale in buone condizioni corredato di porzione ad uso laboratorio, garage e ampio giardino esclusivo.



Prezzo unitario Euro 570,00/mq. per un immobile residenziale abitabile ma da rivedere quasi completamente a livello manutentivo.



Prezzo unitario Euro 1.600,00/mq. per un immobile residenziale nuovo di recentissima epoca di costruzione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per gli immobili di tipo commerciale il mercato locale è risultato assai meno fervido, in quanto le offerte sono decisamente più esigue rispetto a quelle riferite ad immobili residenziali.

Rispetto ai parametri di riferimento ricavabili dalle pubblicazioni OMI, il prezzo unitario del residenziale usato è molto simile a quello del commerciale usato, anche se quest'ultimo è soggetto a una maggiore trattativa, considerato che nel Comune di Castiglion Fibocchi, contraddistinto da una popolazione di poco superiore a duemila abitanti, sono già presenti tutte le attività principali.

Per le informazioni assunte presso operatori del settore, quando cessa un'attività commerciale nella zona, è molto difficile mettere nuovamente in circolazione l'immobile, che in tal senso può restare sfritto o inutilizzato per molti anni.

Questo aspetto non di poco conto, si riflette inevitabilmente sulla rapporto domanda e offerta.

Analoga ricerca di mercato è stata fatta per i terreni a vocazione edificabile ed agricola, assumendo informazioni presso associazioni di categoria, nonché prendendo a riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo dai parametri economici e dalle criticità desunte dallo scenario immobiliare e dalle offerte di vendita, sono stati costruiti i vari parametri economici da utilizzare per l'odierna stima.

Ciò è avvenuto in funzione di medie ponderate dove sono stati considerati vari aspetti e peculiarità tra cui l'ubicazione, lo stato manutentivo, le consistenze etc.

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta in considerazione la finalità della stima che è preposta ad una vendita coattiva, in cui il potenziale acquirente agirà consapevolmente rapportandosi sempre ad un prezzo maggiormente appetibile rispetto a quello che può trovare nel libero mercato in cui non vi è assoluta necessità di vendere nell'immediato e a prezzi bassi.

In tal senso, è stata considerata anche l'attuale stagnazione immobiliare, da cui emergono delle tempistiche di vendita abbastanza lunghe per immobili residenziali, commerciali, artigianali, direzionali etc.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

I parametri di riferimento adottati per la stima sono sostanzialmente quattro, e più precisamente:

1) La superficie commerciale.

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, cioè la superficie comprensiva di murature interne ed

esterne (le murature esterne sono state considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 30).

Per le pertinenze accessorie quali terrazze/logge, fondi, cantine, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Il prezzo unitario a metro quadrato.

Come già precisato, il prezzo unitario varierà da immobile ad immobile, e nello specifico è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati ricavati da indagini di mercato e da annunci di vendita riguardanti immobili con caratteristiche simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.

Alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, per ogni compendio immobiliare è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

Per alcuni immobili sottoposti a pignoramento, non è stato possibile dichiarare la legittimità edilizia e non è neppure possibile mettere in atto degli interventi di demolizione per non compromettere staticamente le porzioni immobiliari regolari.

Non potendo effettuare la demolizione, e non ritenendo conveniente l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del valore venale dell'immobile, le porzioni non sanabili non saranno considerate nella stima, e dovranno essere rese inaccessibili rispetto alla porzioni immobiliari per le quali si può attestare la conformità.

Dovranno essere altresì previsti, ove strettamente necessario, gli spostamenti e i ripristini degli impianti tecnologici se collocati nella porzione immobiliare da rendere inaccessibile.

I suddetti costi, alcuni dei quali determinati in via presuntiva, sono stati già considerati nel prezzo unitario utilizzato per la stima.

Infine, al valore di stima sono stati applicati ulteriori deprezzamenti forfetari fino ad un massimo del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) Lo presenza di contratti opponibili.

La presenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, tendenzialmente non dovrebbe essere considerato un elemento che può riflettersi negativamente sul valore del bene nel caso in cui sia stata accertata la congruità del canone percepibile dalla proprietà.

Tuttavia, è altrettanto vero che l'acquisto di un determinato immobile in una procedura coattiva avviene normalmente per ragioni di necessità/opportunità, come ad esempio per stabilirvi la propria residenza o per insediare la propria attività commercial/artigianale.

In questo caso, la sussistenza di un contratto di locazione opponibile costituisce un elemento penalizzante stante la non immediata disponibilità del bene differita a tempistiche più lunghe correlate alla scadenza naturale del contratto.

In questo duplice scenario che non può essere assolutamente previsto, verrà considerato a titolo cautelativo un abbattimento forfettario del 5% che tenga conto anche di eventuali imprevisti, pratiche legali per lo sfratto o attività finalizzate alla liberazione dell'immobile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

._o.o.o.o.o.o.o._

Superfici commerciali e stima

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 29-31-33

1) Appartamento al piano primo – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 6.

L'immobile ha destinazione residenziale, e si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente mediante vano scala esclusivo frontistante al resede a comune.

L'unità immobiliare si colloca nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetta da alcune difformità edilizie sanabili.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano primo (abitativo)	118,40	1,00	118,40
Piano primo (terrazze)	15,80	0,25	3,95
Totale superficie			122,35

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 122,35 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 122.350,00.

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in ragione di Euro 6.000,00.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (122.350,00 – 6.000,00) = Euro 116.350,00

._o.o.o.o.o.o.o.o._

L'immobile è attualmente utilizzato/abitato da terzi soggetti, e per quello che risulta dalla indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, era stato sottoscritto un regolare contratto di affitto, che pare essersi concluso alla prima scadenza naturale del 31 Dicembre 2011.

Tuttavia tale circostanza potrebbe anche non essere del tutto veritiera.

Fino a prova contraria, il titolo potrebbe essere stato prorogato dopo la prima scadenza naturale, anche se non è stata mai data comunicazione all'Agenzia delle Entrate per la quale invece il contratto è cessato.

La proroga del contratto, implica che sia avvenuto il pagamento annuale dell'imposta di registro, e se così fosse, la prossima scadenza avverrà in data 31 Dicembre 2023.

In virtù di questa possibilità, viene applicato un abbattimento forfetario del 5%, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 116.350,00 – (116.350,00 x 5%)= Euro 110.532,50.

Infine viene applicato un abbattimento forfetario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza

di garanzia per vizi, e per la nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 110.532,50 – (110.532,50 x 15%) = **Euro 93.952,63, che si arrotonda per difetto in Euro 93.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Appartamento al piano primo – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 16.

L'immobile ha destinazione residenziale, e si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente mediante vano scala a comune con altro appartamento confinante.

L'unità immobiliare è posta nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, e non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

L'immobile è libero.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano primo (abitativo)	73,30	1,00	73,30
Piano primo (terrazza)	7,80	0,25	1,95
Totale superficie			75,25

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 75,25 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 75.250,00.

Al suddetto valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 75.250,00 – (75.250,00 x 15%) = **Euro 63.962,50, che si arrotonda per difetto in Euro 63.900,00.**

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_.

3) Appartamento al piano primo – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 17.

L'immobile, che costituisce la residenza stabile di uno dei debitori, si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente mediante vano scala a comune con altro appartamento confinante.

L'unità immobiliare è posta nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetto da alcune irregolarità edilizie, in parte regolarizzabili, e in parte da rimuovere.

Il problema più grosso è rappresentato dalla cantina pertinenziale al piano interrato, per la quale non è stato possibile attestare la conformità edilizia successivamente al titolo del 1977.

In tal senso, avendo verificato la non convenienza economica a mantenere la cantina a fronte del pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale, si è scelto di estrometterla dalla stima, dando atto che la stessa verrà resa inaccessibile previo tamponamento della porta di accesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 1.000,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano primo (abitativo)	148,40	1,00	148,40
Piano primo (terrazza)	33,20	0,25	8,30
Totale superficie			156,70

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 156,70 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 156.700,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in ragione di Euro 6.000,00.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (156.700,00 – 6.000,00) = Euro 150.700,00

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 150.700,00 – (150.700,00 x 15%) = **Euro 128.095,00, che si arrotonda per difetto in Euro 128.000,00.**

._o.o.o.o.o.o.o._

4) Fondo a vocazione commerciale al piano terra – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 19 unito alla particella 94 subalterno 10.

L'immobile si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale a comune lambito dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare è posta nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetto da alcune irregolarità edilizie sanabili.

Lo stato manutentivo attuale denota trascuratezza, in buona parte accentuata dallo stato di abbandono in cui versa l'immobile.

L'immobile è libero.

._o.o.o.o.o.o.o._

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 700,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (commerciale)	232,05	1,00	232,05
Totale superficie			232,05

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 232,05 x Euro 700,00/mq. = Euro 162.435,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in ragione di Euro 6.000,00.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (162.435,00 – 6.000,00) = Euro 156.435,00

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 156.435,00 – (156.435,00 x 15%) = **Euro 132.969,75 che si arrotonda per difetto in Euro 132.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

5) Deposito/magazzino al piano terra – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterni 18 e 20.

L'immobile è formato da due unità immobiliare messe in collegamento tra loro, e si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale a comune lambito dalla viabilità pubblica.

L'immobile destinato a deposito/magazzino è posto nell'abitato di Castiglione Fibocchi, ed è servito da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetto da alcune irregolarità edilizie in parte sanabili e in parte da rimuovere (tamponamento della veranda realizzata sulla terrazza).

Lo stato manutentivo è buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 700,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (deposito)	47,10	1,00	47,10
Piano rialzato (soppalco)	6,80	0,35	2,38
Piano rialzato (terrazza)	8,90	0,25	2,22
Totale superficie			51,70

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le

finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 51,70 x Euro 700,00/mq. = Euro 36.190,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in Euro 6.500,00 e in ragion del fatto che tale importo di riferisce alla sommatoria delle difformità di due distinti immobili.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (36.190,00 – 6.500,00) = Euro 29.690,00

Sull'immobile grava attualmente un contratto di locazione con scadenza per il prossimo 31 Marzo 2025, e in tal senso, il valore sopra determinato, verrà abbattuto forfettariamente del 5%, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 29.690,00 – (29.690,00 x 5%) = Euro 28.205,50.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 28.205,50 – (28.205,50 x 15%) = **Euro 23.974,68, che si arrotonda per difetto in Euro 23.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

6) Fondo a vocazione commerciale al piano terra – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 5.

L'immobile si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale a comune lambito dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare è posta nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetta da alcune irregolarità edilizie sanabili.

Lo stato manutentivo è fondamentalmente buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 850,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (commerciale)	120,10	1,00	120,10
Totale superficie			120,10

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 120,10 x Euro 850,00/mq. = Euro 102.085,00 che si arrotonda per difetto in Euro 102.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile grava attualmente un contratto di locazione con scadenza per il prossimo 28 Febbraio 2024, e in tal senso, il valore sopra determinato verrà abbattuto forfettariamente del 5%, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 102.000,00 – (102.000,00 x 5%) = Euro 96.900,00.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 96.900,00 – (96.900,00 x 15%) = **Euro 82.365,00, che si arrotonda per difetto in Euro 82.300,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

7) Garage al piano seminterrato con aree esterne – catastalmente identificato dalla particella 94 subalterno 5 e dalle particelle 147 e 161.

L'immobile si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale retrostante a comune a cui si accede tramite rampa carrabile che si diparte lateralmente dalla viabilità pubblica.

L'immobile destinato a garage/autorimessa, è posto nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servito da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, con un livello di finitura/rifinitura ridotto al minimo essenziale.

L'immobile è libero.

Purtroppo per una consistente porzione dell'immobile non è possibile attestare la conformità edilizia.

In tal senso, avendo verificato la non convenienza economica a mantenere la porzione non conforme a fronte del pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale, si è scelto di estrometterla dalla stima, dando atto che la stessa verrà resa inaccessibile previo tamponamento delle aperture di accesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 450,00/mq. per il fabbricato e di Euro 7,00/mq. per le aree scoperte allo stesso abbinate.

Tali parametri unitari verranno moltiplicati per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano interrato (garage)	63,80	1,00	63,80
Totale superficie			63,80

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Resede (part. 147-161)	65,00	1,00	65,00
Totale			65,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Garage.

mq. 63,80 x Euro 450,00/mq. = Euro 28.710,00.

Area scoperta

mq. 65,00 x Euro 7,00/mq. = Euro 455,00.

