

Civitella in Val di Chiana , 05/12/2022

**TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento n° 33/2019**

Edil Restauri di  
c.f. – P.IVA 01353600511

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA  
- Lotto 1-**

GIUDICE Delegato Dott. Antonio Picardi

Curatore fallimentare Dottor Alessandro Ghiori

**Geometra Antonella Minocchi**

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO) cell.338-4884562  
e.mail : antonella.minocchi68@gmail.com C.F.= MNCNNL68A56A390L P.I.= 01314920511

A seguito della richiesta di verifica del **Lotto 1** circa la conformità catastale , sono ad allegare estratto dell'elaborato peritale del 10.9.2020 con relative integrazioni .

**A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI - DATI CATASTALI-**

**A.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

**Lotto 1. – Quota del 1/1 su n. 2 Garages - Comune di AREZZO loc.Salceta di San'Agata 16**  
Due locali distinti a piano terreno di superficie pari a circa 50 mq il primo e limitrofo Locale a piano terreno di superficie pari a circa 53 mq con piccolo resede sul fronte strada

**Dati Catastali:**

Comune di AREZZO sezione di VALCERFONE (A390C) Catasto Fabbricati Foglio 59, p.IIa 179,

- **subalterno 1** – cat.C/6 classe 3 consistenza mq.50 , sup.catast. mq.56 rendita € 123,95 – Località Salceta di San'Agata n. 16 –P.terra - (Denuncia di Costruzione del 04.12.1995 prot. n. 11544.1/1995)

Intestato correttamente a : nato a AREZZO (AR) il 20/06/1966 CF:  
proprietario

- **subalterno 2** – cat.C/6 classe 1 consistenza mq.51 , sup.catast. mq.55 rendita € 92,19 – Località Salceta di San'Agata n. 16 –P.terra –(Denuncia di Variazione del 25.03.2010 prot.AR0053561)

Corredati - BCNC p.IIa 179 sub. 3 (Bene comune ai SUB.1 E 2) vedi Elaborato planimetrico  
Intestato correttamente a : nato a AREZZO (AR) il 20/06/1966 CF:  
proprietario

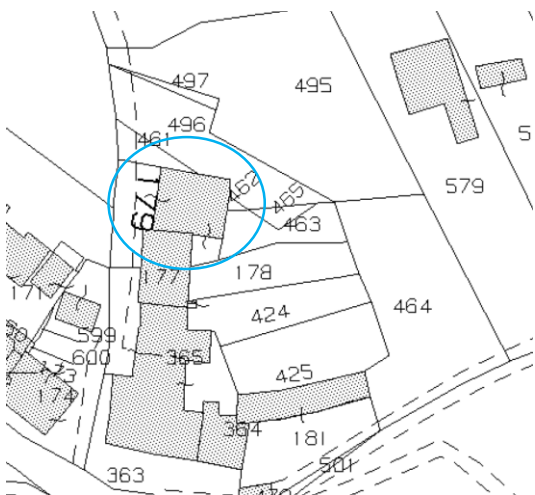
**Conformità catastale:**

Gli immobili risultano correttamente intestati catastalmente e le planimetrie corrispondenti allo stato dei luoghi.

