



ESECUZIONE IMMOBILIARE

250 / 2018

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”

PERIZIA

Data: 10 gennaio 2022

Il sottoscritto Geometra Luca CONTEMORI, nato a Foiano della Chiana (AR) il 12 agosto 1973 e ivi residente in Via G. di Vittorio n. 4, codice fiscale CNTLCU73M12D649Z, con studio professionale in Comune di Foiano della Chiana, Viale Umberto I, n. 4, a seguito d'incarico assegnato con udienza del 06.05.2019 dal Giudice Dr.ssa Ilaria BENINCASA, alla quale è poi subentrata la Dr.ssa Marina ROSSI e successivamente la Dr.ssa Elisabetta RONDINO' DI MIGLIONE, finalizzato alla perizia beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], verificata la completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c., costituita dalla certificazione notarile datata 29.01.2019, estesa anche al controllo dell'esatta individuazione dei beni pignorati con le risultanze catastali e dei registri immobiliari, il confronto degli stessi gli atti di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di provenienza, rilevata la presenza di unica iscrizione ipotecaria successiva al pignoramento, constatata l'esistenza della continuità antecedenti il ventennio ai sensi dell'art. 2650 del C.C. in seguito all'avvenuta redazione delle trascrizioni per l'accettazione tacita di parte dei beni pervenuti, effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente in ordine alla conformità attuale, svolto i vari sopralluoghi nei compendi interessati, in data **16 luglio 2019, 4 febbraio 2020, 27 febbraio 2020, 24 luglio 2021**, per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza degli immobili alla documentazione, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato, in virtù delle conoscenze del mercato immobiliare e delle specifiche competenze in materia.

I beni interessati dalla procedura in esame sono stati suddivisi in sette lotti distinti, data la loro collocazione, individualità fisica ed economica, come descritti nei paragrafi seguenti, raggruppati in cinque compendi descrittivi aggregati per toponomastica, ferme restando le condizioni ritenute vincolanti rilevate per il lotto 2.

1. Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione

1.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

Beni collocati in zona periferica del Comune di Foiano della Chiana, località Renzino, a circa 700 metri dal nucleo del paese, su territorio caratterizzato da edificazione sporadica sparsa non

organizzata, prevalentemente addossata alla viabilità principale costituita dalla Strada Provinciale S.P. 327 di collegamento tra Foiano e Arezzo.

1.1.1 Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

Fabbricato singolo con accessori staccati e resede pertinenziale esclusivo in Via di Arezzo civico 59, su zona pianeggiante e altezza sul livello medio del mare di metri 254, all'altezza del bivio con la secondaria "Via di Pratali". Il resede pertinenziale gode di un primo accesso carrabile (principale) rivolto direttamente sulla Strada principale e di un secondo su quella minore, che lo delimita sul lato Nord.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

Confini: [REDACTED] Strada Provinciale S.P. 327, s.s.a..

1.2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca / Porto a Brolio /Volpaio

1.2.1 Lotto 2

I beni ricompresi nel presente paragrafo sono ubicato in Comune di Foiano della Chiana:

1.2.1.1 Via Pratali

Appezamento di terreno agricolo adiacente per il lato Sud alla Via di Pratali, sulla quale si aprono i due accessi carrabili esistenti, percorrenza a carattere secondario che attesta a circa metri 70 dalla Strada Provinciale S.P.327. L'area, a prevalente indirizzo agricolo, è posta a una quota media di metri 260 sul livello medio del mare e mostra un andamento morfologico moderatamente acclive verso Nord, ove si trova il crinale della collina. Il terreno presenta due linee di servizio aeree che corrono su entrambi i confini a Est e a Ovest, per tutta la loro lunghezza ma che visto il posizionamento non rappresentano una limitazione alla regolare lavorazione e godimento del suolo. Nella parte centrale dell'appezzamento è in corso la realizzazione di un fabbricato rurale residenziale, attorno al quale prende forma la configurazione non ancora definita del futuro resede e percorrenza di accesso dipartente da uno degli accessi sulla viabilità pubblica.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.261139, Longitudine 11.818641.

Confini: [REDACTED] (p.lla 777), [REDACTED] (p.lla 1030), [REDACTED] (p.lla 913), [REDACTED] (p.lla 98), Strada Vicinale dei Pratali, s.s.a..

1.2.2 Via del Duca

Via del Duca, in zona periferica caratteristica della Valdichiana, pianeggiante e altezza sul livello medio del mare di metri 248, territorio segnato da edificazione sparsa non organizzata, prevalentemente in prossimità alla viabilità principale costituita dalla Strada Provinciale S.P. 327, a circa 400 metri prima che quest'ultima oltrepassi il Torrente Esse, allacciante di sinistra del Canale maestro. Sono presenti costruzioni funzionalmente legate all'attività agricola con relativo resede adibito a zona di passaggio/manovra e adiacente appezzamento di terreno coltivato a colture cerealicole e ortaggi, di buona qualità agronomica. Il resede, distribuito a Ovest fino la particella 12 di altra proprietà e a Sud, lambisce per più lati l'edificato che risulta adiacente per quello Est a costruzioni di altra proprietà (p.lla 13). L'area, inclusi i terreni, è comodamente e direttamente accessibile da ampio passaggio carrabile attestante sulla Strada Provinciale S.P.327.

Collocazione topografica, riferita al centro della proprietà, con coordinate Latitudine 43.225686, Longitudine 11.816783.

Confini: [REDACTED] (p.lla 12), [REDACTED] (p.lle 13, 15), Demanio pubblico dello Stato per opere idrauliche di seconda categoria (p.lla 21), [REDACTED] (p.lla 66, 214, 23, 123), Strada Provinciale S.P. 327, s.s.a..

1.2.3 Volpaio

Terreni suddivisi in due corpi vicini ma separati da altra proprietà, ubicati in zona aperta di campagna raggiungibile dalla Strada Vicinale a sedime pubblico che costeggia il piede dell'argine Est del Torrente Esse e attesta alla Via del Duca in prossimità della Chiesa Madonna del Buonconsiglio, il località Farniole; l'area a cui appartengono gli appezzamenti trattati, a carattere perfettamente pianeggiante ai margini dei confini territoriali con il Comune di Sinalunga, di altezza sul livello medio del mare di metri 248, è delimitata a Ovest, Nord ed Est dal suddetto Torrente Esse e dal Torrente Foenna, in prossimità del punto della loro unione in unico corso d'acqua e a Sud dal Raccordo autostradale Bettolle-Perugia.

Primo appezzamento

Appezamento di terreno agricolo a indirizzo seminativo/ortivo di forma planimetrica irregolare, direttamente accessibile dalla Viabilità vicinale che lo costeggia per tutto il confine Ovest, costituito da suolo avente ottime caratteristiche agronomiche e di facile lavorabilità.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.222607, Longitudine 11.820792.

Confini: [REDACTED] (p.lla 62), [REDACTED] (p.lla 80), Demanio pubblico dello Stato ramo strade prop ANAS usuaria (p.lla 78), [REDACTED] (p.lle 45, 47), Strada Vicinale, s.s.a..

Secondo appezzamento

Appezamento di terreno agricolo a indirizzo seminativo/ortivo di forma planimetrica piuttosto regolare, direttamente accessibile dalla Viabilità vicinale che lo costeggia per tutto il confine Ovest, costituito da suolo avente ottime caratteristiche agronomiche e di facile lavorabilità.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.224679, Longitudine 11.823732.

Confini: [REDACTED] (p.lla 33), Demanio pubblico dello Stato per opere idrauliche di seconda categoria (p.lla 18), [REDACTED] (p.lle 17), Strada Vicinale, s.s.a..

1.2.4 Porto a Brolio

Appezamento ubicato in Comune di Foiano della Chiana, in zona aperta di campagna raggiungibile dalla Strada Vicinale a sedime pubblico che corre lungo l'argine Est del Torrente Esse e si stacca circa 250 metri a Sud dalla Via di Porto a Brolio; anche in questo caso l'area è perfettamente pianeggiante essendo inserita in piana Val di Chiana, con un'altezza sul livello medio del mare di metri 245, La forma planimetria della proprietà è regolare, riconducibile a un trapezio con i lati corti leggermente inclinati e attestanti quello a Est con il Canale Maestro, quello a Ovest appunto con il Torrente Esse, in questo punto quasi paralleli tra di loro.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.262826 Longitudine 11.837143.

Confini: Demanio pubblico dello Stato per opere idrauliche di seconda categoria (p.lla 70), [REDACTED] (p.lla 681), Canale Maestro della Chiana, [REDACTED] (p.lla 168), s.s.a..