Valore complessivo Euro 29.165,00

Dal suddetto valore, viene preliminarmente detratto il costo necessario per rendere inaccessibile la porzione non legittimabile a livello edilizio, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro (29.165,00 – 2.000,00) = Euro 27.165,00.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 27.165,00 – (27.165,00 x 15%) = **Euro 23.090,25, che si arrotonda per difetto in Euro 23.000,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

8) Garage al piano seminterrato – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 12.

L'immobile si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale retrostante a comune a cui si accede tramite rampa carrabile che si diparte lateralmente dalla viabilità pubblica.

L'immobile destinato a garage/autorimessa, è posto nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servito da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, con un livello di finitura/rifinitura ridotto al minimo essenziale.

Sono presenti delle modeste difformità edilizie.

L'immobile è libero.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate

basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 400,00/mq.

Tali parametri unitari verranno moltiplicati per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano interrato (garage)	84,90	1,00	84,90
Totale superficie			84,90

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 84,90 x Euro 400,00/mq. = Euro 33.960,00 che si arrotonda per difetto in Euro 33.900,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal suddetto valore, viene preliminarmente detratto il costo di regolarizzazione edilizia per la porta di accesso realizzata a confine con il vano scala, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro (33.900,00 – 2.000,00) = Euro 31.900,00.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 31.900,00 – (31.900,00 x 15%) = **Euro 27.115,00, che si arrotonda per difetto in Euro 27.100,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

9) Garage-rimessa-cantina al piano seminterrato – catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 10.

L'immobile si colloca all'interno di un compendio condominiale, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale retrostante a comune a cui si accede tramite rampa carrabile che si diparte lateralmente dalla viabilità pubblica.

L'immobile destinato a garage/autorimessa/cantina, è posto nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servito da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, con un livello di finitura/rifinitura ridotto al minimo essenziale.

Sono presenti delle modeste difformità edilizie.

L'immobile è libero.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 300,00/mq.

Tali parametri unitari verranno moltiplicati per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano interrato (garage)	180,00	1,00	180,00
Piano interrato (cantine)	68,70	0,60	41,22
Totale superficie			221,22

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli

opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 221,22 x Euro 300,00/mq. = Euro 66.366,00 arrotondato per difetto in Euro 66.300,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal suddetto valore, viene preliminarmente detratto il costo di regolarizzazione edilizia per la porta di accesso realizzata a confine con il vano scala, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro (66.300,00 – 3.500,00) = Euro 62.800,00.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 62.800,00 – (62.800,00 x 15%) = **Euro 53.380,00, che si arrotonda per eccesso in Euro 53.400,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Setteponti n. 46 e n. 48

1) Intero fabbricato distribuito a piano terra e piano primo – catastalmente identificato dalla particella 143 subalterno 6.

L'immobile è di vecchia epoca di costruzione, ed contraddistinto da vocazione residenziale ancorchè le finiture rivenute al suo interno, diano indicazione un precedente utilizzo ad ufficio.

L'edificio si colloca nell'abitato di Castiglion Fibocchi e da un punto di vista tipologico-costruttivo rientra nell'ordinarietà.

Lo stato manutentivo è alquanto trascurato sia all'esterno che all'interno.

L'edificio è dotato di plurimo accesso in corrispondenza di piazzali privati lambiti dalla viabilità pubblica.

In base alla documentazione presente, si rilevano modeste difformità edilizie sanabili.

L'immobile è libero.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 650,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (cantine)	152,50	0,50	76,25
Piano primo (abitativo)	138,70	1,00	138,70
Piano primo (terrazza)	1,10	0,25	0,27
Totale superficie			215,22

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 215,22 x Euro 650,00/mq. = Euro 139.893,00 che si arrotonda per eccesso in Euro 139.900,00.

Dal suddetto valore vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia preventivamente calcolati in ragione di Euro 1.500,00.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (139.900,00 – 1.500,00) = Euro 138.400,00

Infine 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 138.400,00 – (138.400,00 x 15%) = **Euro 117.640,00 che si arrotonda per difetto in Euro 117.600,00.**

Tale valore parte dal presupposto che siano già state risolte le problematiche di interclusione potenziale segnalate al punto 5, lettera B, del capitolo intitolato "verifica della documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta".

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Fondo a vocazione commerciale al piano terra – catastalmente identificato dalla particella 145 subalterno 4.

L'immobile si colloca all'interno di un edificio multipiano, rispetto al quale gode di accesso indipendente dal piazzale lambito dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare è posta nell'abitato di Castiglione Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, trovandosi in uno stato manutentivo buono.

L'immobile è libero.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 700,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (commerciale)	49,20	1,00	49,20
Totale superficie			49,20

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 49,20 x Euro 700,00/mq. = Euro 34.440,00 che si arrotonda per difetto in Euro 34.400,00.

A tale valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 34.400,00 – (34.400,00 x 15%) = **Euro 29.240,00 che si arrotonda per difetto in Euro 29.400,00.**

Tale valore parte dal presupposto che siano già state risolte le problematiche di interclusione potenziale segnalate al punto 5, lettera B, del capitolo intitolato "verifica della documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta".

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) Porzione abitativa distribuita a piano primo e secondo con locali accessori al piano terra – catastalmente identificata dalla particella 143 subalterno 5, dalla particella 145 subalterno 5 e dalla particella 145 subalterno 6.

La porzione abitativa formata dall'unione di più unità immobiliari, costituisce la residenza stabile di uno dei debitori, e si colloca all'interno di un vecchio edificio multipiano.

Vi si accede da ingresso indipendente mediante vano scala che si diparte da piazzale lambito dalla viabilità pubblica.

L'unità abitativa è posta nell'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è servita da sufficienti infrastrutture di tipo pubblico.

Da un punto di vista tipologico costruttivo rientra nell'ordinarietà, ed è affetto da alcune irregolarità edilizie, nonché a uno stato manutentivo abbastanza trascurato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 650,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
P. terra (commer.-garage)	56,40	0,50	28,20
Piano primo (abitativo)	187,20	1,00	187,20
Piano primo (vani accessori)	26,40	0,50	13,20
Piano primo (resede)	49,00	0,02	0,98
Piano secondo (abitativo)	128,80	0,85	109,48
Totale superficie			339,06

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 339,06 x Euro 650,00/mq. = Euro 220.389,00 che si arrotonda per eccesso in Euro 220.400,00.

Dal suddetto valore devono essere detratti i costi predeterminati per il completamento della sanatoria ai sensi della Legge 47/85, nonché i costi per le altre irregolarità rilevate al piano terra nella porzione utilizzata come garage e centrale termica.

Il valore depurato al netto dei costi delle sanatorie è pertanto il seguente:

Euro (220.400,00 – 12.500,00) = Euro 207.900,00.

A tale valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 207.900,00 – (207.900,00 x 15%) = **Euro 176.715,00 che si arrotonda per difetto in Euro 176.700,00.**

Tale valore non comprende il resede identificato dalla particella 466, non comprende il lastrico solare e l'adiacente vano sottoetto, e parte dal presupposto che siano già state risolte le problematiche di interclusione potenziale segnalate al punto 5, lettera B, del capitolo intitolato "verifica della documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta".

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Fabbricati rurali con terreni in Via dei Fusati n. 16

Il compendio immobiliare attualmente contraddistinto da vocazione rurale, si trova in posizione isolata, ed è ubicato in zona semi-collinare nonché leggermente periferica rispetto all'abitato di Castiglion Fibocchi.

L'accesso avviene attraverso una viabilità privata che si diparte a lato della Via Sette Ponti.

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, ed è affetto da una serie di problematiche manutentive piuttosto diffuse oltre ad alcune problematiche statiche dovute essenzialmente allo stato di abbandono protratto per molti anni.

Le precarie condizioni igienico-sanitarie e la ridotta dotazione impiantistica (in buona parte da rivedere) non consente un utilizzo immediato.

L'immobile è libero.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza e caratteristiche rispetto ad un tradizionale immobile abitativo immediatamente utilizzabile, si è giunti a

determinare un valore unitario pari ad Euro 300,00/mq per il fabbricato, ed Euro 2,00/mq. per i terreni pertinenziali ed adiacenti.

Tali parametri unitari verranno moltiplicati per le seguenti superfici commerciali:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano Interrato (cantina)	21,20	0,40	8,48
Piano Terra (parte residenziale)	29,40	1,00	29,40
Piano Terra (vani accessori principali)	72,10	0,50	36,05
Piano Terra (vani accessori secondari)	33,80	0,30	10,14
Piano Terra (pertinenza esterna – sub 5)	25,90	0,30	7,77
Piano Primo (parte residenziale)	53,10	1,00	53,10
Piano Primo (vani accessori)	17,30	0,40	6,92
Totale superficie			151,86

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Resede (sub.1)	3.100,00	1,00	3.100,00
Terreno (particella 794)	2.909,00	1,00	2.909,00
Totale superficie			6.009,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le

finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Porzione fabbricativa

mq. 151,86 x Euro 300,00/mq. = Euro 45.558,00.

Terreni

mq. 6.009,00 x Euro 2,00/mq. = Euro 12.018,00.

Valore complessivo Euro 57.576,00.

Al fine di regolarizzare le problematiche catastali segnalate per gli immobili demoliti che ancora risultano accatastati, dal suddetto valore viene detratto il costo preliminarmente determinato in Euro 1.200,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 57.576,00 – 1.200,00 = Euro 56.376,00

Infine 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 56.376,00 – (56.376,00 x 15%) = **Euro 47.919,60, che si arrotonda per difetto in Euro 47.900,00.**

Tale valore parte dal presupposto che sia stato esteso il pignoramento anche al resede identificato dalla particella 795 subalterno 1.

._o.o.o.o.o.o.o._

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo e terreno in Via Setteponti n.1/B

Si tratta di unità immobiliare di medie dimensioni, funzionalmente autonoma ma costruita in aderenza ad altra unità immobiliare destinata alla vendita di carburanti.

L'immobile, è situato in posizione leggermente decentrata rispetto all'abitato di Castiglion Fibocchi, ed è dotata di resede esclusivo di sagoma irregolare, distribuito sui tre fronti.

L'accesso alla porzione immobiliare e al resede avviene direttamente dalla Via Setteponti, nonché transitando su porzioni di piazzale asfaltato della limitrofa proprietà (distributore).

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e si trova in condizioni manutentive abbastanza buone, se pur con la necessità di ricevere periodici interventi manutentivi.

Al solo fine di aumentare leggermente gli spazi scoperti, al compendio viene abbinata anche un'area scoperta identificata dalla particella 507.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 850,00/mq. per il fabbricato ed Euro 5,00/mq. per il terreno.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (commerciale)	82,30	1,00	82,30
Piano terra (resede)	180,00	0,02	3,60
Totale superficie			85,90

_o_o_o_o_o_o_o_o_

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
---	-----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

Terreno (particella 507)	84,00	1,00	84,00
Totale superficie			84,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Porzione di fabbricato:

mq. 85,90 x Euro 850,00/mq. = Euro 73.015,00.

Terreno:

mq. 84,00 x Euro 5,00/mq. = Euro 420,00

Valore Totale = (73.015,00+420,00) = Euro 73.435,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile grava attualmente un contratto di locazione con scadenza per il prossimo 01 Gennaio 2022, e in tal senso, il valore sopra determinato verrà abbattuto forfettariamente del 5%, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 73.435,00 – (73.435,00 x 5%) = Euro 69.763,25.

Infine, 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 69.763,25 – (69.763,25 x 15%) = **Euro 59.298,77, che si arrotonda per eccesso in Euro 59.300,00.**

Tale valore parte dal presupposto che sia stato risolto il problema di interclusione potenziale descritto al punto 5 lettera C) al capitolo intitolato "verifica documentazione ex art. 567 c.p.c. e attività peritale svolta".

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi

Compendio fabbricativo in Via Marconi n. 8-26

Il compendio immobiliare formato da 5 posti auto scoperti, da una cantina e da un'area urbana sistemata a verde su cui insistono varie alberature di cipresso.

Gli immobili si collocano nell'abitato di Castiglion Fibocchi, e sono inseriti in un contesto condominiale di recente epoca di costruzione.

L'accesso ai posti auto e alla cantina avviene direttamente da Via Marconi, e da qui transitando dapprima sulla rampa carrabile e poi su un piazzale condominiale asfaltato.

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e si trova in condizioni manutentive buone.

Gli immobili sono liberi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e sui dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

I posti auto, pur trovandosi in prossimità di un parcheggio pubblico gratuito a circa 70 metri, sono sufficientemente appetibili, soprattutto per chi risiede nel condominio adiacente e ha necessità di avere a disposizione ulteriori spazi di sosta.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 3.500,00 per ogni posto auto, ed 450,00/mq. il locale destinato a cantina.