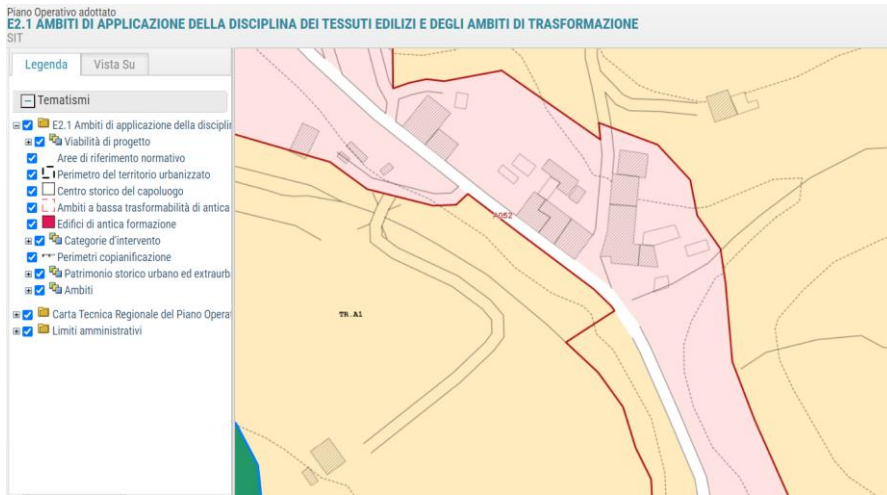
**LOTTO 1**

Il lotto 1 è costituito da due locali confinanti e distinti, in dislivello fra loro, ad uso magazzino e rimessa con accesso diretto dalla strada posti lungo la strada vicinale che sale sulla collina in loc. Salceta raggiungibile a 50 metri dalla strada comunale della Rassinata. Il garage a monte si presenta con le pareti in muratura ed una c.a. , completo di chiusure con infissi metallici con una copertura con pannelli sandwich di basso spessore e semplicemente collegati con la struttura in ferro. Internamente l'altezza media è pari a cm.300. Il garage a valle confina con il fabbricato di civile abitazione da una parte ed a monte presenta una parete a contenimento del dislivello realizzata in blocchi di tufo che costituisce la conversa delle due coperture. Quest'ultima è stata realizzata con lastre in fibrocemento di vecchia generazione (in amianto) da bonificare. L'altezza media è pari a cm.330. A terra, in entrambi i locali, il pavimento è costituito da un getto di cemento tirato a mano. In alcune parti della muratura a monte, sono evidenti delle filtrazioni di acque proveniente dal terreno circostante.

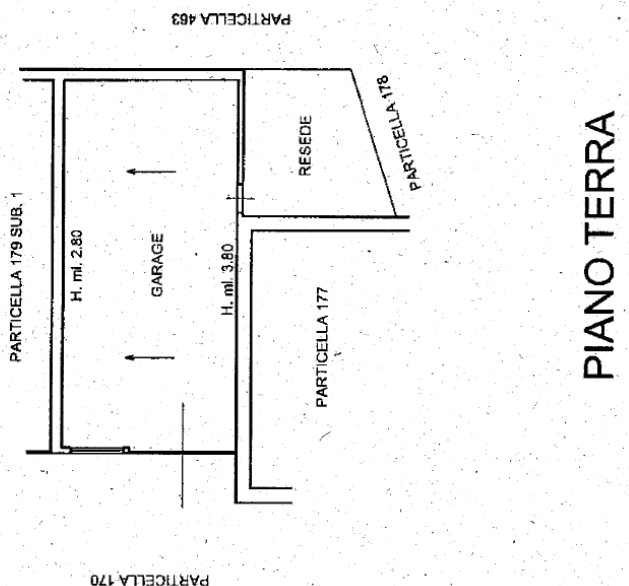
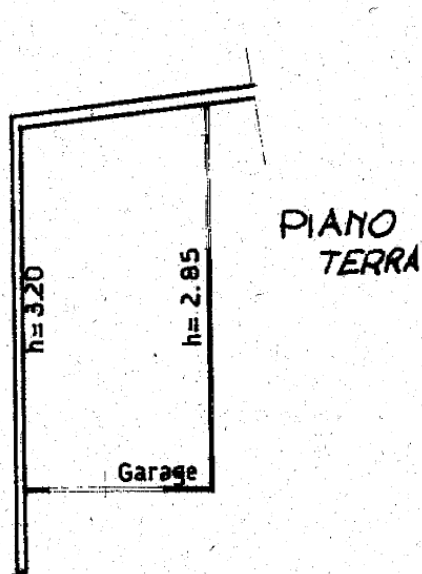
Estratto di mappa



Estratto di Piano Strutturale –Vincolistica – P.O.



| NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA              |   |
|--|---|
|  | centri antichi ed aggregati (nuclei rurali) |
| Patrimonio storico urbano ed extraurbano | Centri antichi ed aggregati                 |
| Numero di scheda                         | A052  |



Estratto dalle planimetrie catastali e della consistenza

Confini:

da più lati,

e altri (p.Ila 177)

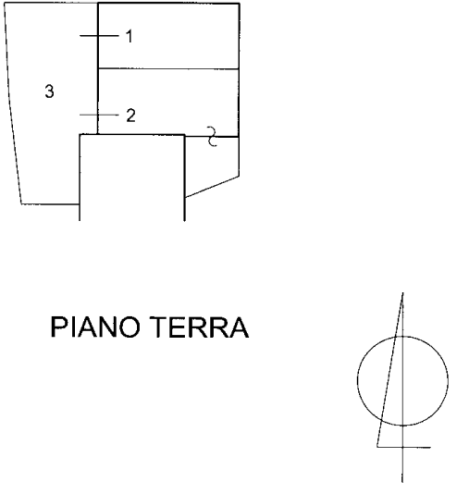
## 2. Unità Immobiliari site nel Comune di AREZZO(Codice A390) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |                           |             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     | Indirizzo<br>Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | C                   | 59     | 179        | 1   | 2                   |               | C/6       | 3      | 50 m <sup>2</sup> | Totale: 56 m <sup>2</sup> | Euro 123,95 | LOCALITA' SALCETA DI SANT'AGATA n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |                |