1.3 COMPENDIO beni in Via del Duca

1.3.1 Lotto 3 – Unità residenziale in Via del Duca

Porzione di fabbricato plurifamiliare in Via Duca, al civico 139/A con resede pertinenziale a comune collocato in adiacenza della porzione in esame ed esteso a Sud, accessibile dalla pubblica viabilità attraversando una proprietà di terzi (p.lla 12) posta a Ovest, sulla quale l'unità

trattata gode di una servitù di passaggio costituita con atto di divisione Notaio Franco del 1976, a sua volta esercitata anche dai proprietari a Est (p.lla 13), per accedere alla loro porzione di immobile; quindi il resede pertinenziale per la parte in adiacenza al fabbricato è sia fondo servente nei confronti della particella 13 opposta alla viabilità, che dominante rispetto alla particella 12 confinante con quest'ultima.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.227730, Longitudine 11.814711.

Confini: [REDACTED] (p.lle 13), [REDACTED] (p.lla 9), [REDACTED] (p.lla 12), proprietà debitrice (p.lla 85), s.s.a..

1.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

1.4.1 Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

Porzione di fabbricato ubicato in Comune di Foiano della Chiana, Corso Vittorio Emanuele, civico 44, con ingresso condominiale su Piazza Frà Benedetto, una delle principali del centro storico; la consistenza è formata da appartamento al piano secondo di aggregato edilizio contornato a Sud-Ovest da Via Cairoli, A Nord-Est da Via Aurelio Saffi e per i restanti lati dal Corso principale; L'edificato corrisponde a quello ricadente tra la prima e la seconda cerchia muraria del paese.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.252842, Longitudine 11.87784.

Confini: [REDACTED] (parte della p.lla 69), [REDACTED] (parte della p.lla 72), s.s.a..

1.5 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

Beni collocati all'interno del paese di Foiano della Chiana in uno dei due stabili condominiali posti in area oggetto di recente riqualificazione urbana in precedenza occupata da dismesso opificio, dotata area fronti-stante denominata Piazza Giorgio Ambrosoli, in parte strada e in parte parcheggi, attestante su Via di Cortona in corrispondenza del bivio con Viale della Resistenza.

Lo stabile che ospita le unità è quello dislocato a Est, al civico 12 e insieme a quello gemello formano un Supercondominio per le aree esterne comuni.

Fanno parte di quanto pignorato i diritti sulle parti condominiali che, oltre a quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, sono di seguito elencate:

- A.** Scala, disimpegno e ascensore cui al subalterno 85, presente a tutti i piani;
- B.** Rampa carrabile cui ai subalterni 84 e 141;
- C.** Piazzale esterno/rampa carrabile cui al subalterno 135;

- D.** Locale tecnico ascensore al piano sottostrada 1 cui al subalterno 102;
- E.** Portico e piazzale a piano strada cui al subalterno 143;
- F.** Resede esterno cui al subalterno 161.

Il regolamento di Condominio è presente, la gestione del complesso è attualmente affidata all'amministratore pro-tempore D'Ovidio Ilaria di Foiano della Chiana.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

1.5.1 Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa

Appartamento al piano terzo con ingresso dal primo portoncino a sinistra arrivando al pianerottolo in cima alla scala condominiale, corredato da locale autorimessa al livello seminterrato -2, dotato sia di porta carrabile rivolta nel lato Est su area esterna scoperta, sia collegato internamente attraverso zone a comune.

L'appartamento è collocato nell'angolo Sud-Est del fabbricato, con affaccio a Est e Sud; gode di ottima panoramicità.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 127), [REDACTED] (sub. 118, 58), s.s.a..

1.5.2 Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa

Appartamento al piano terzo con ingresso dal secondo portoncino a sinistra arrivando al pianerottolo in cima alla scala condominiale, corredato da locale autorimessa al livello seminterrato -, dotato sia di porta carrabile rivolta nel lato Est su area esterna scoperta, sia collegato internamente attraverso zone a comune.

L'appartamento è collocato nell'ala Sud del fabbricato, con affacci a Sud e Ovest; gode di buona panoramicità.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 126, 128), [REDACTED] (sub. 119), [REDACTED] (sub. 66), [REDACTED] (sub. 69), s.s.a..

1.5.3 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

Appartamento al piano terzo con ingresso dal portoncino frontale arrivando al pianerottolo in cima alla scala condominiale, corredato da locale autorimessa al livello seminterrato -2, dotato sia di porta carrabile rivolta nel lato Sud su area esterna scoperta, sia collegato internamente attraverso zone a comune.

L'appartamento è collocato nell'ala Sud del fabbricato, con affacci a Sud, Ovest e Nord; gode di buona panoramicità.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 127), [REDACTED] (sub. 120), Manta Società Coop. Edilizia (sub. 60), [REDACTED] (sub. 62), s.s.a..

2. Diritti reali, provenienza e continuità trascrizioni

Sui lotti formati il diritto di piena proprietà si presenta in capo [REDACTED], nato a Foiano della Chiana in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] su alcuni dei quali in comunione legale con la moglie [REDACTED], nata a Foiano della Chiana in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e i rimanenti sono di proprietà esclusiva della figlia [REDACTED], nata a Foiano della Chiana il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], come meglio specificato nei punti seguenti.

2.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

2.1.1 Lotto 1 - Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

Il bene è pervenuto al suddetto [REDACTED] in parte dalla morte della madre [REDACTED], deceduta il [REDACTED], la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990 e in parte dalla morte del padre [REDACTED], deceduto il [REDACTED] con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte.

[REDACTED] ha ricevuto la propria quota di proprietà in parte per la successione del marito [REDACTED] citata e in parte da [REDACTED] con atto di compravendita notaio Bandini del 16.07.1958, rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare.

[REDACTED] era divenuto pieno proprietario del bene sia per consolidazione dell'usufrutto della madre [REDACTED] avvenuto in data 23.05.1990, sia con atto notaio Giorgi del 19.12.1973, rep. numero 3983, trascritto ad Arezzo in data 04.01.1974 al numero 83 di Registro Particolare per averne fatto acquisto da [REDACTED] e [REDACTED], sia per quota da quest'ultima a mezzo di compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare, nonché infine per dichiarazione di successione del padre [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] e presentata ad Arezzo il 03.01.1956, numero 66, volume 293, regolarmente trascritta.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro

Particolare numero 13587 contro [REDACTED] e Nota Registro Particolare numero 13588 contro [REDACTED].

2.2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca /Porto a Brolio /Volpaio

2.2.1 Terreno agricolo con edificando fabbricato in Via di Pratali

Rampi Elisa è divenuta piena proprietaria del bene per averne fatto acquisto da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] mediante atto notaio Di Ioia del 14.11.2014 repertorio n. 605, trascritto in data 20.11.2014 ai numeri 14274 di Registro generale e 10759 di Registro particolare. Ai suddetti venditori le quote cedute erano pervenute in parte da consolidamento di usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta in data 19.01.2000 e in parte da [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Mauro Franco del 08.02.1978, repertorio n. 1698, trascritto in data 22.02.1978 al numero 2451 di Registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2.2.2 Terreni e annessi agricoli in Via Duca

I beni sono pervenuti a Rampi Pietro in parte dalla morte della madre [REDACTED], deceduta il 22.03.2016, la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990 e in parte dalla morte del padre [REDACTED] deceduto il 19.01.2000, con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte. [REDACTED] era divenuta proprietaria in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED], deceduta in data 23.05.1990, in parte per successione di [REDACTED], apertasi il 19.01.2000, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare ed infine in parte da [REDACTED] a mezzo di compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare. [REDACTED] era divenuto proprietario in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED], la cui morte è avvenuta in data 23.05.1990, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare, in parte da [REDACTED] con compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritta ad Arezzo in data

08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare e infine in parte da successione di [REDACTED] apertasi 02.09.1955, presentata ad Arezzo in data 03.01.1956, numero 66, vol. 293.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro Particolare numero 13587 contro [REDACTED], Nota Registro Particolare numero 13588 contro [REDACTED] e Nota Registro Particolare numero 13608 contro [REDACTED].

La particella 20 fu acquistata da [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale dei beni da [REDACTED], [REDACTED] con atto Lauro del 25.10.1986, repertorio n. 11737, trascritto ad Arezzo in data 31.10.1986 al numero 11544 di registro generale e numero 8165 di registro particolare.