Nessun valore di mercato viene attribuito all'area urbana con alberature di cipresso, considerato che la stessa ha funzione ornamentale, e non ammette usi diversi.

Tale parametro unitario individuato per il locale cantina, verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra/seminterrato	8,30	1,00	8,30
Totale superficie			8,30

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Posti auto:

n. 5 x Euro 3.500,00/cadauno. = Euro 17.500,00.

Cantina:

mq. 8,30 x Euro 450,00/mq. = Euro 3.735,00

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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Posti auto:

Euro 17.500,00 – (17.500,00 x 15%) = Euro 14.875,00 complessivi, da cui discende un **valore per singolo posto auto pari ad Euro 2.975,00.**

Cantina:

Euro 3.735,00 – (3.735,00 x 15%) = Euro 3.174,75 che si arrotonda per difetto in **Euro 3.100,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi
Terreno in Località Breggine

Si tratta di un singolo appezzamento di terreno di sagoma regolare situato in prossimità della zona industriale di Castiglion Fibocchi, facilmente raggiungibile transitando per Via Leonardo da Vinci.

Il terreno è contraddistinto da una superficie nominale di mq. 2.500.

Allo stato attuale è potenzialmente utilizzabile per attività di stoccaggio e trattamento degli inerti così come previsto dall'articolo 71 delle Norme Tecniche di Attuazione ancora vigenti.

E' altresì possibile realizzare una struttura metallica leggera a corredo dell'impianto di trattamento, da distribuire su una superficie massima coperta pari a mq. 240, fino al raggiungimento di un'altezza massima pari a ml. 9,25.

In passato, l'attuale proprietà aveva intrapreso l'iter per realizzare l'impianto, ma nonostante la presentazione di validi titoli edilizi, l'intervento non è stato mai portato a compimento.

Si deve altresì ribadire che l'attuale destinazione d'uso e la potenzialità edificatoria (se pur limitata) sono vincolate alla validità dello strumento urbanistico comunale. Quest'ultimo, in prossimità della scadenza nell'anno 2020 è stato prorogato di un anno causa emergenza covid-19, ma è ormai in procinto di scadere definitivamente.

Quando tale condizione si verificherà, la destinazione d'uso e la capacità edificatoria potrebbero non essere più riconfermata o potrebbero essere drasticamente modificate nello strumento urbanistico che seguirà, e che dovrà

necessariamente seguire un particolare iter prima di essere definitivamente approvato.

Ciò imporrà la necessità di dover aggiornare l'odierna valutazione.

Fatte le opportune ponderazioni e correzioni di prezzo per quelle che sono le odierne potenzialità dell'area, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 7,50/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Posti auto:

mq. 2.500 x Euro 7,50/mq. = Euro 18.750,00.

Al suddetto valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 18.750,00 – (18.750,00 x 15%) = **Euro 15.937,50 che si arrotonda per difetto in Euro 15.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Castiglion Fibocchi
Terreni edificabili in Località Fusati

Il compendio è formato da quattro appezzamenti di terreno situati in prossimità della zona industriale di Castiglion Fibocchi, facilmente raggiungibili transitando da Via Sette Ponti, a da qui imboccando una viabilità privata.

I terreni sono contraddistinti da una superficie nominale di mq. 6.300 di cui mq. 2.415,00 destinati all'edificazione pura.

Allo stato attuale, in base a quanto previsto dall'articolo 72 comma 4 bis nelle vigenti NTA è possibile realizzare un compendio produttivo/commerciale distribuito in un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddivisibile in più unità immobiliari, con un lato parallelo al perimetro est del lotto.

L'edificio dovrà svilupparsi su un solo livello fuori terra, dovrà essere prevista una fascia arborea lungo il margine nord per un'ampiezza minima di 10 metri, e dovranno essere limitati al massimo gli sbancamenti e la realizzazione di muri a retta.

Partendo dalla superficie edificabile e utilizzando un rapporto di copertura massimo del 40%, la superficie massima destinabile alla realizzazione dell'edificio è pari a:

$$\text{mq. } 2.415,00 \times 0,40 = \text{mq. } 966,00.$$

Tenendo poi conto delle varie distanze dai confini, la superficie effettivamente realizzabile è pari a mq. 845,00 e in linea di massima, rispecchia il progetto a suo tempo depositato dalla proprietà.

La restante area circostante all'edificio da realizzare dovrà essere utilizzata per configurare le fasce a verde indicate nelle NTA, la viabilità di accesso, i parcheggi secondo gli standard minimi.

I parcheggi avranno verosimilmente uno sviluppo di circa 1.050 mq considerando di realizzare un edificio suddiviso zona destinata alla vendita/magazzino per circa mq. 745, e zona aperta al pubblico per mq. 100.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto presente il valore potenziale dell'immobile da realizzare, tenuti presenti i costi diretti e indiretti che necessitano per portare a compimento l'opera, compreso l'utile di impresa e i costi finanziari, si è giunti a determinare un valore unitario dell'area edificabile pari ad Euro 60,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 966 x Euro 60,00/mq. = Euro 57.960,00.

Al suddetto valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 57.960,00 – (57.960,00 x 15%) = **Euro 49.266,00 che si arrotonda per difetto in Euro 49.200,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come per l'altro terreno in località Breggine, si deve ribadire che l'attuale destinazione d'uso e la potenzialità edificatoria sono vincolate alla validità dello strumento urbanistico comunale.

Quest'ultimo, in prossimità della scadenza nell'anno 2020 è stato prorogato di un anno causa emergenza covid-19, ma è ormai in procinto di scadere definitivamente.

Quando tale condizione si verificherà, la destinazione d'uso e la capacità edificatoria potrebbero non essere più riconfermata o potrebbero essere drasticamente modificate nello strumento urbanistico che seguirà, e che dovrà necessariamente seguire un particolare iter prima di essere definitivamente approvato.

Ciò imporrà la necessità di dover aggiornare l'odierna valutazione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Arezzo

Terreni agricoli in Località Quarata-Petrognano

Il compendio è formato da due appezzamenti di terreno agricolo contigui, distribuiti uniformemente con estensione di oltre quattro ettari.

L'accesso avviene dalla strada provinciale della Libbia e successivamente da un breve tracciato privato asfaltato.

I terreni non sembrano particolarmente trascurati, e sugli stessi insistono delle giovani piante da frutto disposte per filari.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore nonché da associazioni di categoria.

Fatte le opportune ponderazioni, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 18.000/ettaro.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 46.000 x Euro 1,80/mq. = Euro 82.800,00

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Al suddetto valore 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 82.800,00 – (82.800,00 x 15%) = *Euro 70.380,00.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come evidenziato al punto 4 del capitolo intitolato "verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e attività peritale svolta", i predetti terreni non appartengono in piena proprietà ad uno dei debitori, ma bensì solo nella quota pari ad 1/2.

La restante quota di 1/2 appartiene al coniuge del debitore nei confronti del quale non è stato intrapreso il pignoramento.

In tal senso, salvo che il creditore procedente non estenda il pignoramento anche nei confronti dell'altro proprietario, ***il valore atteso di vendita sopra determinato, andrà considerato nella misura del 50%, ossia Euro 35.190,00***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Terranuova Bracciolini ***Terreni in Località Campogialli***

Il compendio è formato da diciannove appezzamenti di terreno agricolo, distribuiti su un'area di oltre cinque ettari, situata in prossimità della linea ferroviaria La Direttissima.

L'accesso avviene da viabilità pubbliche che si dipartono dall'abitato di Campogialli e successivamente è necessario avvalersi di percorsi secondari e strade campestri. I terreni sono in evidente stato di abbandono, con crescita diffusa di vegetazione spontanea di tipo boschivo e arbustivo.

In tal senso, in occasione del sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode, è stata verificata l'effettiva coltura contrapponendo con quella riportata nei certificati catastali.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore nonché da associazioni di categoria.

Fatte le opportune ponderazioni, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 3.500,00/ha per le aree boschive, ed Euro 2.000,00/ha per le aree a pascolo cespugliato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

FG	Part.ia	Colt.catast.	Colt. reale	Superf. Nom. (mq.)	Val. unit (euro/mq.)	Valore
81	67	Seminativo	Bosco misto	1.050	€ 0,35	€ 367,50
81	75	Pascolo cesp.	Pascolo cesp.	1.290	€ 0,20	€ 258,00
81	373	Seminativo	Bosco - pascolo	9.553	€ 0,35	€ 3.343,55
81	374	Seminativo	Bosco misto	273	€ 0,35	€ 95,55
81	379	Pascolo cesp.	Bosco misto	2.567	€ 0,20	€ 513,40
81	398	Bosco ceduo	Bosco misto	5.411	€ 0,35	€ 1.893,85
81	12	Bosco alto	Bosco misto	1.140	€ 0,35	€ 399,00
81	49	Seminativo	Bosco misto	8.110	€ 0,35	€ 2.838,50
81	138	Bosco ceduo	Pascolo cesp.	980	€ 0,20	€ 196,00
81	146	Bosco ceduo	Pascolo cesp.	1.560	€ 0,20	€ 312,00
81	147	Bosco ceduo	Bosco misto	410	€ 0,35	€ 143,50
81	152	Seminativo	Bosco misto	1.760	€ 0,35	€ 616,00
81	336	Seminativo	Pascolo cesp.	9.434	€ 0,20	€ 1.886,80
81	343	Bosco ceduo	Bosco misto	99	€ 0,35	€ 34,65
81	344	Seminativo	Pascolo cesp.	1.643	€ 0,20	€ 328,60
81	345	Seminativo	Pascolo cesp.	697	€ 0,20	€ 139,40
81	347	Bosco misto	Pascolo cesp.	723	€ 0,20	€ 144,60
82	122	Seminativo	Bosco misto	1.030	€ 0,35	€ 360,50
82	223	Bosco Misto	Bosco misto	4.600	€ 0,35	€ 1.610,00
TOTALI				52.330		€ 15.481,40

Al suddetto valore complessivo di Euro 15.481,40 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 nota 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.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 15.481,40 – (15.481,40 x 15%) = **Euro 13.159,19 che si arrotonda per difetto in Euro 13.100,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Bucine

Terreni e aree urbane in Località Badia Agnano

Per le motivazioni rappresentate in perizia e meglio sintetizzate al punto 7 del capitolo intitolato "Verifica documentazione ex art 567 c.p.c. e attività peritale svolta", per gli immobili in comune di Bucine non verrà effettuata la stima in quanto, non avendo potenzialità edificatoria, non avendo autonomia e non essendo in grado di produrre un reddito, non hanno valore.

Gli immobili sono sostanzialmente dei viali pedonali e carrabili in uso ad un'intera lottizzazione, e in base ad una specifica convenzione edilizia devono essere cedute al Comune e ai singoli lottizzanti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza del compendio pignorato, **lo stesso può essere diviso in venticinque (25) lotti, e più precisamente:**

*** Lotto 01 ***

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa situata al piano primo, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 29 nero.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 06**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 6 vani, rendita catastale definitiva Euro 402,84.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984 e non corrisponde con lo stato dei luoghi.

L'appartamento, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la

finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 6 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore azzurro, è dotato di vano scala esclusivo, a cui si accedere dal portoncino blindato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è formato da ampio soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, e disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 104,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

A corredo dell'appartamento sono presenti due terrazze, una che affaccia verso via Sette Ponti e una che affaccia verso il piazzale interno, contraddistinte complessivamente da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano problematiche particolari.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura.

I bagni sono dotati di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento corredato di caldaia ubicata nella terrazza che affaccia verso il piazzale interno, nonché impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio ha evidenziato la presenza di difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 64/2014 e ss.mm.ii.

L'immobile è attualmente occupato apparentemente senza titolo.

Tuttavia tale informazione resa dall'Agenzia delle Entrate potrebbe non essere corrispondente, e in questo caso il contratto di affitto risulterebbe prorogato e quindi opponibile.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 93.900,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 02 ***

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa situata al piano primo, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 31 nero.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno16**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 4 vani, rendita catastale definitiva Euro 268,56.

La planimetria catastale identificativa corrisponde sostanziale con lo stato dei luoghi, ed è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 26 Febbraio 2010 protocollo AR0035325, avente come causale diversa distribuzione degli spazi interni.