## 6. Unità Immobiliari site nel Comune di AREZZO(Codice A390) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |                           |            | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita    | Indirizzo<br>Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | C                   | 59     | 179        | 2   | 2                   |               | C/6       | 1      | 51 m <sup>2</sup> | Totale: 55 m <sup>2</sup> | Euro 92,19 | LOCALITA' SALCETA DI SANT'AGATA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |

Data: 05/12/2022 - n. T416761 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO   |            | Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Arezzo |  |
|--|------------|---|--|
| Compilato da:<br>Occhini Mauro<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Arezzo N. 782  |            |   |  |
| Comune di Arezzo   |            | Scala 1 : 400   |  |
| Sezione: C   | Foglio: 59 | Particella: 179   |  |
| Dimostrazione grafica dei subalterni   |            |   |  |
|  <p>PIANO TERRA</p>  |            |   |  |
| Ultima planimetria in atti<br>Data: 05/12/2022 - n. T416761 - Richiedente: Telematico<br>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile |            |   |  |

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di AREZZO(A390) - &lt; Sez. urbana C - Foglio 59 Particella 179 &gt;



Vista da monte



Garage a monte



Copertura





Garage a Valle





Interno cortile esclusivo

## PROVENIENZA

- trascrizione n. 5129 del 08.06.1987 - atto not. Basagni Dario del 19.05.1987 rep. 6866

### **Contratto di compravendita**

Favore:

- 20.06.1966 Arezzo per la - Piena proprietà

Contro:

- 14.11.1910 Arezzo

## LEGITTIMAZIONE , COMMERCIALIZZATA E CONFORMITÀ TECNICO-URBANISTICA

A seguito delle le ispezioni effettuate, riportando di seguito i dati relativi alle principali pratiche che hanno legittimato l'inizio delle edificazioni riscontrabili, posso riferire quanto segue:

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico (art.142 L. Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e all'interno della zona del Patrimonio storico .Scheda A052

**Gli Immobili sono oggetto di condono edilizio L.47/85 non PERFEZIONATI , non completi e privi di titolo rilasciato.**

Titoli:

-Manufatto con pareti in muratura copertura in lamiera e struttura in ferro , realizzato senza Titoli Edilizi Comunali e oggetto di richiesta di condono – Pratica di Condono C/11934/95 del 01.03.1995 – con parere favorevole per la riqualificazione-

NON definito –Carente della documentazione integrativa relativa agli adeguamenti richiesti per i quali deve essere presentato progetto (come richiesta Soprintendenza di Arezzo con risposta al parere del 21.06.2004.

**Risultano completamente corrisposti l'oblazione e oneri concessori .**

-Manufatto con pareti in muratura copertura in lastre in amianto e struttura in ferro , realizzato negli anni '70 senza Titoli Edilizi Comunali e oggetto di richiesta di condono L.47/85 – Pratica di Condono C/23072/86 del 30.09.1986

NON definito – Carente della documentazione integrativa (come richiesta dall'Amministrazione Comunale in varie comunicazioni), parere VVFF , parere CBA e pratica Vincolo Paesaggistico.

**Risultano completamente corrisposti l'oblazione e oneri concessori .**

Alla luce di quanto sopra esposto, si valuta come costo occorrente alla definizione delle pratiche l'inoltro della pratica di adeguamento al fine di eliminare la copertura ed il suo rifacimento, quali materiali incongruo. Costi da ritenere congrui in €. 5.000,00 per presentazione pratica e sostituzione pannello sandwich con materiale idoneo.

STIMA IMMOBILI LOTTO 1

Superficie lorda - superficie commerciale :

Garage monte (5.27\*10.10 MEDIA) = mq. 53.00

Garage valle (5.30\*10.65 MEDIA) = mq. 56.50

Superficie commerciale totale mq. 109.50

## LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

mq.109.50 x 300€/mq = € 32.850,00

a detrarre bonifica copertura eternit mq.56.50 x 65€/mq = €. 3.672,50

a detrarre costo sanatoria da portare a chiusura €5.000,00

abbattimento circa 15% per vendita forzosa €5.177,50

**Valore quota 1/1 =€arr. 19.000,00**

Pieve al Toppo, 5 DICEMBRE 2022

IL CTU