2.2.3 Terreni Volpaio

Primo appezzamento (p.lle 41 e 77)

[REDACTED] e [REDACTED] risultano proprietari in comunione legale dei beni per averne fatto acquisto in parte (particella 41) da [REDACTED] con atto notaio Vitiello del 18.12.1997, repertorio n. 20483, trascritto ad Arezzo in data 07.01.1998 al numero 72 di registro particolare e in parte (particella 77) da [REDACTED] con atto notaio Bersotti del 16.07.2013, repertorio n. 62645, trascritto ad Arezzo in data 24.07.2013 al numero 7233 di registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Secondo appezzamento (p.la 25)

Il bene è pervenuto al suddetto [REDACTED] in parte dalla morte della madre [REDACTED], deceduta il 22.03.2016, la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990 e in parte dalla morte del padre [REDACTED], deceduto il 19.01.2000, con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro

Particolare numero 13587 contro [REDACTED], Nota Registro Particolare numero 13588 contro [REDACTED] e Nota Registro Particolare numero 13608 contro [REDACTED].

[REDACTED] era divenuta proprietaria in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED], deceduta in data 23.05.1990, in parte per successione di [REDACTED], apertasi il 19.01.2000, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare ed infine in parte da [REDACTED] a mezzo di compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare.

[REDACTED] era divenuto proprietario in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED], la cui morte è avvenuta in data 23.05.1990, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare, in parte da [REDACTED] con compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritta ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare e infine in parte da successione di [REDACTED] apertasi 02.09.1955, presentata ad Arezzo in data 03.01.1956, numero 66, vol. 293.

2.2.4 Terreni Porto a Brolio

Il diritto di piena proprietà in capo a [REDACTED] è pervenuto come segue:

- a) **Particella 260** da [REDACTED] con atto di compravendita notaio Vitiello del 27.12.2011 repertorio n. 37511, trascritto ad Arezzo in data 25.01.2012 al numero 906 di registro particolare, la quale era divenuta proprietaria in parte da successione di [REDACTED], deceduta il 26.09.2007 con dichiarazione presentata in data 11.04.2008 al numero 72 volume 902 e in parte da successione di [REDACTED], deceduto il 31.12.1987 con dichiarazione presentata in data 11.06.1998 al numero 574 volume 33. La stessa [REDACTED] aveva ricevuto quota di proprietà dalla successione di [REDACTED], come richiamata.
- b) **Particella 78** da [REDACTED] con atto di compravendita notaio Baldesi del 27.11.2014 repertorio n. 22154, trascritto ad Arezzo in data 02.12.2014 al numero 11146 di registro particolare, il quale era divenuto proprietario per successione di [REDACTED],

deceduto il 02.04.2009 con dichiarazione presentata in data 03.08.2009 al numero 68 volume 927 e successiva divisione con gli altri coeredi [REDACTED] e [REDACTED], entrambi con quota di diritto ricevuta dalla successione di [REDACTED], mediante atto Pieraccini del 03.08.2009, repertorio n. 7098, trascritto ad Arezzo in data 06.08.2009 al numero 9642 di registro particolare. Il suddetto [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] in data 01.05.1984 con atto notaio Lauro repertorio n. 5890, trascritto ad Arezzo in data 18.05.1984 al numero 6602 di registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro Particolare numero 13589 contro [REDACTED], Nota Registro Particolare numero 13590 contro [REDACTED] per quanto attiene la particella 260, mentre per la particella 78 l'accettazione è stata trascritta con Nota Registro Particolare numero 9641 del 06.08.2009 contro [REDACTED].

2.3 COMPENDIO beni in Via del Duca

2.3.1 Lotto 3 – Unità residenziale

Il bene è pervenuto a [REDACTED] in parte dalla morte della madre [REDACTED], deceduta il 22.03.2016, la cui dichiarazione di successione è stata presentata ad Arezzo il 03.06.2016 al numero 1059, Vol. 9990 e in parte dalla morte del padre [REDACTED], deceduto il 19.01.2000, con denuncia di successione presentata ad Arezzo il 17.07.2001 al numero 33, Vol. 770, entrambe regolarmente trascritte.

[REDACTED] era divenuta proprietaria in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED] deceduta in data 23.05.1990, in parte per successione di [REDACTED], apertasi il 19.01.2000, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare ed infine in parte da Rampi Irma a mezzo di compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritto ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare.

[REDACTED] era divenuto proprietario in parte per consolidazione dell'usufrutto di [REDACTED] la cui morte è avvenuta in data 23.05.1990, in parte da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ con compravendita notaio Franco del 30.06.1976, repertorio n. 379, trascritto ad Arezzo in data 21.07.1976 al numero 5465 di Registro particolare, in parte da ██████████ con compravendita Bandini del 16.07.1958 rep. numero 7072, trascritta ad Arezzo in data 08.08.1958 al numero 3563 di Registro Generale e numero 894 di Registro Particolare e infine in parte da successione di ██████████ apertasi 02.09.1955, presentata ad Arezzo in data 03.01.1956, numero 66, vol. 293.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, a seguito dell'avvenuta accettazione tacita di eredità trascritta in data 04.12.2019 con Nota Registro Particolare numero 13587 contro ██████████, Nota Registro Particolare numero 13588 contro ██████████ e Nota Registro Particolare numero 13608 contro Rampi Pietro.

2.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

2.4.1 Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

Il bene appartiene in regime di comunione legale a ██████████ e ██████████ per averne fatto acquisto da ██████████, ██████████ e ██████████ con atto notaio Vitiello del 30.06.2008, repertorio n. 35897, trascritto ad Arezzo in data 21.07.2008 al numero 14425 di registro generale e numero 9539 di registro particolare.

Gli stessi venditori acquistarono l'immobile in data 10.09.2002 dalla Società ██████████ ██████████ con atto Lauro repertorio n. 61318, trascritto ad Arezzo in data 12.09.2002 al numero 10877 di registro particolare, alla quale pervenne dall'██████████ ██████████ con atto di compravendita Lauro del 13.02.2001 repertorio n. 56731, trascritto ad Arezzo in data 09.03.2001 al numero 2883 di registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2.5 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

2.5.1 Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa

Il bene appartiene in regime di comunione legale a ██████████ e ██████████ per assegnazione a socio da parte della Società ██████████ ██████████, codice fiscale ██████████ con atto notaio Magi del 22.09.2010, repertorio n.38242, trascritto ad Arezzo in data 15.10.2010 ai numeri 12097 e 12098 di registro particolare.

Alla suddetta Cooperativa pervenne l'intera consistenza del comparto oggetto di recupero edilizio dalla Società [REDACTED] con atto di compravendita notaio Magi del 29.06.2005, repertorio n. 35390, trascritto ad Arezzo in data 14.07.2005 al numero 8838 di registro particolare.

Detta ultima Società acquistò dalla Società [REDACTED] con atto di compravendita notaio Bucciarelli Ducci del 25.08.2003, repertorio n. 49992, trascritto ad Arezzo in data 18.09.2003 al numero 12665 di registro particolare, la quale a sua volta acquistò da [REDACTED] e [REDACTED] con atto notaio Bartolomei del 06.02.1971 repertorio n. 43175, trascritto ad Arezzo in data 25.02.1971 al numero 2002 di registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2.5.2 Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa

Il bene appartiene in regime di comunione legale a [REDACTED] e [REDACTED] pervenutogli come da cronistoria descritta al punto 2.5.1 che precede.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2.5.3 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

Il bene appartiene a [REDACTED] per assegnazione a socio da parte della Società [REDACTED] con sede in Siena, codice fiscale [REDACTED] con atto notaio Magi del 22.09.2010, repertorio n.38242, trascritto ad Arezzo in data 15.10.2010 al numero 12099 di registro particolare.

Alla suddetta Cooperativa pervenne l'intera consistenza del comparto oggetto di recupero edilizio dalla Società [REDACTED] con atto di compravendita notaio Magi del 29.06.2005, repertorio n. 35390, trascritto ad Arezzo in data 14.07.2005 al numero 8838 di registro particolare.

Detta ultima Società acquistò dalla Società [REDACTED] con atto di compravendita notaio Bucciarelli Ducci del 25.08.2003, repertorio n. 49992, trascritto ad Arezzo in data 18.09.2003 al numero 12665 di registro particolare, la quale a sua volta acquistò da [REDACTED] e [REDACTED] con atto notaio Bartolomei del 06.02.1971 repertorio n. 43175, trascritto ad Arezzo in data 25.02.1971 al numero 2002 di registro particolare.

Si riscontra la continuità nelle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

3. Descrizione

3.1. COMPENDIO beni in Via di Arezzo

3.1.1. Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi pertinenziali e resede esclusivo in Via di Arezzo.