L'appartamento, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Vano scala** Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 09*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 16 e 17, della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'appartamento, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 16 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore fucsia, è dotato di vano scala a comune con altro appartamento, a cui si accedere dal portoncino blindato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è di taglio medio-piccolo, ed è formato da ampio soggiorno-cucina con caminetto, due camere da letto, un bagno e piccolo disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 61,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,78 fino ad un massimo di ml. 2,88.

A corredo dell'appartamento è presente una terrazza che affaccia in direzione del piazzale costeggiato dalla Via Sette Ponti, contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 7,00.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche di infiltrazione.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella terrazza, e impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento ad ante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio si può attestare la conformità edilizia.

L'immobile è attualmente libero, anche se al suo interno sono presenti alcune suppellettili ed arredi.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 63.900,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 03 ***

Piena proprietà di unità immobiliare abitativa situata al piano primo corredata di cantina al piano seminterrato, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 31 nero.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 17**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 8 vani, rendita catastale definitiva Euro 537,12.

La planimetria catastale identificativa non corrisponde con lo stato dei luoghi, ed è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 30 Maggio 2007 protocollo AR0132233, avente come causale ampliamento, frazionamento e fusione di precedenti unità immobiliari.

L'appartamento, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Vano scala** Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 09**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 16 e 17, della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'appartamento, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 17 ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore giallo, è dotato di vano scala a comune con altro appartamento, a cui si accedere dal portoncino blindato prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile è distribuito su due livelli leggermente sfalsati tra loro, collegati da una piccola rampa di scale con pedate rivestite in legno.

Internamente è formato da ampio soggiorno con caminetto, cucina, cucinotto con limitrofa dispensa accessibili dalla terrazza, bagno e antibagno, due camere da letto, altro bagno, e disimpegno di collegamento tra zona giorno e zona notte.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 127,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

A corredo dell'appartamento sono presenti due terrazze, una più piccola che affaccia verso la via Sette Ponti, e una più grande che costeggia i due lati dell'edificio e che affaccia sia verso il piazzale interno, sia verso altra proprietà confinante.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 41,00.

Completa la consistenza una cantina al piano interrato, a cui si accede transitando dal vano scala, nonché su porzione di disimpegno di altra unità immobiliare.

La cantina, in cui sono alloggiate delle botti in cemento e metallo, è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 60,00 con altezza netta interna pari a ml. 3,20.

Una parte della terrazza più grande è stata compartimentata con struttura prefabbricata in metallo e vetro (veranda) ed in parte è sovrastata da grande tettoia ombreggiante non permeabile, formata da elementi orizzontali e verticali in legno.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura.

I bagni sono dotati di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella terrazza che affaccia verso il piazzale interno, nonché impianto di condizionamento.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre) dotati di specchiatura a vetro e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili.

La cantina al piano interrato, si trova in condizioni manutentive mediocri, ed è priva di pavimentazione, con pareti intonacate e parzialmente tinteggiate nonché fortemente degradate dell'umidità proveniente dalla pareti contro-terra.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio ha evidenziato la presenza di difformità.

Alcune potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 64/2014 e ss.mm.ii., altre dovranno essere rimosse ed adeguate.

In base alle pratiche edilizie a disposizione non è possibile attestare la legittimità della cantina al piano interrato, e in tal senso, non potendo dare seguito alla demolizione della stessa, dovrà essere resa inaccessibile.

L'immobile è attualmente occupato da uno dei debitori con il proprio nucleo familiare.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 128.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 04 ***

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 33 nero.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 19, unito alla particella 94 subalterno 10**, categoria C/1 di classe 6°, consistenza mq. 153, rendita catastale proposta Euro 4.038,90

Per dare una corretta rappresentazione all'immobile a fronte delle modifiche attuate dalla proprietà in assenza di titolo edilizio, è stata presentata denuncia di variazione protocollo AR0010657 del 02/02/2021.

L'unità commerciale, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile commerciale identificato dalla particella 31 subalterno 19 unito alla particella 94 subalterno 10, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore blu, è dotato di accesso indipendente tramite porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

L'immobile era originariamente sede di attività che commercializzava materiali per l'edilizia, ed è composto da un vano principale destinato dalla vendita con annesso ufficio, due ampi locali destinati a magazzino, disimpegno, oltre a bagno con relativo antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 204,00 ed altezza interna pari a ml. 3,30 circa.

Lo stato manutentivo generale è mediocre ed è stato fortemente accentuato dallo stato di abbandono che ormai si protrae per anni.

Nel momento in cui è cessata l'attività che veniva esercitata, la proprietà ha smontato e smantellato una buona parte degli impianti tecnologici, che ad oggi, pur non essendo verificabili, sembrano non funzionanti.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è mista , ossia è formata da piastrelle in monocottura e da piastrelle in graniglia di marmo datate.

È altresì presente un controsoffitto in cui sono alloggiati vari corpi illuminati.

Il bagno è dotato di pavimentazione e di rivestimento ceramico su tutta l'altezza delle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento a soffitto, parzialmente smantellato.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di avvolgibili in plastica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio ha evidenziato la presenza di difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 64/2014 e ss.mm.ii.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 132.900,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 05 ***

Piena proprietà di due unità immobiliare comunicanti destinate e deposito/magazzino, poste in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 29 rosso.

Il compendio immobiliare è così censito ed identificato:

1) Deposito/Magazzino - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 18**, categoria C/2 di classe 2°, consistenza mq. 22, rendita catastale proposta Euro 90,90.

La porzione immobiliare faceva parte originariamente dei altra unità immobiliare adiacente, dalla quale è stato frazionato in virtù di denuncia di variazione protocollo AR0010657 del 02/02/2021.

2) Deposito/Magazzino - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 20*, categoria C/2 di classe 2°, consistenza mq. 25, rendita catastale proposta 103,29.

Per modifiche distributive rilevate all'interno è stata presentata denuncia di variazione protocollo AR0011130 del 03/02/2021.

Le suddette unità immobiliari, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, sono dotate di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11*, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si collocano gli immobili, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti in bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come già detto, il lotto comprende due distinte unità immobiliari stabilmente collegate tra loro, attualmente identificate dalla particella 31 subalterno 18 (evidenziata da retinatura di colore marrone) e dalla particella 31 subalterno 20 (evidenziata da retinatura di colore verde).

L'immobile così configurato è dotato di accesso indipendente che avviene dalla porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

Internamente è formato da un ambiente principale a lato del quale si sviluppa una ripida scala in metallo che immette in un piccolo soppalco praticabile.

Dal vano principale, accedendo da una porta di collegamento, ci si immette in un disimpegno e da qui si accede ad un bagno dotato di piccola finestra apribile.

Il disimpegno ed il bagno, per quanto accertato dei precedenti edilizi reperiti presso gli archivi del Comune, sono stati realizzati abusivamente mediante tamponamento di una terrazza che affaccia in direzione del piazzale interno, dapprima con struttura prefabbricata in metallo e vetro (veranda) e successivamente mediante rivestimento interno in cartongesso e realizzazione di bagno.

Il tutto, non essendo sanabile, dovrà essere rimosso al fine di ripristinare lo stato legittimato, ossia la semplice terrazza aperta.

Allo stato attuale, l'immobile è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 38,00 con altezza netta di ml. 4,00 per il vano principale, a mq. 5,40 con altezza di ml. 1,80 per il soppalco, e a circa mq. 8,00 con altezza di ml. 2,40 per il disimpegno ed il bagno.

Lo stato manutentivo generale è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, e impianto idro-sanitario.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterno sono in metallo con specchiatura a vetro e pannelli di cartongesso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio ha evidenziato la presenza di difformità che in parte potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 64/2014 e ss.mm.ii.

Altre (tamponamento dell'originaria terrazza con veranda) dovranno essere rimosse.

L'immobile è attualmente concesso in locazione con titolo regolarmente registrato e in corso di validità.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 23.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 06 ***

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 33 nero.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 05**, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 105, rendita catastale definitiva Euro 3.362,13.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984 e non corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

L'immobile, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

- **Locale centrale termica**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 11**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni

settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 5, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore arancione, è dotato di accesso indipendente dalla porta in metallo e vetro prospiciente il piazzale a comune lungo la via Sette Ponti.

Internamente si compone di un ambiente principale destinato alla vendita, da cui si accede ad un adiacente locale secondario destinato a magazzino, e da qui ad un disimpegno realizzato nel sottoscala dell'appartamento soprastante, con piccolo bagno di servizio dotato di finestra apribile.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 107,00 ed altezza interna pari a ml. 4,00 circa per l'ambiente destinato alla vendita con annesso magazzino.

Lo stato manutentivo generale, è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e in parte dotate di rivestimento di arredo in cartongesso.

La pavimentazione interna è costituita da listoni di legno, mentre nel bagno e nel sottoscala è presente una pavimentazione abbastanza datata in monocottura con rivestimento ceramico sulle pareti.

Nella porzione destinata alla vendita altresì presente un controsoffitto in cui sono alloggiati vari corpi illuminanti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento/condizionamento a soffitto e a parete.

I serramenti esterni (vetrine e porta di accesso) sono in metallo con specchiatura a vetro senza sistema di oscuramento fisso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'analisi delle pratiche edilizie reperite in archivio ha evidenziato la presenza di difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 64/2014 e ss.mm.ii.

L'immobile è attualmente concesso in locazione con titolo regolarmente registrato e in corso di validità.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 82.300,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 07 ***

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage con porzioni di resede, posti in Comune di Castiglione Fibocchi, Via Sette Ponti senza numero civico.

Il compendio immobiliare è così identificato e censito:

1) Garage - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 94, subalterno 05**, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 151, rendita catastale definitiva Euro 374,43.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984 e non è del tutto conforme con lo stato dei luoghi.

2) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 147**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 15, reddito dominicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,04.

Nella cartografia catastale (mappa) e nei luoghi, la consistenza del terreno è pari a circa mq. 30

3) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 161**, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 20, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,05.

Nella cartografia catastale (mappa) e nei luoghi, la consistenza del terreno è pari a circa mq. 35

I suddetti immobili, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano hanno diritto di passo sulle condominali, così censite ed identificate.

- Resede a comune - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile ad uso garage, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il garage, catastalmente identificato dalla particella 94 subalterno 5, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore rosa, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

Si tratta di un unico ed ampio vano in cui è stato ricavato anche un piccolo vano secondario destinato a cantina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 128,00 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 3,00 fino ad un massimo di ml. 3,20.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono prevalentemente al grezzo ossia prive di intonaco e di tinteggiatura, ad eccezione della cantina interna che invece ha le pareti intonacate ma non tinteggiate.

La pavimentazione è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in battuto di cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi in parte alloggiati in canalette in pvc, e in parte lasciati a vista sulle pareti e soffitti.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non è possibile attestare la legittimità di una consistente parte dell'immobile, e in tal senso, non potendo dare seguito alla demolizione della stessa, dovrà essere resa inaccessibile.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 23.000,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 08 ***

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti senza numero civico.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 12**, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 76, rendita catastale definitiva Euro 227,65.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984, ed è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

Il suddetto immobile, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominiali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile ad uso garage, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il garage, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 12, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore viola, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

Si tratta di un unico ed ampio vano che pare avere problemi statici in corrispondenza del solaio sostante, attualmente puntellato con elementi metallici di contrasto.

L'immobile è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 77,00 ed altezza interna costante pari a ml. 3,65.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono al grezzo ossia prive di intonaco e tinteggiatura.

La pavimentazione interna è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi alloggiati in canalette in pvc e corpi illuminanti (plafoniere) ancorati alla pareti verticali.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio sono emerse delle modeste difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regione n. 65/2014 e ss.mm.ii.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 27.100,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 09 ***

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso garage, posta in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti senza numero civico.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 25, particella 31, subalterno 10**, categoria C/6 di classe 2°, consistenza mq. 207, rendita catastale definitiva Euro 523,84.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 27 Settembre 1984 e non è perfettamente conforme con lo stato dei luoghi.

Il suddetto immobile, trovandosi all'interno di un più ampio edificio multipiano, dispone di **parti condominali**, così censite ed identificate.

- **Resede a comune**- Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 31, subalterno 04**, classificato come bene a comune non censibile a subalterni 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 31.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si colloca l'immobile ad uso garage, è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante nord-est dalla Via Sette Ponti.

Per quanto emerge dalla documentazione reperita presso il competente ufficio edilizia, l'epoca di costruzione dell'intero compendio si colloca alla fine degli anni settanta, sull'area di sedime dove originariamente insisteva un vecchio opificio artigianale, che in tal senso è stato demolito.