3.1.1.1. FABBRICATO PRINCIPALE

3.1.1.1.1. Tipologia costruttiva; distribuzione

Trattasi di fabbricato originariamente nato come rurale, di vecchia edificazione risalente all'anno 1910, avente sagoma plano-altimetrica a parallelepipedo regolare, sviluppato su tre livelli fuori terra di eguale impronta orizzontale ospitanti al piano terreno dei vani accessori non abitabili, al piano primo e secondo la parte destinata a residenza, suddivisa in due unità abitative; il collegamento verticale è garantito da scala a unica rampa sovrapposta in elevazione, non troppo agevole per rapporto tra alzata e pedata, accessibile dal portone di ingresso dislocato nella facciata Sud; il sottotetto non è praticabile, solo ispezionabile da botola con scaletta a pantografo a discesa, ubicata nel disimpegno del piano secondo. L'ingombro complessivo dello stabile corrisponde a metri 13,85 in lunghezza, metri 9,50 in larghezza e circa metri 9,00 in altezza misurata nel sottogronda, al quale si aggiunge in aderenza sul lato Ovest un corpo edificato successivamente a unico piano e copertura in pendenza a uno spiovente, adibito a magazzino e centrale termica. Le altezze interne assumono dei valori diversi, partendo da metri 2,63/2,65 nel livello a piano terreno, per passare a metri 2,90/2,92 a quello superiore e infine metri 2,78/2,80 all'ultimo piano. La consistenza originaria della costruzione vedeva il piano secondo con altezze utile interne inferiori e coperto direttamente a tetto, in seguito alla sopraelevazione svolta nell'anno 1982 è stato creato un sottotetto non praticabile e un rialzamento del piano secondo uniformandone l'altezza.

La distribuzione interna vede al piano terra, la cui quota coincide con quella del marciapiede, sul lato Ovest della costruzione la presenza di autorimessa/sgombero accessibile direttamente dall'esterno la quale disimpegna l'attigua dispensa e un piccolo sottoscala; sul lato Est è presente oltre a una cantina collegata come l'autorimessa alla scala interna e nel contempo accessibile dal lato Sud mediante porta esterna, un ulteriore vano sgombero sul retro (Nord), fruibile unicamente da porta esterna.

L'unità residenziale al piano primo vede la presenza di due disimpegni, cucina, soggiorno, studio, camera, sgombero e servizio igienico, il piano soprastante quale seconda unità abitativa di ampio disimpegno dove attesta la scala, il quale consente di accedere al salotto con relativo ripostiglio, alla camera doppia dotata di bagno esclusivo, a un secondo servizio igienico, a due camerette e infine all'ex cucinotto attualmente adibito a ripostiglio/dispensa.

3.1.1.1.2. Caratteristiche strutturali

La distribuzione planivolumetrica è ricorrente nel nostro territorio della Valdichiana, riconducibile alla casa colonica che ha subito delle modifiche successive, nella quale si ritrovano i classici paramenti portanti sia perimetrali che interni in muratura di travertino a pezzatura irregolare fino al primo piano e superiormente in mattoni di laterizio, aperture prospettiche di dimensioni contenute ma allineate verticalmente; orizzontamenti del tipo deformabile costituiti da volticine in laterizio e profilati metallici unidirezionali per il piano terra, doppia orditura lignea e mezzane di laterizio per il piano primo, mentre l'impalcato più recente (soffitto piano secondo) eseguito nel corso della sopraelevazione è in latero/cemento con soletta in calcestruzzo, la copertura di tipologia ricorrente a padiglione, in travi prefabbricati di cemento armato intervallati da tavellonato in laterizio. Strutturalmente non emergono criticità e evidenti segni di cedimenti differenziati.

3.1.1.1.3. Finiture esterne

Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese", i canali di gronda a sezione rettangolare e i pluviali circolari sono in lamiera di acciaio zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta tradizionale e finita a "terranova" un effetto ruvido con impasto di inerti, leganti aerei e idraulici piuttosto durevole; le forature prospettiche hanno esternamente un oscuramento con persiane alla fiorentina in legno smaltate e sono tamponate con finestre sempre in essenza lignea protetta a smalto color marrone, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard di fattura artigianale, accompagnate da vetro trasparente. Il portoncino di ingresso è in legno a doppia anta, con rostra metallica inserita nella centinatura a tutto sesto.

Il magazzino addossato sul lato Ovest, di struttura più andante in muratura di blocchi vibrocompressi, ha infissi esterni il legno e lamiera, di povera esecuzione e la copertura leggera si basa unicamente sulle diffuse lastre ondulate di cemento-amianto.

I davanzali, di buono spessore, sono in pietra arenaria, come le soglie miste, a laterizio, e il rivestimento dei quattro gradini esterni posti in corrispondenza dell'ingresso.

Le condizioni manutentive generali sono sufficienti.

3.1.1.1.4. Finiture interne

Alcune pareti di separazione tra i locali sono divisorie in muratura di forati da cm.8, altre sono portanti; le loro superfici verticali sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Il piano primo in generale conserva delle finiture più "datate" rispetto a quello superiore ristrutturato e sopraelevato nel 1982, presentando pavimentazione in marmette di graniglia levigate, tranne che nel servizio igienico formata da piastrelle in monocottura come il rivestimento sia di quest'ultimo che della cucina; il battiscopa è assente.

Il bagno è corredato da sanitari in vitreous china di colore champagne costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato, tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive sufficienti.

Le porte interne sono in legno trattato, bugnate, dotate di telaio fissato direttamente alla parete. Il piano secondo gode di pavimenti di diversa tonalità e disegno per quanto attiene la piastrellatura ceramica dei vani e del servizio igienico, mentre le camere hanno parquet in legno; i zoccolini battiscopa sono uniformi sempre in legno.

I due servizi igienici, pavimentati e rivestiti per un'altezza adeguata con monocottura e gres di vario formato e tonalità, sono corredati da sanitari in vitreous china di colore champagne costituiti da lavabo a colonna e con mobile integrato, vaso con cassetta di cacciata incassata, bidet (entrambi a pavimento) e alternato piatto doccia cabinato e vasca; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale.

Le porte sono in legno tamburate impiallacciate, a doppia bugnatura, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

La scala interna riporta i gradini rivestiti sia nella pedata che nell'alzata con elementi monolitici di granito chiaro, abbinati a elementi rampanti laterali e mancorrenti in legno.

Il piano terreno ha pavimentazione, tranne che per la dispensa realizzata con massetto cementizio, formati da mattoni in laterizio piuttosto usurati poggianti su strato di malta adagiato nel terreno costipato.

3.1.1.2. ANNESSE PERTINENZIALE rimessa/legnaia

3.1.1.2.1. Tipologia strutturale; caratteristiche

Trattasi di tradizionale costruzione ex rurale non di recente edificazione ma paragonabile a quella del fabbricato principale, a unico piano utilizzata in passato come ricovero per animali e rimessa attrezzi; di elementare concezione strutturale, ha impronta a terra rettangolare. E' composta da un unico vano principale con copertura a due falde simmetriche accessibile da ampia apertura rivolta a Nord, adibito attualmente a rimessa e da corpo secondario in aderenza sul lato Ovest, con unica falda in pendenza, ospitante una legnaia e due piccoli vani in passato utilizzati come stabbi per suini e ricovero pollame, entrambi accessibili dall'esterno.

Le pareti in elevazione, di diverso spessore, sono state eseguite in muratura di mattoni di laterizio e per alcuni tratti della porzione a Ovest, in pietra a opera incerta con elementi non squadri.

L'altezza del vano magazzino varia da metri 2,70 in prossimità della gronda a metri 3,73 in corrispondenza del displuvio centrale; quella del corpo adiacente da metri 1,75 (minima) a metri 2,60 (massima).

La superficie lorda complessiva (commerciale) di m² 61, sviluppa una volumetria di m³ 176.

Nel complesso rappresenta un volume complementare a discreta funzionalità, mantenendo un valore di architettura testimoniale della tradizione locale degli anni passati.

3.1.1.2.2. Finiture

Le pareti non sono dotate di finitura ma si presentano a vista; la pavimentazione è costituita da mattonato di laterizio poggiato direttamente sul terreno. Gli infissi sono in legno di fattura andante. Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese" e in parte a tegola e coppo, privo di discendenti e canali di gronda.

3.1.1.3. ANNESSE PERTINENZIALE ex fienile

3.1.1.3.1. Tipologia strutturale; caratteristiche

Tipica costruzione presente in zone rurali e in prossimità di aziende agricole formata da tettoia con la sola copertura a due spioventi e struttura verticale puntiforme a pilastri prefabbricati in cemento armato, utilizzata in passato come riparo per gli attrezzi e per i foraggi; priva di pavimentazione, impianti e finiture di sorta; si presenta con struttura orizzontale in travi lignee altamente deformati, a sostegno del manto di copertura composto da lastre ondulate di cemento-amianto.

L'ingombro planimetrico a terra è di metri 3,20 in larghezza e metri 7,50 circa in lunghezza, per una elevazione in gronda di metri 2,90, che sviluppato si traduce in un'area coperta di m² 24 per una volumetria virtuale di m³ 70.

Rappresenta una costruzione priva di valore intrinseco, peraltro nemmeno arricchita da una consistenza propria vantaggiosa per una possibile ristrutturazione in quanto secondo la vigente normativa edilizia non rappresenta per come conformata una concreta volumetria.

3.1.1.4. RESEDE

Delimitato perimetralmente a tratti con rete metallica a magli sciolta, a tratti da muro in laterizio di vecchia fattura e a tratti da siepe viva, il resede esclusivo rappresenta una estensione sufficiente a garantire buona fruibilità sia al fabbricato che ai corpi accessori sopra descritti; accessibile sia da Via di Arezzo che dalla Vicinale di Pratali, confinante per il lato Nord, il terreno ha andamento pianeggiante e non presenta zona impraticabili, al suo interno ospita anche un pozzo non idoneo all'uso potabile ma solamente a quello irriguo profondo 8 metri, regolarmente denunciato alla Provincia di Arezzo come da comunicazione del 25.07.1994.

Il suolo praticato con i veicoli per la manovra e la sosta è in terra battuta con riporto di pietrisco. Catastralmente la superficie complessiva particellare del resede, comprensiva dei sedimi coperti delle costruzioni sopra descritte, corrisponde a m² 1.280.

3.1.1.5. Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile principale come vivibilità e caratteristiche funzionali è buono, data la collocazione in zona periferica, su luogo in adiacenza della viabilità principale con il risvolto negativo di un noioso disturbo acustico e luminoso dovuto al traffico dei veicoli, anche pesanti, lontano da fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri. I locali

abitabili tutti finestrati, hanno dimensione e conformazione sufficiente. Assenti muffe, condense interstiziali. Evidenti fenomeni legati a umidità di risalita sono riscontrabili al piede delle pareti esterne e interne del piano terreno, un vizio cronico difficile da debellare su queste realtà costruttive.

La finitura delle facciate è mantenuta, salvo che allo stacco del marciapiede dove per la ragione sopra menzionata subisce un distacco progressivo.

Il piano terra è ancora legato al suo nativo utilizzo di locali agricoli, con finiture costruttive risalenti a quel periodo.

Pur essendo un immobile bifamiliare permangono condizioni di intima comunanza come in corrispondenza del disimpegno a livello del piano primo posto nel punto di arrivo della rampa di scale (a comune) che parte dal piano terra, dove lo stesso rappresenta un percorso obbligato per arrivare alla seconda rampa (esclusiva) che prosegue al livello superiore e nello stesso tempo costituisce un punto di passaggio tra i locali dell'unità a tale piano; anche i vani al piano terra non sono attualmente organizzati per essere utilizzati in modo separato, benché ciò risulti possibile.

3.2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca / Porto a Brolio / Volpaio

3.2.1 Terreno agricolo con edificando fabbricato in Via di Pratali

3.2.1.1. Descrizione

Appezamento di terreno a vocazione agricola ad andamento morfologico leggermente declive da Nord verso Sud, dove confina con la Vicinale di Pratali, posta a quota inferiore e dalla quale ha accesso sia per la parte prettamente agricola, sia per la parte costituente il futuro resede pertinenziale del costruendo fabbricato singolo abitativo, autorizzato quale residenza della titolare dell'Azienda agricola di cui il terreno fa parte, la cui destinazione d'uso è stata quindi legittimata come tale, in virtù di titolo autorizzativo rilasciato in data 2014 e atto d'obbligo unilaterale sottoscritto il 20/11/2014 ai sensi degli art. 42 e 67 della Legge Regionale n. 1/2005. L'area è attraversata solo lungo i confini a Est e a Ovest da linee aeree di energia elettrica, le quali non ne limitano il pieno utilizzo. Il fabbricato è collocato nella parte centrale del terreno, più spostato verso il lato Sud.

3.2.1.2. Tipologia costruttiva; distribuzione

Il fabbricato si configura come una costruzione singola articolata per la quasi totalità della sua estensione a piano terreno e per una ridotta superficie a piano primo, ricavata sopraelevando una zona centrale; l'edificazione è stata avviata nell'anno 2014/2015 e tutt'oggi rimane da ultimare sia nelle finiture interne, sia in quelle esterne, sia nella sistemazione della porzione di terreno scoperto circostante che costituirà il futuro resede di pertinenza, ivi compresi gli allacciamenti alle utenze e alla rete fognaria.

Planimetricamente lo stabile è circoscrivibile in un rettangolo avente dimensioni di metri 20,60 lunghezza e metri 14,30 in larghezza, piuttosto regolare mentre in elevazione è distribuito per la maggior parte a piano terra, presentando un doppio piano per la sola parte centrale di ridotta superficie. L'impronta a terra (coperta) occupa una superficie di metri quadrati 221,96 oltre al portico di metri quadrati 34,98.

Le altezze interne assumono dei valori regolari, partendo al piano terreno da metri 3,00 (attuale grezza metri 3,21) per la parte abitativa e metri 2,75/2,80 per il locale autorimessa (attuale grezza metri 2,83), per passare al piano superiore coperto in pendenza quindi con altezza minima in gronda di metri 2,60 (finita) e massima di metri 3,40 (finita).

La distribuzione interna vede al piano terra, il portico sul lato Sud sul quale si affaccia il portoncino di ingresso varcato il quale si accede al soggiorno, locale centrale che permette sia attraverso scala interna (mancante) di salire al livello superiore dove si trovano uno studio con relativo servizio igienico, sia di passare nel locale cucina, sia nel disimpegno attiguo, collegato con gli altri vani presenti ovvero tre camere e due bagni; i locali accessori autorimessa e cantina hanno entrambi esclusivamente accesso diretto dall'esterno sul retro (lato Nord).

L'unità immobiliare ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m² 271,24 per la parte abitativa (piani primo e secondo), oltre a m² 55,68 per gli accessori a piano terra; si aggiunge il portico di 34,80 m².

3.2.1.3. Caratteristiche strutturali

Le fondazioni, del tipo continuo, sono in calcestruzzo armato impostate a una quota; la struttura portante in elevazione è mista in muratura di blocchi di laterizio semipieni porizzati ed elementi in calcestruzzo armato utili ai soli fini dei carichi verticali, abbinati a impalcati rigidi con soletta armata gettata in opera stesa su sottostante scempianto di mezzane in cotto distribuite su

doppia orditura lignea in castagno trattato; questo sia per il solaio di calpestio del piano primo, sia per la copertura in pendenza di quest'ultimo livello; la copertura invece del piano terreno, per la parte della superficie non confinante con i vani abitabili soprastanti, è dotata di copertura in pendenza non autoportante e non praticabile, poggiante sull'impalcato orizzontale; le falde inclinate si orientano in più direzioni, mantenendo una impostazione della tipica logica di copertura a "capanna"; il portico posto sul lato Sud, ha unica falda inclinata impostata ad altezza diversa da quelle del piano terra, per conferire un movimento architettonico più marcato.

3.2.1.4. Finiture esterne

Le superfici esposte delle facciate sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento, sulla quale è stata applicata la rasatura fratazzata a grana fine.

Le soglie delle porte e i davanzali delle finestre sono in elementi rettilinei a basso e medio spessore di pietra arenaria, con frontalino liscio.

Sono installate unicamente le due finestre in alluminio e vetro dell'autorimessa, nelle restanti forature esterne appaiono montati i soli controtelai e le persiane; la porta carrabile dell'autorimessa in metallo ha apertura basculante; mancano sia il portoncino di ingresso che le porte interne.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio ordinario, tipo tegole e coppi staccati, con displuvi e colmi in pezzi speciali abbinati; i comignoli che fuoriescono dalla copertura hanno cappellotto tradizionale in cotto realizzato in opera.