Sia sul fronte principale che sul fronte retrostante dell'edificio principale, è presente un ampio piazzale a comune, che consente di accedere in maniera diversificata alle singole unità immobiliari.

La porzione di piazzale prospiciente a Via Sette Ponti è totalmente asfaltata, si trova in normali/buoni condizioni manutentive.

Viene in parte utilizzata come parcheggio privato per chi abita negli appartamenti e/o accede alle attività commerciali ivi presenti.

Per converso, la parte posteriore del piazzale, a cui si accede tramite rampa carrabile corrente nel versante nord-ovest dell'edificio, è decisamente trascurata, con vegetazione spontanea cresciuta diffusamente ovunque nelle zone in cui la

finitura ad asfalto/cemento si è completamente sgretolata per l'assenza di manutenzione.

La struttura verticale dell'edificio principale è formata intelaiatura in cemento armato, tamponamenti il bozze di laterizio e con salai interpiano in latero-cemento.

La copertura, formata da travi in cemento precompresso e tavelle in laterizio, è del tipo a capanna (falde inclinate), e per quello che è stato possibile accertate visivamente, si trova in normali condizioni manutentive.

Le facciate perimetrali sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, e fatto salvo qualche fenomeno di degrado localizzato, si trovano in uno stato manutentivo sostanzialmente accettabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il garage, catastalmente identificato dalla particella 31 subalterno 10, ed evidenziato nell'elaborato grafico da retinatura di colore grigio, è raggiungibile transitando sul piazzale retrostante mediante rampa carrabile che si diparte lateralmente da Via Setteponti, lungo il fronte nord-ovest del fabbricato multipiano.

L'immobile è formato da due ampi locali contigui destinati a garage e/o al parcheggio di automezzi, oltre ai quali si accede a locali secondari interni, destinati a deposito, disimpegni e cantina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 228,00 ed altezza interna che varia da un massimo di ml. 3,90 fino ad un minimo di ml. 2,27.

I predetti locali, ossia quelli destinati a disimpegno, sono gravati da servitù di passo (non trascritta) a favore dell'appartamento identificato dalla particella 31 subalterno 6, al fine di poter raggiungere la cantina pertinenziale uscendo dal vano scala adiacente.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della destinazione d'uso e della vetusta, può definirsi scadente.

Le pareti interne sono al grezzo ossia prive di intonaco e tinteggiatura.

La pavimentazione interna è assente, nel senso che il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento.

E' presente solo un impianto elettrico minimale costituito da cablaggi , in parte alloggiati in canalette in pvc e in parte a vista, con corpi illuminanti ancorati alle pareti verticali.

I serramenti esterni sono in metallo con specchiatura a vetro in parte mancante e in parte danneggiata/rotta.

._o.o.o.o.o.o.o._

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio sono emerse delle modeste difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regione n. 65/2014 e ss.mm.ii.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 53.400,00.**

._o.o.o.o.o.o.o._

*** Lotto 10 ***

Piena proprietà di fabbricato distribuito su due piani, ed ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 48.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 143, subalterno 06**, categoria A/4 di classe 3°, consistenza 8,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 410,45.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2578/99, e non è perfettamente corrispondente con lo stato dei luoghi.

._o.o.o.o.o.o.o._

Il fabbricato, di antica epoca di costruzione, è distribuito su due livelli fuori terra, e più esattamente comprende un piano terra formato da vari ambienti destinati a cantine e depositi, e un piano primo destinato alla residenza.

L'involucro edilizio e le finiture di facciata hanno pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione periodica protrattasi per svariati anni.

La struttura portante verticale è prevalentemente in muratura mista, mentre gli impalcati orizzontali sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pannelle in laterizio datato.

In più punti delle facciate si è distaccato l'intonaco, lasciando a vista la muratura sottostante formata da mattoni in laterizio, pietra e bozze di tufo.

La tinteggiatura ancorché presente si è notevolmente sbiadita, e presenta diffusamente ovunque dei fenomeni di degrado cagionati dall'umidità e dalla costante esposizione agli agenti atmosferici.

La copertura è del tipo a padiglione con manto di copertura in tegole, e per quello che si è potuto riscontrare da un'analisi visiva esterna, non pare trovarsi in buone condizioni manutentive, con problematiche di filtrazione all'interno dei locali del piano primo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso ai vari ambienti interni avviene direttamente dal portoncino di ingresso principale frontistante a Via Sette Ponti, al civico 48.

Tuttavia, per accedere agli ambienti del piano primo, si può utilizzare anche un accesso secondario laterale, ubicato in corrispondenza della facciata ovest.

Superato il portoncino di ingresso principale, possiamo scegliere se immetterci direttamente nei fondi del piano terra (accessibili da due porte simmetriche) o percorrere una rampa di scale piuttosto ripida fino a raggiungere gli ambienti del piano primo.

Questi ultimi non sono stati sempre destinati alla residenza, e negli ultimi anni sono stati utilizzati come uffici di rappresentanza della società debitrice.

Gli ambienti del piano terra sono invece destinati a cantine e depositi, e nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 80,00 con altezza netta interna che varia da un minimo di ml. 2,00 fino ad un massimo di ml. 3,00.

Al piano primo sono presenti cinque vani oltre a piccolo bagno di servizio con finestra prospiciente il piazzale interno, che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a mq. 100,00 circa ed altezza che passa da un minimo di ml. 2,60 fino ad un massimo di ml. 2,95.

Completa la consistenza una piccola terrazza a sbalzo frontestante a Via Sette Ponti, contraddistinta da una superficie calpestabile di mq. 1,10.

Tra gli ambienti che sarebbero destinati a soggiorno e camera, si diparte una piccola rampa di scale in legno dalla quale si accede all'abbino del tetto.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi mediocre.

Gli ambienti del piano primo sono quelli che si trovano in condizioni manutentive migliori.

In particolare hanno le pareti intonacate e tinteggiare ma sono presenti delle evidenti problematiche di infiltrazione provenienti dalla copertura soprastante con parziali ammaloramenti e distacchi della finitura superficiale.

Sono altresì presenti delle piccole lesioni di tipo non passante, dovute verosimilmente a modesti assestamenti dell'edificio nel corso degli anni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono alquanto datati.

Quelli esterni sono dotati di specchiatura a vetro singolo e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

La pavimentazione interna è mista, ossia in parte è costituita da piastrelle di graniglia (tale finitura si riscontra anche sulle pedate delle scale) e in parte è costituita da piastrelle in monocottura e ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile che corre in canalette a vista alla quota del pavimento, impianto idrico, impianto di

riscaldamento (non funzionante) e impianto di condizionamento non testato con motori installati nella terrazza che affaccia lungo Via Sette Ponti.

Gli ambienti accessori del piano terra sono in condizioni manutentive peggiori e denotano trascuratezza.

Nello specifico hanno le pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate con problematiche di degrado dovute all'umidità di risalita.

La pavimentazione, anche in questo caso è mista.

In alcuni ambienti è presente una pavimentazione in piastrelle di graniglia datata , in altri ambienti è invece presente una pavimentazione in lastre di pietra.

Gli infissi sono parte in legno e in parte in metallo.

Mancano completamente i serramenti in corrispondenza delle aperture architettoniche prospicienti la Via Sette Ponti.

La chiusura avviene a mezzo di saracinesche in metallo alquanto arrugginite.

All'interno dei locali del piano terra è presente un impianto elettrico abbastanza datato, con altri impianti volanti e con tubazioni a vista ancorate disordinatamente sui soffitti e sulle pareti interne.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per il suddetto immobile non esistono pratiche edilizie reperibili in archivio, ad eccezione di una (priva di documentazione di corredo e di riferimenti) con cui veniva richiesto l'allargamento di una porta interna.

La verifica della conformità edilizia è stata resa sulla base delle ultime planimetrie catastali, dalle quali emergono delle modeste difformità che potranno essere regolarizzate ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 117.600,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 11 ***

Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione commerciale, ubicata in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 8 a lato del civico n. 46.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 145, subalterno 04**, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 41, rendita catastale definitiva Euro 1.312,83.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, ed è conforme con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui si trova la suddetta unità immobiliare è di antica epoca di costruzione ed è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi, ed è lambito nel versante sud-ovest dalla Via Sette Ponti.

L'involucro edilizio è vistosamente datato, ed ha pesantemente risento dell'assenza di manutenzione protrattasi per svariati anni.

La struttura portante verticale è formata da muratura mista in mattoni e pietrame, mentre gli impalcati orizzontali del piano primo e secondo sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pianelle in laterizio datato.

Trovandosi in mezzo ad altri edifici, l'immobile è dotato di due soli affacci, ossia uno frontistante la Via Sette Ponti, e uno frontistante ad un resede privato sistemato a giardino.

La facciata prospiciente alla Via Sette Ponti è intonacata e tinteggiata ma la finitura superficiale si è notevolmente sbiadita, e presenta diffusi fenomeni di degrado nella parte inferiore a causa dall'umidità di risalita.

La copertura è del tipo a capanna a doppia falda inclinata con manto di copertura in tegole, e per quello che si è potuto riscontrare da un analisi visiva esterna, ha delle serie problematiche di tenuta all'acqua, che in tal senso filtra all'interno di alcuni ambienti del piano secondo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I fondo commerciale si trova al piano terra ed ha accesso autonomo e indipendente ed è posizionato a destra per chi osserva frontalmente l'edificio con le spalle rivolte verso la Via Sette Ponti.

Si tratta di un unico ambiente di sagoma rettangolare allungata corredato di piccolo bagno di servizio senza finestre.

La totalità degli ambienti è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq.40,00 con altezza netta interna pari a ml. 2,85.

Le finiture e rifiniture interne sono ridotte al minimo essenziale.

Il piano di calpestio è rivestito da uno strato di moquette verosimilmente applicato sopra ad un pavimentazione preesistente.

Nel bagno è presente una pavimentazione in monocottura con rivestimento ceramico sulle pareti.

Le pareti interne sono totalmente intonacate e tinteggiate di colore verde.

Lo stato manutentivo è sostanzialmente accettabile.

Sono presenti impianto elettrico di tipo industriale con cablaggi correnti in canalette a vista ancorare a pareti e soffitti, e impianto idrico funzionale per il piccolo bagno interno.

Non è stato rinvenuto nessun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento.

L'unico serramento esterno è in metallo con specchiatura a vetro semplice.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per il suddetto immobile non esistono pratiche edilizie reperibili in archivio e di conseguenza, la verifica della conformità edilizia è stata resa sulla base delle ultime planimetrie catastali, dalle quali non emergono difformità.

L'immobile è attualmente libero

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 29.400,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 12 ***

Piena proprietà di porzione di fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 46.

Il compendio immobiliare è così censito e identificato:

1) Deposito con porzione di cucina - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 143, subalterno 05**, categoria C/2 di classe 5°, consistenza mq. 23, rendita catastale definitiva Euro 152,04.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2578/99, e corrisponde con lo stato dei luoghi.

02) Negozio/garage - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 05**, categoria C/1 di classe 7°, consistenza mq. 33, rendita catastale definitiva Euro 1.056,67.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, e non corrisponde con la situazione riscontrata nei luoghi.

03) Appartamento - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 145, subalterno 06**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 12 vani, rendita catastale definitiva Euro 805,67.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 18 Dicembre 1999 protocollo 2579/99, e sostanzialmente corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato principale in cui coesistono le unità immobiliari sopra elencate, è di antica epoca di costruzione, ed è ubicato nel centro abitato di Castiglion Fibocchi.

Il fabbricato è distribuito su tre livelli fuori terra, e più esattamente comprende un piano terra suddiviso in due distinti fondi a vocazione commerciale (uno dei quali viene attualmente utilizzato come garage con annessa centrale termica) e un piano primo e secondo destinato alla residenza.

L'involucro edilizio è vistosamente datato, ed ha pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione protrattasi per svariati anni.

La struttura portante verticale è formata da muratura mista in mattoni e pietrame, mentre gli impalcati orizzontali del piano primo e secondo sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pannelle in laterizio datato.

Trovandosi in mezzo ad altri edifici, l'immobile è dotato di due soli affacci, ossia uno frontistante la Via Sette Ponti, e uno frontistante ad un resede privato sistemato a giardino.

La facciata prospiciente alla Via Sette Ponti è intonacata e tinteggiata ma la finitura superficiale si è notevolmente sbiadita, e presenta diffusi fenomeni di degrado nella parte inferiore a causa dall'umidità di risalita.

La facciata posteriore è anch'essa intonacata a tinteggiata, ma essendo meno esposta e di minor consistenza altimetrica, si trova in condizioni manutentive decisamente migliori.

La copertura è del tipo a capanna a doppia falda inclinata con manto di copertura in tegole, e per quello che si è potuto riscontrare da un'analisi visiva esterna, ha delle serie problematiche di tenuta all'acqua, che in tal senso filtra all'interno di alcuni ambienti del piano secondo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fondo a piano terra ha accesso autonomo e indipendente dalla strada, ma può essere raggiunto dal vano scala dal quale si accede ai locali abitativi.

Internamente è formato da due locali contigui.

Il vano di maggior consistenza è attualmente utilizzato come garage e come deposito di legname.

Il vano più piccolo, accessibile da una piccola rampa di scale, è suddiviso di in due parti, ed è utilizzato sia come deposito che come centrale termica asservita a tutto l'edificio soprastante.

A lato del vano principale è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. La totalità degli ambienti è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq.44,00 con altezza interna variabili da un minimo di ml. 2,70 fino ad un massimo di ml. 3,00.

Le finiture e rifiniture interne sono ridotte al minimo essenziale.

La pavimentazione è costituita da piastrelle datate in graniglia.

Le pareti interne ed il soffitto a volta sono intonacati e tinteggiati.

Su alcune pareti è stato applicato un rivestimento in cannicci.

Lo stato manutentivo è sostanzialmente accettabile ancorché sia evidente la necessità di intervenire con la manutenzione.

Nell'ambiente più grande è presente solo un impianto elettrico minimale del tipo sottotraccia.

Nel vano destinato a centrale termica, oltre alla caldaia, al bruciatore, all'autoclave e all'apparato di trattamento acque, e presente un impianto elettrico dedicato.

L'unico serramento esterno è in metallo con specchiatura a vetro semplice e saracinesca in lamiera metallica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione abitativa, catastalmente identificata dalla particella 145 subalterno 6, si sviluppa integralmente al piano primo e secondo.

Dopo aver oltrepassato il portoncino di ingresso al civico 46, e dopo aver percorso una prima rampa di scale alquanto ripida, ci si immette nel disimpegno centrale dal quale è possibile accedere ai singoli ambienti del piano primo, costituiti da due locali destinati a soggiorno, studio, camera con bagno, sala da pranzo e cucina.

Uscendo dal finestrone della cucina ci si immette in un cortile lastricato dove insiste un forno in muratura, e da qui è possibile raggiungere i due locali accessori che sono catastalmente identificati dalla particella 143 subalterno 5.

Passando invece dalla sala da pranzo, dopo aver percorso una rampa di scale, si accede all'esterno e da qui ci si immette in un ampio resede identificato dalla particella 466.

Dal predetto resede, si accede ad un'altra piccola rampa di scale esterna realizzata in aderenza alla facciata nord-ovest.

Terminata la percorrenza della scala si raggiunge un terrazzo/lastrico nonché un piccolo vano sottotetto ad uso soffitta.

A livello dimensionale, tutti gli ambienti al piano primo e gli spazi scoperti che sono identificati dalla particella 145 subalterno 6, sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile di circa mq. 130,00 relativamente ai vani, e di mq. 49,00 per le aree scoperte.

Nella predetta consistenza non è compreso il lastrico ed il vano sottotetto che come già detto, sono raggiungibili dalla particella 466 non pignorata.

Non è altresì compresa l'area scoperta identificata dalla particella 466.

La condizione generale dei locali, tenuto conto della vetustà può considerarsi sostanzialmente accettabile se pur bisognevole di interventi manutentivi di tipo ordinario e straordinario.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate e non denotano particolari problematiche di infiltrazione.

La pavimentazione interna è di varia tipologia.

In alcuni ambienti è presente una pavimentazione di graniglia di marmo, in altri una pavimentazione in monocottura.

Il bagno è dotato di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella centrale termica del piano terra.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, mentre i serramenti esterni (finestre e finestroni) sono sia in metallo che in legno.

Detti infissi sono dotati di specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di ante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per poter accedere ai locali abitativi del piano secondo, bisogna necessariamente transitare dal vano posto al piano primo e denominato "soggiorno 2" nell'elaborato grafico allegato alla perizia.

Da tale vano si diparte un ulteriore rampa di scale abbastanza ripida dotata di servo-scala.

Percorsa la predetta scala ci si immette nel disimpegno centrale dal quale è possibile accedere ai singoli ambienti del piano secondo, ossia cinque camere, un ripostiglio e un bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 100,00, ed altezza interna variabile da un minimo di ml. 2,67 fino ad un massimo di ml. 2,80.

Nel bagno l'altezza varia da un minimo di ml. 1,95 fino ad un massimo di ml. 2,40.

La condizione generale dei locali, tenuto conto della vetustà può considerarsi sostanzialmente accettabile anche se sono tutt'ora in atto delle problematiche di infiltrazione provenienti dalla soprastante copertura che nel concreto, hanno causato fenomeni di ammaloramento e degrado sulle pareti interne e su porzioni di soffitto.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e oltre alle problematiche di infiltrazione del tetto sopra indicate, sono anche contraddistinte da lesioni di tipo non passante, che sono state grossolanamente stuccate e riprese con colori chiari.

Tali lesioni, sono verosimilmente la conseguenza di normali assestamenti dell'edificio, che come già detto è alquanto antico, e quindi è stato realizzato senza particolari di accorgimenti antisismici.

La pavimentazione interna dei vari ambienti residenziali è costituita prevalentemente da piastrelle datate in graniglia.

Il bagno è dotato di pavimentazione in monocottura, con rivestimento ceramico sulle pareti.

Sono presenti impianto elettrico datato del tipo sottotraccia sfilabile, impianto idro-sanitario e impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella centrale termica del piano terra.

I serramenti interni (porte) sono interamente in legno, così come i serramenti esterni (finestre e finestroni) dotati di specchiatura a vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di ante.

Una camera del piano secondo ha la finestra che affaccia direttamente nel vano sottostante destinato a sala da pranzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per il suddetto immobile è pendente una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 relativa al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano primo, originariamente destinati ad annessi/legnaie.

La pratica è carente di quasi tutta la documentazione essenziale che dovrà essere necessariamente prodotta per giungere alla definizione.

Non essendovi schemi grafici nella pratica di condono, la verifica della conformità edilizia è stata resa sulla base delle ultime planimetrie catastali, dalle quali emergono anche delle difformità nei locali a piano terra.

L'immobile è attualmente occupato da uno dei debitori e dal suo nucleo familiare.

A livello gestionale non esiste condominio e non esistono tabelle millesimali per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 176.700,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 13 ***

Piena proprietà di porzione di fabbricato con piccolo annesso pertinenziale, resede circostante e appezzamento di terreno agricolo.

Il tutto ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati n. 16.

Il compendio immobiliare è così censito e identificato:

1) Piazzale/resede - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 795.

2) Fabbricato multipiano - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 02*, categoria A/4 di classe 3°, consistenza 7,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 362,17.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926 e corrisponde allo stato dei luoghi.

3) Resede ex deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 03*, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 77,26.

La planimetria catastale identificativa dell'immobile ad uso deposito era stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato come deposito, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

4) Resede ex deposito - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 04*, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 19, rendita catastale definitiva Euro 66,73.

La planimetria catastale identificativa era stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato come deposito, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

5) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 05*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 122, rendita catastale definitiva Euro 264,63.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato come garage di mq. 122, è stato fortemente ridimensionato nello stato dei luoghi a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

6) Resede ex garage - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 795, subalterno 06*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 39, rendita catastale definitiva Euro 84,60.

La planimetria catastale identificativa era stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 26 Luglio 2010 protocollo AR0127926.

L'immobile, ancorchè risulti ancora accatastato come garage, non è più presente nello stato dei luoghi in quanto demolito dalla proprietà a seguito di ordinanze Comunali per illecito edilizio.

7) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Castiglione Fibocchi, foglio 25, particella 794*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 2.909, reddito dominicale Euro 15,77, reddito agrario Euro 7,51.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio immobiliare, contrariamente alla maggior consistenza che emerge dalla certificazione catastale in atti, è costituito soltanto da un antico fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra oltre a porzione interrata, nonché da un piccolo annesso in muratura di mattoni nelle immediate vicinanze.

Perimetralmente agli edifici si sviluppa un resede esclusivo spontaneamente inerbito su cui insistono varie alberature di alto fusto.

Il resede al netto dell'ingombro degli edifici esistenti, ha un'estensione di circa mq. 3.100.

L'accesso al compendio immobiliare avviene da una strada privata parzialmente asfaltata ma prevalentemente sterrata che si sviluppa in salita a lato della Via Sette Ponti poco prima di entrare nel centro abitato.

L'edificio e le relative pertinenze accessorie si trovano in evidente stato di abbandono ormai da anni, e questa situazione ha dato seguito anche a problematiche di degrado abbastanza diffuse nonché a problematiche di natura statica, con la comparsa di lesioni (al momento di tipo non passante) in alcuni ambienti del piano terra e primo.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da muratura di pietrame lasciata a vista, con modeste porzioni intonacate anche se tale finitura superficiale ha pesantemente risentito dell'assenza di manutenzione.

Gli impalcati orizzontali (solai interpiano e solaio di copertura) sono costituiti da orditura lignea con sovrastanti pannelle in laterizio datato.

La copertura è del tipo a capanna con doppia falda relativamente alla porzione di fabbricato principale, e a singola falda per la porzione monopiano ubicata nel versante est.

La copertura anche da una semplice analisi esterna necessita di radicali interventi di manutenzione e di adeguamento conseguenti a problematiche statiche e di tenuta all'acqua.

Le filtrazioni provenienti dal tetto si sono propagate nei locali interni sottostanti, in cui sono state rinvenute diffuse chiazze, aloni e muffa, nonché ammoloramenti/degradi localizzati sia sulle pareti che sui soffitti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Al piano terra del fabbricato principale è presente l'ingresso, una cucina, due cantine, un deposito, un ripostiglio e due piccoli ambienti che in passato erano destinati al ricovero di animali.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 100,00 ed altezza variabile da un minimo di ml. 2,08 fino ad un massimo di ml. 2,63.

Dall'ingresso si diparte una ripida rampa di scale che consente di raggiungere i locali del piano primo, formato da due camere contigue, un bagno, due ripostigli, una soffitta e un disimpegno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 55,00 ed altezza variabile che segue l'andamento della copertura, da un minimo di ml. 2,50 fino ad un massimo di ml. 3.15.

Al piano interrato, dotato di accesso autonomo dall'esterno lungo la scala il lastre di pietra, è presente soltanto un vano ad uso cantina, contraddistinto da una superficie utile calpestabile di circa mq. 16,00 e altezza media (stante l'irregolarità del solaio di calpestio) pari a ml. 2,44.

In posizione leggermente periferica rispetto al fabbricato, è presente una piccola capanna in muratura di mattoni, destinata a deposito, con evidenti problematiche statiche e di diffuso degrado.

Tale capanna è contraddistinta da una superficie utile di mq. 20,00 e da un'altezza variabile secondo l'andamento della copertura in legno, da un minimo di ml. 2,35 fino ad un massimo di ml. 3,05.

A fianco di tale capanna è presente un piccolo manufatto in lamiera di tipo prefabbricato, privo di rilevanza e comunque non legittimato ad esistere in quanto di tipo provvisorio, nonché semplicemente appoggiato sul terreno.

Le condizioni manutentive generali dell'intero compendio immobiliari possono considerarsi alquanto scadenti e non consentono l'utilizzo immediato, se non dopo l'esecuzione di consistenti interventi di manutenzione, ristrutturazione e consolidamento statico.

Le finiture e rifiniture interne sono alquanto datate e sono state concepite senza grosse pretese per quello che poteva consentire un decoroso utilizzo residenziale dell'immobile principale ancorchè lo stesso abbia mantenuto una vocazione rurale.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiare ma con diffuse problematiche di umidità e di degrado dovute alle filtrazioni che si sono verificate dalla copertura.

La pavimentazione interna è di varia tipologia ed è indubbiamente datata.

Abbiamo ambienti con pavimentazione in graniglia e altri ambienti con pavimentarne in monocottura.

Il locale cucina e bagno sono inoltre dotati di rivestimento ceramico su alcune pareti.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è totalmente da rivedere in quanto è decisamente obsoleto e allo stato attuale non è sicuramente funzionante.

E' indubbiamente da rivedere anche l'impianto di approvvigionamento idrico, mentre manca completamente l'impianto di riscaldamento la cui funzione era probabilmente svolta da un vecchio camino presente nella cucina del piano terra.