Soddisfatte le cogenti norme sui sistemi per la sicurezza in copertura, attraverso l'installazione di sistemi di ancoraggio anticaduta del tipo a punto fisso, atti a garantire l'incolumità dell'operatore durante le operazioni di manutenzione e controllo.

I canali di gronda e i discendenti circolari sono completamente in lamiera rame.

Perimetralmente l'ingombro edificato è corredato da marciapiede, a quota unica, privo di pavimento, al grezzo del getto in calcestruzzo.

Su porzione della copertura soprastante l'autorimessa, nella falda esposta a Sud è stata eseguita la predisposizione per l'installazione di moduli fotovoltaici piani integrati.

3.2.1.5. Finiture interne

Le pareti di separazione sono in muratura di forati da cm.8; le superfici verticali delle stesse, sia esse portanti che divisorie escluso soffitti perché a vista (legno e cotto), sono intonacate con malta di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo, da ultimare con la futura applicazione della tinteggiatura.

Le pavimentazioni non sono presenti, lo stato avanzamento dei lavori è giunto alla posa dei massetti galleggianti tradizionali di annegamento degli impianti con caratteristiche meccaniche da confrontarsi con quelle previste dalle Norme UNI in materia (UNI EN 13813); siamo in presenza di impianto radiante riscaldante a pavimento, tranne che nei servizi igienici predisposti per radiatori a parete. Assenti anche i rivestimenti dei bagni e delle cucine.

Mancano le porte interne, nelle cui aperture sono posizionati i soli controtelai in legno (falsi telai), ancorati alla muratura.

Dove sarà inserita la scala di salita al piano primo, permane solo il foro orizzontale nel solaio, aspetto che ha impedito di visionare la parte superiore.

3.2.1.6. Giudizio complessivo

Le aree esterne esclusive, quali porzione tutt'oggi indefinita del terreno agricolo circostante, consentono di mantenere uno spazio da adibire a giardino e area ludica privo di interferenze. I servizi sono tutti presenti. Si rileva un trascurabile disturbo dato dall'influenza del traffico veicolare della Provinciale situata a Est. I locali sono tutti finestrati in misura che soddisfa i requisiti imposti dalla normativa in materia (art. 5 D.M. 05.07.1975). Assenti vizi apparenti legati a perdite/infiltrazioni provenienti dalle coperture.

La struttura è integra, non mostra cedimenti differenziati o lesioni.

Lo stato di lavori in corso può in modo progressivo e deleterio, se protratto a lungo nel tempo, ingenerare decadimenti delle finiture presenti, i volatili producono guano responsabile di sporcizia e accumulo in copertura e nei canali di gronda, provocandone l'ostruzione e il traboccamento delle acque piovane sulle facciate.

La dislocazione della costruzione nel contesto dell'appezzamento di terreno che la comprende, non inficia sulla possibilità di mantenere in uso come agricola la parte lavorabile, avendo un secondo accesso carrabile indipendente. L'area è libera da ostacoli o linee di servizio aeree.

3.2.2. Annessi agricoli con terreni Via Duca

3.2.2.1. Accessori agricoli con resede

3.2.2.1.1. Tipologia costruttiva; distribuzione; caratteristiche strutturali

Volumetrie di epoca costruttiva diversa che si articolano su unico piano e costituite da sei locali posti uno adiacente all'altro e sviluppati secondo l'asse cardinale Nord-Sud, partendo dal primo locale in prossimità del fabbricato plurifamiliare, il più datato, fino ad arrivare a quello più a Sud, il più recente, adiacenti sul retro (Est) con altro edificato e contigui sul fronte (Ovest) e a Sud con il resede pertinenziale, che prosegue fino a insinuarsi nella testata del terreno agricolo in corrispondenza della Strada Provinciale 327.

LOCALE 1 – RIMESSA

Ampio vano a pianta rettangolare di dimensioni nette metri 6,40 x 14,36, libero internamente da divisori ed elementi portanti, il locale è coperto direttamente a tetto conformato a mezzo padiglione (l'altra metà contigua copre la porzione adiacente di terzi), elevato dal pavimento metri 5,80 in gronda e circa metri 8,00 nel colmo. Sono presenti due aperture carrabili, una pedonale sul prospetto Ovest, oltre alla finestratura disposta su tutte e tre i lati liberi. La struttura portante è in muratura di mattoni in laterizio a due teste, il solaio di copertura ha doppia orditura portante in legno, soprastante scempiato di mezzane in cotto, getto e tegole; la pavimentazione è formata da soletta in calcestruzzo finita con spolvero al quarzo levigato.

LOCALE 2 – RIMESSA

Addossato al suddetto corpo, fisicamente individuabile in una prima iniziativa costruttiva, si trova un secondo locale sempre a pianta rettangolare di dimensioni nette metri 6,50 x 4,40, libero internamente da elementi verticali, coperto a falda con unico spiovente generante un'altezza interna massima di metri 4,50 e minima di metri 2,90 circa. L'accesso è possibile dall'unica apertura carrabile collocata sul prospetto Ovest. La struttura portante è sempre in muratura di mattoni in laterizio a due teste, il solaio di copertura ha doppia orditura portante in legno, con i travi principali spingenti, soprastante tavole in laterizio e tegole, visto dall'esterno non sembra corredato di soletta cementizia; la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo tirato a regolo.

LOCALE 3 – TETTOIA

Impropriamente definita come tale, si tratta di locale chiuso da pareti su tre lati e aperto sul quarto, quello a Ovest che si rivolge nel resede, da dove è possibile entrarvi; di pianta

rettangolare con dimensioni metri 6,60 x 5,75, ha copertura con pendenza a unica falda in profilati metallici scatolari a doppia orditura supportanti il manto continuo formato da lastre grecate di lamiera zincata. L'altezza interna massima è di metri 3,15 minima di metri 2,80 circa. La struttura portante è sempre in muratura di mattoni in laterizio a due teste, il solaio di copertura ha doppia orditura portante in legno, con travi principali spingenti, soprastante tavole in laterizio e tegole, visto dall'esterno non sembra corredato di soletta cementizia.

Le pareti portanti sono in muratura di blocchi vibrocompressi di laterizio macinato e cemento, come pavimentazione è presente un massetto in calcestruzzo tirato a regolo.

LOCALE 4 – RIMESSA/MAGAZZINO

Capannone a struttura portante in colonne prefabbricate di cemento armato, tamponato perimetralmente da pareti in muratura di blocchi di laterizio vibrocompressi e copertura a due falde simmetriche con colmo centrale, formata da manto continuo in lastre ondulate di cemento-amianto sostenute da arcarecci metallici a profilo scatolare, poggianti su capriate in ferro. La superficie è suddivisa tramite separazione interna in muratura a tutta altezza in due locali, uno sul lato Ovest di dimensioni in pianta di metri 10,95 x metri 6,70, accessibile a mezzo porta carrabile e l'altro sul lato Est, di misure in pianta metri 3,46 x metri 6,70, con ingresso da porta pedonale dal lato Sud.; la pavimentazione è in terra battuta con riporto di materiale arido.

LOCALE 5 – RIMESSA

Questa è la costruzione più recente realizzata in struttura prefabbricata a pilastri in calcestruzzo armato, Capannone a struttura portante in colonne prefabbricate di cemento armato, tamponato perimetralmente con pannellature orizzontali, copertura a due spioventi contrapposti e colmo centrale, in manto continuo in lastre ondulate in fibro-cemento sostenute da arcarecci metallici a profilo omega, poggianti su capriate reticolati, sempre in acciaio zincato. La dimensione interna in pianta è di metri 14,89 x metri 10,67, con altezza misurata all'intradosso delle capriate di metri 5,00. Le porte carrabili sono collocate su tutto il lato Sud e una su quello opposto, servite da infissi in metallo tamponati con pannellature sandwich, aventi apertura a libro o scorrevole su binario.

3.2.2.1.2. Finiture esterne

Il corpo in muratura di prima edificazione ospitante i locali 1 e 2 ha le pareti perimetrali faccia a vista, prive quindi di intonaco, infissi con telaio in ferro smaltato e tamponati con lamiera grecata in acciaio zincato, finestre sempre in ferro e vetro singolo, quelle più piccole protette esternamente da scuri in legno. Il manto di copertura è in tegole e coppi staccati di laterizio, i canali di gronda e i pluviali circolari sono in lamiera di rame. Nel perimetro di proprietà è presente un ridotto marciapiede in calcestruzzo.

I davanzali, laddove inseriti, sono in pietra.

Le condizioni manutentive generali sono buone, avendo subito una ristrutturazione anni indietro.

Gli altri stabili non hanno particolari finitura degne di nota oltre a quelle già descritte.