Gli ambienti non destinati alla residenza, sono contraddistinti da un livello di finitura decisamente inferiore, con pareti lasciate al grezzo (quindi senza intonaco e tinteggiatura) e solaio di calpestio privo di pavimentazione.

In tale ambienti, la dotazione impiantistica è pressochè inesistente.

I serramenti interni del fabbricato principale sono prevalentemente in legno, così come quelli esterni, dotati di specchiature a vetro semplice (molto spesso rotta o mancante) e sistema di oscuramento a mezzo di ante interne.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per il suddetto non sussistono pratiche edilizie giacenti negli archivi comunali.

In tal senso, la verifica della conformità edilizia è stata resa sulla base delle ultime planimetrie catastali, dalle quali non emergono difformità, tranne che per la minor consistenza del subalterno 5.

Nei luoghi è presente anche una piccola baracca in lamiera semplicemente appoggiata al suolo, e quindi facilmente smontabile e allontanabile.

L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 47.900,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 14 ***

Piena proprietà di unità immobiliare commerciale dotata di resede pertinenziale ad altro terreno nelle vicinanze.

Il tutto ubicato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Sette Ponti n. 1/B.

Il compendio immobiliare è così censito e identificato:

1) Negozio/bar - Censito alla ***sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 150, subalterno 03***, categoria C/1 di classe 5°, consistenza mq. 71, rendita catastale definitiva Euro 1.675,75.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 07 Luglio 2010 protocollo AR0116247, e corrisponde allo stato dei loghi.

2) Fosso/resede - Censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 26, particella 507***, classificato come reliquato acque esente, consistenza mq. 84, privo di reddito.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio, catastalmente identificato dalla particella 150 subalterno 3, è una porzione immobiliare distribuita su un unico livello fuori terra, e in cui sono ubicati dei vani commerciali attualmente destinati a bar.

Al predetto immobile commerciale destinato a bar, è già abbinato un resede pertinenziale asfaltato contraddistinto da un estensione di circa mq. 180,00, ed è abbinato anche un appezzamento di terreno nelle immediate vicinanze, di superficie nominale pari a mq. 84,00 (particella 507).

Sul resede pertinenziale, e più esattamente nel versante nord-ovest è stata installata una struttura ombreggiante di tipo leggero in metallo, semplicemente appoggiata al suolo, dotata di tendone avvolgibile.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla Via Sette Ponti, nonché transitando su aree scoperte e porzioni di piazzale di pertinenza del limitrofo distributore di carburati.

Lo stato manutentivo generale può considerarsi accettabile ancorchè vi sia la necessità di intraprendere svariati interventi manutentivi di carattere generale.

Tra i tanti interventi, uno è stato già effettuato recentemente su disposizione del Giudice, ed ha interessato l'impermeabilizzazione della copertura piana, dalla quale provenivano copiose infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti attualmente in gestione.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da intelaiatura in cemento amato con tamponamenti in laterizio.

La copertura è pianeggiante del tipo a lastrico, ed è unica anche per l'adiacente immobile non sottoposto a pignoramento.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo, anche se sulla facciata posteriore sono ancora evidenti i degni e gli ammaloramenti cagionati dalle infiltrazioni che provenivano dalla copertura.

L'unità immobiliare è composta da un vano principale destinato alla vendita, da un piccolo cucinotto in cui si svolge la preparazione degli alimenti destinati alla vendita, da una dispensa ricavata dal recente tamponamento di una preesistente chiostrina, da due piccoli sevizi igienici con antibagno e da un piccolo ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 71,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà e sono di tipo minimale.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con prodotto lavabile, e non denotano particolari problematiche.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in monocottura con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni, dell'antibagno e della zona preparazione cibi.

Gli infissi interni sono sia in legno che in metallo, mentre quelli ubicati in facciata sono esclusivamente in metallo con specchiature a vetro semplice.

Non sono previsti sistemi di oscuramento, mentre sono presenti sistemi di chiusura a mezzo di serrande metalliche scorrevoli su guida.

A livello di impianti è presente quello elettrico del tipo sottotraccia, quello di approvvigionamento idrico, e quello di riscaldamento/condizionamento e mezzo di pompe di calore.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

L'immobile è in locazione in virtù di regolare contratto registrato.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 59.300,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 15 ***

Piena proprietà di posto auto scoperto, ubicato nell'abitato di Castiglion Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 311, subalterno 52**, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404 e corrisponde con lo stato dei luoghi.

Il predetto posto auto si colloca in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto è ubicato in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circoscrivere un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Per accedervi provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere il posto auto nel piazzale asfaltato.

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco, e ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.
L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 2.975,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 16 ***

Piena proprietà di posto auto scoperto, ubicato nell'abitato di Castiglion Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 311, subalterno 53**, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Il predetto posto auto si colloca in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto è ubicato in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circoscrivere un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Per accedervi provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere il posto auto nel piazzale asfaltato.

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco, e ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 2.975,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 17 ***

Piena proprietà di posto auto scoperto, ubicato nell'abitato di Castiglion Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 311, subalterno 54**, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Il predetto posto auto si colloca in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto è ubicato in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circonda un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Per accedervi provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere il posto auto nel piazzale asfaltato.

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco, e ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 2.975,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 18 ***

Piena proprietà di posto auto scoperto, ubicato nell'abitato di Castiglione Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglione Fibocchi al foglio 22, particella 311, subalterno 56**, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Il predetto posto auto si colloca in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla **sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100**, classificato come bene a

comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto è ubicato in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circonda un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Per accedervi provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere il posto auto nel piazzale asfaltato.

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco, e ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 2.975,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 19 *

Piena proprietà di posto auto scoperto, ubicato nell'abitato di Castiglion Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al **catasto fabbricati Castiglion Fibocchi al foglio 22, particella 311, subalterno 57**, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 26,03.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116404 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Il predetto posto auto si colloca in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla **sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100**, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto è ubicato in corrispondenza di un ampio piazzale asfaltato a comune, che circonda un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Per accedervi provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non

si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consente di raggiungere il posto auto nel piazzale asfaltato.

Il posto auto è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco, e ha un dimensionamento standard pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,40 da cui discende una consistenza planimetrica pari a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

L'immobile è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 2.975,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 20 ***

Piena proprietà di cantina e di area urbana, ubicati nell'abitato di Castiglione Fibocchi, Via Marconi senza numero civico.

Gli immobili sono così censiti ed identificati:

1) Cantina - Censita alla ***sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 90***, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq. 6, rendita catastale definitiva Euro 21,07.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato del 10 Maggio 2007 protocollo AR0116349, e corrisponde allo stato dei luoghi.

2) Area urbana con alberature (cipressi) - Censita alla ***sezione fabbricati di Castiglione Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 102***, categoria F/1, consistenza mq. 258, priva di rendita catastale.

La consistenza e la dislocazione dell'area urbana sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione del 21 Maggio 2007 protocollo AR0123765.

I predetti immobili si collocano in un contesto condominiale, in cui sono presenti **parti a comune** così censite ed identificate:

- **Scannafosso** - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 68*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni.

- **Corridoio di acceso alle cantine** - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 96*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 25, 26, 27, 28, 29, 30, 60 78, 85, 86, 89, 90, 91, 92 e 95.

- **Strada, piazzale e rampa** - Censiti alla *sezione fabbricati di Castiglion Fibocchi, foglio 22, particella 311, subalterno 100*, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 311 ad eccezione del subalterno 102.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio immobiliare formato da una cantina e da un appezzamento di terreno sovrastato da numerose alberature di cipresso si collocano all'interno e in prossimità di un edificio condominiale di recente epoca di costruzione.

Il terreno sovrastato da alberature di cipresso si colloca nel fronte sud del condominio, ed è delimitato/lambito da camminanti pedonali privati e da camminanti inghiaati ad uso pubblico.

Per accedere agli immobili provenendo da Arezzo, si deve percorrere la Via Sette Ponti per altri 500 metri dopo aver superato il segnale stradale che indica l'entrata nel centro abitato.

Ad un certo punto, sulla nostra destra si intravede l'imbocco per Via Marconi.

Dopo aver svoltato e percorso in salita un primo tratto di circa 50 metri in direzione del Municipio, si svolta ancora a sinistra e si continua la percorrenza

della strada per altri 70 metri costeggiano il parcheggio pubblico, fintanto che non si arriva ad un camminamento inghiaiato a lato del quale si notano numerose alberature di cipresso.

Al camminamento con i cipressi è anteposta una catena sorretta da paletti in ferro e da qui in poi si può procedere solo pedonalmente.

Giunti in questo punto, dobbiamo svoltare ancora una volta alla nostra sinistra, e quindi immetterci nella rampa carrabile che consentente di raggiungere il piazzale asfaltato.

Dal predetto piazzale, accedendo da una delle porte che immettono nel piano interrato del condominio, si può raggiungere la cantina.

La cantina accessibile dai corridoi condominiali interni, è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 7,00 ed altezza interna di ml. 2,38.

La predetta cantina non ha finiture particolari.

Le pareti interne costituite da bozze di cemento non sono intonacate ne tanto meno tinteggiate.

Il piano di calpestio è costituito da gettata in cemento con finitura al quarzo.

Non si rilevano impianti all'interno della cantina, all'infuori di un'esile linea di adduzione per l'acqua, collegata ad un rubinetto indirizzato verso una vaschetta con relativo scarico in plastica.

Il terreno, catastalmente classificato come area urbana di mq. 258,00 si trova all'esterno e costeggia un viale pedonale inghiaiato.

Su tale terreno insistono numero alberature di cipresso con alcuni lampioni per l'illuminazione pubblica che limitano l'uso intensivo o un eventuale uso alternativo se non quello prettamente decorativo (arredo urbano).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperibili in archivio non sono emerse difformità.

Gli immobili sono liberi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 3.100,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 21 ***

Piena proprietà di un appezzamento di terreno situato nella zona industriale di Castiglion Fibocchi.

L'immobile è censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, al foglio 24, particella 256,*** ed è classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 2.500, reddito dominicale Euro 13,56, reddito agrario Euro 6,46.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di un singolo appezzamento di terreno spontaneamente inerbito, ubicato in prossimità della zona industriale di Castiglion Fibocchi, facilmente raggiungibile transitando per Via Leonardo da Vinci.

Giunti alla fine della strada pubblica, alla nostra destra si diparte un tracciato stradale secondario la cui percorrenza per i primi 40 metri, ci porta proprio davanti al terreno in oggetto.

Il terreno è contraddistinto da sagoma rettangolare, ed è caratterizzato da una superficie nominale pari a mq. 2.500.

L'area è integralmente delimitata da recinzione metallica da cantiere sorretta da basamenti in cemento.

Allo stato attuale, l'area è potenzialmente utilizzabile per attività di stoccaggio e trattamento degli inerti così come previsto dall'articolo 71 delle Norme Tecniche di Attuazione ancora vigenti.

E' altresì possibile realizzare una struttura metallica leggera a corredo dell'impianto di trattamento, da distribuire su una superficie massima coperta pari a mq. 240, fino al raggiungimento di un'altezza massima pari a ml. 9,25.

Tali potenzialità sono vincolate alla validità dello strumento urbanistico comunale.

Quest'ultimo, in prossimità della scadenza nell'anno 2020 è stato prorogato di un anno causa emergenza covid-19, ma è ormai in procinto di scadere definitivamente.

Il terreno è libero.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 15.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 22 ***

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno edificabili situati in Località Fusati, in Comune di Castiglion Fibocchi.

I terreni sono così censiti ed identificati:

1) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 65***, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 3.290, reddito dominicale Euro 17,84, reddito agrario Euro 8,50.

2) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 66***, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 2.300, reddito dominicale Euro 2,97, reddito agrario Euro 2,97.

3) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 432***, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 683, reddito dominicale Euro 3,70, reddito agrario Euro 1,76.

4) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Castiglion Fibocchi, foglio 25, particella 433***, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 27, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,07.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

I terreni sono raggiungibili da una strada privata parzialmente asfaltata e prevalentemente sterrata che si diparte a lato della Via Sette Ponti poco prima di entrare nel centro abitato.

Le particelle, contraddistinte complessivamente da una superficie nominale di mq. 6.300, si collocano in prossimità di fabbricati industriali, e hanno al momento una vocazione edificabile limitata ad una superficie pari mq. 2.415.

Allo stato attuale, in base a quanto previsto dall'articolo 72 comma 4 bis nelle vigenti NTA è possibile realizzare un compendio produttivo/commerciale distribuito in un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare suddivisibile in più unità immobiliari, con un lato parallelo al perimetro est del lotto.

L'edificio dovrà svilupparsi su un solo livello fuori terra, dovrà essere prevista una fascia arborea lungo il margine nord per un'ampiezza minima di 10 metri, e dovranno essere limitati al massimo gli sbancamenti e la realizzazione di muri a retta.

Partendo dalla superficie edificabile e utilizzando un rapporto di copertura massimo del 40%, la superficie massima destinabile alla realizzazione dell'edificio è pari a:

$$\text{mq. } 2.415,00 \times 0,40 = \text{mq. } 966,00.$$

Tenendo poi conto delle varie distanze dai confini, la superficie effettivamente realizzabile è pari a mq. 845,00.

La restante area circostante all'edificio da realizzare dovrà essere utilizzata per configurare le fasce a verde indicate nelle NTA, la viabilità di accesso, i parcheggi secondo gli standard minimi.

I parcheggi avranno verosimilmente uno sviluppo di circa 1.050 mq considerando di realizzare un edificio suddiviso zona destinata alla vendita/magazzino per circa mq. 745, e zona aperta al pubblico per mq. 100.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

I terreni sono liberi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti sopra elencati, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 49.200,00.***

La potenzialità edificatoria ed il valore sono vincolate alla validità dello strumento urbanistico comunale, ormai in procinto di scadere.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 23 ***

Proprietà per la quota di 1/2 di due appezzamenti di terreno agricoli in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

I terreni sono così censiti ed identificati:

1) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Arezzo/A, foglio 36, particella 5**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 42.800, reddito dominicale Euro 353,67, reddito agrario Euro 154,73.

2) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Arezzo/A, foglio 36, particella 6**, classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 3.200, reddito dominicale Euro 26,44, reddito agrario Euro 11,57.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di due appezzamenti di terreno a vocazione agricola che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie nominale pari a mq. 46.000.

Tali terreni possono essere raggiunti dall'abitato di Quarata percorrendo la Strada Provinciale della Libbia in direzione di Ponte alla Chiassa.

Passata la rotonda verso cui si prosegue per Campoluci, è necessario andare oltre e percorrere la strada della Libbia per circa 1,5 km. fintanto che alla nostra destra non si scorge uno spiazzo asfaltato, oltre il quale insiste un cancello metallico.

Superato il cancello e proseguendo per il tracciato asfaltato, si giunge in corrispondenza dei terreni, sui quali insistono numerose alberature da frutto abbastanza giovani disposte su filari.

I predetti terreni non sembrano abbandonati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di stima atteso dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 35.190,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 24 ***

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo situati in Località Campogialli, in Comune di Terranuova Bracciolini.

I terreni sono così censiti ed identificati:

1) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 67**, classificato come seminativo di classe 5°, consistenza mq. 1.050, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,81.

2) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 75**, classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 1.290, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,13.

3) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 373 (ex 64)**, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 9.553, reddito dominicale Euro 17,27, reddito agrario Euro 14,80.

4) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 374 (ex 64)**, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 273, reddito dominicale Euro 0,49, reddito agrario Euro 0,42.

5) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 379 (ex 66)**, classificato come pascolo cespugliato di classe 1°, consistenza mq. 2.567, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 0,40.

6) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 398 (ex 65)**, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 5.411, reddito dominicale Euro 2,52, reddito agrario Euro 0,84.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di vari appezzamenti di terreno a vocazione agricola (prevalentemente boschivi) situati in zona semi-collinare in prossimità della tratto ferroviario ad alta velocità denominato "La direttissima".

I terreni sono contraddistinti da una superficie nominale di circa mq. 17.500.

L'accesso ai terreni avviene partendo dall'abitato di Campogialli, e da qui proseguendo per circa 1,5 km. lungo la strada Provinciale Senese Aretina in direzione di Cicogna.

Percorso tale tratto, alla nostra sinistra si intravede una biforcazione oltre alla quale si sviluppa un tracciato stradale sterrato denominato Via Pian di Chiana.

Si imbecca tale tracciato e si continua la sua percorrenza per altri 2 km.

Poco prima di superare il cavalcavia ferroviario e ancora prima ancora di raggiungere un nucleo abitativo ubicato sul versante collinare, ci si deve fermare e proseguire a piedi imboccando delle viabilità poderali e dei sentieri campestri non propriamente comodi che si sviluppano nella boscaglia.

I terreni sono in stato di abbandono.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

Il valore di stima atteso dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 5.500,00.**

._o.o.o.o.o.o.o.o._

*** Lotto 25 ***

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo situati in Località Campogialli, in Comune di Terranuova Bracciolini.

I terreni sono così censiti ed identificati:

1) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 12**, classificato come bosco alto di classe 2°, consistenza mq. 1.140, reddito dominicale Euro 2,36, reddito agrario Euro 0,29.

2) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 49**, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 8.110, reddito dominicale Euro 14,66, reddito agrario Euro 12,57.

3) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 138**, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 980, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,15.

4) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 146*, classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,73, reddito agrario Euro 0,24.

5) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 147*, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 410, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario Euro 0,06.

6) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 152*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.760, reddito dominicale Euro 3,18, reddito agrario Euro 2,73.

7) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 336 (ex 139)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 9.434, reddito dominicale Euro 17,05, reddito agrario Euro 14,62.

8) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 343 (ex 150)*, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 99, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,02.

9) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 344 (ex 151)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.643, reddito dominicale Euro 2,97, reddito agrario Euro 2,55.

10) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 345 (ex 151)*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 697, reddito dominicale Euro 1,26, reddito agrario Euro 1,08.

11) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 81, particella 347 (ex 189)*, classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 723, reddito dominicale Euro 0,75, reddito agrario Euro 0,11.

12) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 82, particella 122*, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.030, reddito dominicale Euro 1,86, reddito agrario Euro 1,60.

13) Terreno - Censito alla **sezione terreni di Terranuova Bracciolini, foglio 82, particella 223**, classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 4.600, reddito dominicale Euro 4,75, reddito agrario Euro 0,71.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di vari appezzamenti di terreno a vocazione agricola (prevalentemente boschivi) situati in zona semi-collinare in prossimità della tratto ferroviario ad alta velocità denominato "La direttissima".

I terreni sono contraddistinti da una superficie nominale di mq. 32.100.

L'accesso ai terreni avviene partendo dall'abitato di Campogialli, e da qui proseguendo per circa 1,5 km. lungo la strada Provinciale Senese Aretina in direzione di Cicogna.

Percorso tale tratto, alla nostra sinistra si intravede una biforcazione oltre alla quale si sviluppa un tracciato stradale sterrato denominato Via Pian di Chiana.

Si imbecca tale tracciato e si continua la sua percorrenza per altri 2 km.

Poco prima di superare il cavalcavia ferroviario e ancora prima ancora di raggiungere un nucleo abitativo ubicato sul versante collinare, ci si deve fermare e proseguire a piedi imboccando delle viabilità poderali e dei sentieri campestri non propriamente comodi che si sviluppano nella boscaglia al fine di poter accedere ai vari terreni disposti sui due lati della strada percorsa.

I terreni sono in stato di abbandono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di stima atteso dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 7.600,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In esecuzione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 27 Febbraio 2021

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01-1 – Documentazione fotografica del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33 – Prima Parte.

Allegato 01-2 – Documentazione fotografica del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33 – Seconda Parte.

Allegato 01-3 – Documentazione fotografica del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 48.

Allegato 01-4 – Documentazione fotografica del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46.

Allegato 01-5 – Documentazione fotografica del fabbricato e dei terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati.

Allegato 01-6 – Documentazione fotografica del fabbricato commerciale in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Allegato 01-7 – Documentazione fotografica degli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 01-8 – Documentazione fotografica del terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Breggine.

Allegato 01-9 – Documentazione fotografica dei terreni in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

Allegato 01-10 – Documentazione fotografica dei terreni in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli.

Allegato 01-11 – Documentazione fotografica dei terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Allegato 02-1 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33.

Allegato 02-2 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46 e 48.

Allegato 02-3 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati.

Allegato 02-4 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze dei terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati.

Allegato 02-5 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Allegato 02-6 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze degli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 02-7 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Breggine.

Allegato 02-8 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze dei terreni in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

Allegato 02-9 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze dei terreni in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli.

Allegato 02-10 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze dei terreni e delle aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Allegato 03-1 – Fascicolo catastale del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33.

Allegato 03-2 – Fascicolo catastale del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 48.

Allegato 03-3 – Fascicolo catastale del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46.

Allegato 03-4 – Fascicolo catastale del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati.

Allegato 03-5 – Fascicolo catastale dei terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati.

Allegato 03-6 – Fascicolo catastale del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Allegato 03-7 – Fascicolo catastale degli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 03-8 – Fascicolo catastale dei terreni in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

Allegato 03-9 – Fascicolo catastale dei terreni in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli.

Allegato 03-10 – Fascicolo catastale dei terreni e delle aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Allegato 04-1 – Fascicolo edilizio del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33 – Prima Parte.

Allegato 04-2 – Fascicolo edilizio del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33 – Seconda Parte.

Allegato 04-3 – Fascicolo edilizio del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33 – Terza Parte.

Allegato 04-4 – Fascicolo edilizio dei fabbricati in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46-48.

Allegato 04-5 – Fascicolo edilizio del fabbricato commerciale in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Allegato 04-6 – Fascicolo edilizio degli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 04-7 – Fascicolo edilizio del fabbricato e terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati – Prima parte.

Allegato 04-8 – Fascicolo edilizio del fabbricato e terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati – Seconda parte.

Allegato 04-9 – Fascicolo edilizio del terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Breggine.

Allegato 05-1 – Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi.

Allegato 05-2 – Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili in Comune di Arezzo.

Allegato 05-3 – Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili in Comune di Terranuova Bracciolini.

Allegato 05-4 – Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili in Comune di Bucine.

Allegato 06-1 – Titoli di provenienza del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 29-31-33.

Allegato 06-2 – Titoli di provenienza del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 48.

Allegato 06-3 – Titoli di provenienza del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46.

Allegato 06-4 – Titoli di provenienza del fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via dei Fusati.

Allegato 06-5 – Titoli di provenienza dei terreni in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Fusati.

Allegato 06-6 – Titoli di provenienza del fabbricato commerciale in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 1/B.

Allegato 06-7 – Titoli di provenienza degli immobili in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 06-8 – Titoli di provenienza del terreno in Comune di Castiglion Fibocchi, Località Breggine.

Allegato 06-9 – Titolo di provenienza dei terreni in Comune di Arezzo, Località Petrognano.

Allegato 06-10 – Titoli di provenienza dei terreni in Comune di Terranuova Bracciolini, Località Campogialli.

Allegato 06-11 – Titoli di provenienza dei terreni ed aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Allegato 07-1 – Visure ipotecarie a nome della Società XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXX con elenco delle formalità e relative note pregiudizievoli.

Allegato 07-2 – Visure ipotecarie a nome di XXXXX XXXXXX con elenco delle formalità e relative note pregiudizievoli.

Allegato 07-3 – Visure ipotecarie a nome di XXXXX XXXXXX con elenco delle formalità e relative note pregiudizievoli.

Allegato 08-1 – Servitù e altri gravami pendenti sui terreni in Comune di Arezzo.

Allegato 08-2 – Servitù e altri gravami pendenti sui fabbricati in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Setteponti n. 46-48 e Via Marconi n. 8-26.

Allegato 08-3 – Servitù e altri gravami pendenti sul fabbricato in Comune di Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 08-4 – Convenzione edilizia riguardante i terreni e le aree urbane in Comune di Bucine, Località Badia Agnano.

Allegato 09 – Contratti di locazione in corso.

Allegato 10 – Fascicolo condominiale del compendio in Castiglion Fibocchi, Via Marconi n. 8-26.

Allegato 11 – Certificazione anagrafica contenente estratto riassuntivo di matrimonio e certificato di residenza dei debitori.

Allegato 12 – Visura camerale della società debitrice.

Allegato 13 – Tributi insoluti notificati dal Comune di Castiglion Fibocchi.

Allegato 14 – Attestazioni di avvenuta notifica della perizia alle parti.

Allegato 15 – Perizia in formato anonimo.

Allegato 16 – Certificato catastale aggiornato al 26/02/2021 e nota di trascrizione del decreto di trasferimento avente per oggetto le porzioni immobiliari in Via dei Fusati, catastalmente censite al 25 di Castiglion Fibocchi, particella 795 subalterno 1 e subalterno 02.