Il copro più recente ospitante il locale 5 gode di finiture migliori, più funzionali e attuali anche se essenziali per l'uso a cui è destinato.

3.2.2.1.3. Finiture interne

Niente da evidenziare oltre a quanto già descritto.

3.2.2.2. Piano terra abitazione

Trattasi di porzione del piano terra del fabbricato plurifamiliare, adibito ad accessori agricoli e composto da due locali magazzini (altezza utile metri 3,20), uno dei quali dotato di porta carrabile e l'altro accessibile da piccolo vano sgombero antistante (altezza metri 2,91) con porta a passo d'uomo; completa la consistenza un quarto vano a ripostiglio tramezzato internamente, addossato alla scala esterna che sale al piano superiore (altra unità) e coperto direttamente a tetto, di altezza interna ridotta che consente a malapena di rimanere eretti. Tutte le citate aperture di accesso ai vani si rivolgono sul resede di proprietà antistante, sul quale grava diritto di passaggio per la proprietà contigua posta a Est.

Il pavimento dei vani è in laterizio posato direttamente su terra; il magazzino con apertura carrabile è dotato porta in lamiera zincata "basculante" a comando manuale.

Moderata comparsa di fenomeni legati a umidità di risalita, riscontrabili al piede delle pareti dei locali accessori, un vizio cronico difficile da debellare su queste realtà costruttive.

La superficie esterna lorda (commerciale) per detti accessori è di m² 88,50.

3.2.2.3. Terreni agricoli

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante e di forma planimetrica regolare, direttamente accessibile dalla Strada Provinciale S.P.327, con la quale confina con la testata rivolta a Nord-Ovest, mentre quella opposta di Sud-Est è adiacente alla proprietà Demaniale costituente l'argine del Torrente Esse. La superficie coltivata non presenta ostacoli emergenti fuori terra, sia naturali che artificiali, quindi la lavorabilità è ottima come la sua qualità di terreno sciolto che si presta a varie colture sia cerealicole che ortive.

NOTA: Si rileva, come menzionato più avanti, la presenza di attraversamento nella **particella 20** dal lato Nord-Ovest al lato Sud-Est, in parallelo alla dimensione più lunga, da parte della dorsale del metanodotto costituita da due tubazioni affiancate (Game A e Game B) interrata alla profondità media di circa 1,50 metri, le quali comportano dei limiti nell'utilizzo diverso dall'agricolo per il terreno qualora vi dovessero sorgere strutture quali costruzioni, tettoie, annessi che dovrebbero mantenere una distanza di metri 30 dal tubo A (il tubo B richiede una fascia di rispetto di metri 20 per lato, perciò inferiore), oppure nell'interramento di fognature e/o condutture idriche, le quali manterrebbero un franco da metri 0,50 a metri 1,50 a seconda se in pressione o non. La posizione precisa sul posto del tracciato dovrà essere picchettata direttamente su SNAM, le paline apposte risultano indicative. Ogni riferimento più preciso sulle distanze e vincoli inerenti il metanodotto sono riportate del D.M. 17/04/2008.

3.2.2.4. Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dei corpi edificati è buono per la funzionalità cui devono asservire, di complemento all'attività agricola come rimessaggio mezzi e depositi, la loro collocazione ai margini del terreno coltivato e in prossimità della viabilità è indicata.

Assenti apparenti fenomeni inficianti sulla integrità strutturale.

Il resede ha dimensioni sufficienti per l'agevole movimento dei mezzi agricoli; si evidenzia come questo oggi identificato con il subalterno 5 risulti a comune con l'abitazione sempre del debitore cui al subalterno 1 (lotto 3) e sia gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà adiacente (p.lla 13).

3.2.3 Terreni Volpaio

Primo appezzamento

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante e di forma planimetrica irregolare, direttamente accessibile dalla Strada Vicinale ai piedi dell'argine del Torrente Esse, sulla quale il terreno confina con la testata rivolta a Nord-Ovest, mentre quella opposta di Sud-Est è adiacente alla proprietà Demaniale ove ricade il raccordo autostradale Perugia-Bettolle. La superficie coltivata non presenta ostacoli emergenti fuori terra, sia naturali che artificiali, quindi la lavorabilità è ottima come la sua qualità di terreno sciolto che si presta a varie colture sia cerealicole che ortive.

Non vi sono particolarità da segnalare nello specifico, rilevabili a vista o dalla provenienza.

NOTA: Si rileva, come menzionato successivamente, la presenza di attraversamento nella **particella 77** dal lato Nord-Ovest al lato Sud-Est, in parallelo alla dimensione più lunga, della dorsale del metanodotto citata al punto precedente, quale proseguimento della stessa e alla cui descrizione si rimanda per ciò che comporta tale servitù. Inoltre sempre sulla **particella 77** grava altra servitù di gasdotto a favore di SNAM, trascritta in data 15.12.1981, numero 10688 di Registro particolare.

Secondo appezzamento

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante e di forma planimetrica piuttosto irregolare, direttamente accessibile dalla Strada Vicinale ai piedi dell'argine del Torrente Esse, sulla quale il terreno confina con la testata rivolta a Nord-Ovest, mentre quella opposta di Sud-Est è adiacente alla proprietà Demaniale ove ricade il raccordo autostradale Perugia-Bettolle. Anche in questo caso l'area coltivata non presenta ostacoli emergenti fuori terra, sia naturali che artificiali, quindi la lavorabilità è ottima come la sua qualità di terreno sciolto che si presta a varie colture sia cerealicole che ortive.

Non vi sono particolarità da segnalare nello specifico, rilevabili a vista o dagli atti.

3.2.4 Terreni Porto a Brolio

Appezamento di terreno agricolo pianeggiante e di forma planimetrica pressoché regolare facilmente riconducibile a un parallelogramma con i lati minori attestanti a Ovest con Torrente Esse e ad Est con il Canale Maestro della Chiana; direttamente accessibile dalla Strada Vicinale che corre ai piedi dell'argine del primo fiume citato. La superficie coltivata non presenta ostacoli emergenti fuori terra, sia naturali che artificiali, quindi la lavorabilità è ottima e coinvolge tutta la superficie disponibile.

Non vi sono particolarità da segnalare nello specifico, rilevabili a vista o dalla provenienza, tra cui servitù aeree o interrato, nonché di passaggio.

La qualità del terreno nella zona è buona, risulta fertile, di natura alluvionale e la sua condizione manutentiva essendo tutt'oggi in produzione a livello si sistema scolante è efficiente; si presta a varie colture sia cerealicole che ortive.

3.3 NOTE DI RILIEVO

3.3.1 Atto d'obbligo del 2014

Come sopra anticipato la legittimità del titolo edilizio rilasciato si basa sulla condizione dell'avvenuta richiesta di edificazione da parte di un soggetto in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo professionale, allo scopo di adibire il fabbricato a propria residenza "legata" strettamente a soddisfare l'esigenza abitativa del nucleo familiare del titolare dell'Azienda in funzione delle ore lavorative che la stessa assorbe e richiede; la superficie edificata è commisurata alla capacità produttiva del fondo stesso, individuato nella sua interezza nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 20 novembre 2014, reso come scrittura privata autenticata dal Notaio Di Ioia di Foiano della Chiana, Repertorio n. 606, trascritta in data 20/11/2014 al numero 10760 di Registro Particolare, dove viene convenuto che i proponenti l'intervento si impegnano a mantenere in produttività il fondo, a rispettare gli interventi previsti nel Programma di miglioramento agricolo ambientale presentato con validità decennale dall'atto di approvazione del Comune (art. 74, comma 7), a non alienare separatamente parti del fondo stesso e infine a non modificare la destinazione d'uso dei nuovi edifici rurali a uso abitativo per un periodo di venti anni. Pertanto analizzando quanto riportato nell'atto unilaterale la vendita coattiva va a incidere negativamente su tali contenuti dell'impegnativa sottoscritta come segue:

- a) Nell'**art. 2** ove riporta "*La Società, come rappresentata, nonché i proprietari dei terreni indicati nella superiore premessa, tutti come sopra generalizzati, si impegnano a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione*";
- b) Nell'**art. 3** ove riporta "*La Società, come rappresentata, quale affittuario dei terreni descritti nella superiore premessa, si impegna a mantenere in produzione le superfici*

fondiarie nella misura minima non inferiore a quanto stabilito nel p.t.c. provinciale e a non mutare.....”;

- c) Nell'**art. 4** ove cita *"I proprietari si impegnano a non alienare separatamente dagli edifici rurali di nuova realizzazione e già esistenti le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti,; gli edifici rurali esistenti ai quali il vincolo è riferito sono quelli censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 85 sub 4, cat D/10, nonché il fabbricato....."*

Lo stesso documento descrive poi le penali per l'inadempienza degli impegni assunti sopra riportati in alcuni articoli, ovvero:

- a) Per l'inadempienza di quanto riportato nell'art. 2, l'art. 7 riporta *"Qualora l'inadempimento cui al precedente articolo 6 sia da imputarsi a cause di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla differenza fra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quello che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Per la stima dei valori saranno applicabili i criteri di cui al precedente art. 6". Questo punto è pertinente il costruendo fabbricato assunto come lotto 2.*
- b) Per l'inadempienza di quanto riportato nell'art. 3, l'art. 8 riporta *"In caso di inadempimento dell'impegno cui all'art.3 del presente atto la società ed i proprietari si impegnano a pagare a titolo di penale, per ogni anno di riscontrata inadempienza, una somma pari al doppio del canone annuale di affitto del fondo, calcolato sulla base delle tabelle per i canoni di affitto per zona agrarie omogenee determinate dalla Commissione tecnica provinciale". Questo punto è pertinente i terreni pignorati inclusi nel Programma di miglioramento agricolo ambientale e riportati nell'atto unilaterale che consistono nella particella 99 del foglio 19, nelle particelle 20, 85 e 86 del foglio 37, nella particella 41 del foglio 37, nella particella 25 del foglio 37.*

Successivamente con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.06.2016 del notaio Di Ioia di Foiano della Chiana, repertorio n. 1517/1138, sono state vincolate anche le particelle 78 e 260 del foglio 17 e la particella 77 del foglio 37, come sancito da trascrizione del 07/07/2016, numero 6819 di Registro particolare e nel contempo è stata affrancata dal vincolo

altra particella non interessata dal pignoramento, mediante annotazione del 08/07/2016 numero 9816 di Registro generale e numero 1563 di Registro particolare.

Quindi focalizzando il quadro d'insieme i beni oggetto di procedura e oggi interessati dall'atto unilaterale d'obbligo ancora efficace risultano la particella 99 del foglio 19 (**terreni in Via Pratali con edificando fabbricato**), le particelle 20, 85 sub. 4 e 86 del foglio 37 (**annesso agricoli e terreni in Via Duca**), le particelle 41, 77 e 25 del foglio 37 (**terreni in Volpaio**) e infine le particelle 78 e 260 del foglio 17 (**terreni in Porto a Brolio**); tutti raggruppati come lotto 2 per le suddette ragioni e soprattutto per il tenore letterale del contenuto dell'atto dove non lascia supporre una possibile separazione dei beni ricompresi nell'unità aziendale subordinata al Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato, nemmeno subordinando ciò a una possibile penale.

3.3.2 Atto d'obbligo del 2002

Similmente a quanto sopra è stato sottoscritto un primo atto d'obbligo il giorno 18 gennaio 2002 per l'intervento edificatorio dell'annesso agricolo più recente facente parte del lotto 4, avente le stesse finalità e restrizioni di quello riportato al punto seguente ma in questo caso non verrà preso in considerazione visto l'approssimarsi della sua perdita di validità della clausola più lunga ventennale (modifica destinazione d'uso agricola nuova costruzione rurale), mentre quelle più breve (decennali) sono già decorse.

3.3. COMPENDIO beni in Via del Duca

3.3.1. Lotto 3 – Unità residenziale in Via del Duca

3.3.1.1. Tipologia costruttiva; distribuzione

Trattasi di porzione immobiliare inserita in fabbricato plurifamiliare a maggiore consistenza, la cui epoca costruttiva non è certa ma comunque ante anno 1967, formata da unità residenziale articolata su due livelli sovrapposti in proiezione orizzontale, senza compenetrazioni delle unità confinanti, accessibile da scala esterna sviluppata su due rampe ortogonali tra loro che parte dal resede a comune e atterra a piccola loggia al piano primo la quale consente sia di accedere direttamente a un bagno di servizio igienico, sia di entrare nella cucina, la quale disimpegna direttamente una camera e un ripostiglio, ricavato sotto la scala interna a unica rampa da cui si sale al livello superiore (piano secondo), ove sono presenti a destra e sinistra della stessa due

camere coperte a tetto; le altezze interne di queste ultime sono di metri 2,64 nella parte bassa in corrispondenza della gronda e di metri 4,38 in prossimità del colmo del tetto, mentre al piano sottostante sopra descritto si attestano a metri 2,96/2,99, tranne che la loggia variabile da metri 3,42 a metri 3,87 (minima e massima) sempre in dipendenza del fatto che è coperta a tetto con unico spiovente verso l'esterno; per il piccolo bagno invece, essendo controsoffittato, l'altezza utile è di metri 2,83. L'unità immobiliare, libera solamente sul Lato Sud nel quale sono posizionate le aperture, per gli altri in aderenza all'edificio contiguo, ha una superficie esterna lorda (commerciale) di m² 135,54, oltre a m² 6,00 per la piccola loggia di ingresso al piano primo.

3.3.1.2. Caratteristiche strutturali

Il fabbricato plurifamiliare di cui l'unità fa parte ha distribuzione planivolumetrica ricorrente nel nostro territorio della Valdichiana, riconducibile alla casa colonica che ha subito delle modifiche successive, nella quale si ritrovano i classici paramenti portanti sia perimetrali che interni in muratura di laterizio, aperture prospettiche non uniformi; orizzontamenti del tipo deformabile costituiti da volticine in laterizio e profilati metallici unidirezionali per il piano terra, doppia orditura lignea e mezzane di laterizio per il piano primo e la copertura, a doppia falda. Strutturalmente non emergono criticità e evidenti segni di cedimenti differenziati.

3.3.1.3. Finiture esterne

Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "marsigliese", i canali di gronda e i pluviali circolari sono in parte lamiera di rame e in parte in lamiera zincata.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta tradizionale e finita a "terranova" un effetto ruvido con impasto di inerti, leganti aerei e idraulici piuttosto durevole; le forature prospettiche hanno esternamente un oscuramento con veneziane e sono tamponate con finestre in legno, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard di fattura artigianale, accompagnate da vetro singolo. La vetrata di ingresso nella loggia è in alluminio anodizzato, come la sua apertura sul lato Sud, con contro infisso esterno in legno, come il portoncino di ingresso, a due ante simmetriche con sopra luce fisso.

I davanzali, di basso spessore, sono in pietra, le soglie in travertino.

Le condizioni manutentive generali sono sufficienti.

3.3.1.4. Finiture interne

Alcune pareti di separazione tra i locali sono divisorie in muratura di forati da cm.8, altre sono portanti; le loro superfici verticali, quindi di quelle aventi funzione statica e non, sono intonacate con malta tradizionale e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico e monocottura di varia tonalità e formato, abbinata a mattonelle levigate in graniglia di scaglie di marmo per il soggiorno; il battiscopa è assente. La zona operativa della cucina e il servizio igienico hanno rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura di vario formato e tonalità per un'altezza da terra contenuta; quest'ultimo, che utilizza lo stesso materiale ceramico anche per il calpestio, è corredato da sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino", bidet (entrambi a pavimento) e vasca in metallo smaltato per il servizio principale al piano primo; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive scadenti.

Le porte interne sono in legno trattato, bugnate, dotate di telaio fissato direttamente alla parete. La scala interna riporta i classici gradini rivestiti sia nella pedata che nell'alzata in legno trattato, senza elementi rampanti laterali e mancorrenti sempre in legno.

3.3.1.5. Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'unità come vivibilità e caratteristiche funzionali è sufficiente, la sua collocazione periferica risente moderatamente dal disturbo acustico e luminoso dovuto al traffico veicolare ed è sufficientemente distante da fonti di inquinamento legate ad attività produttive moleste o insalubri. I locali abitabili, di dimensione e conformazione ampia, sono tutti finestrati anche se con parametro aero-illuminante inferiore ai minimi richiesti dalla normativa (comma 2, art. 5 D.M. 05.07.1975). Le varie opere di finitura sono deteriorate dal tempo e necessitano di un rinnovamento.

Penalizzante la presenza di unico servizio igienico ricavato tamponando parte della loggia, quindi posto in corrispondenza dell'ingresso. La finitura delle facciate è diffusamente logorata dalle intemperie. Gli infissi per fattura e dotazione non offrono un livello di comfort acustico e termico adeguato.

Le due camere al piano secondo sono coperte direttamente a tetto costituito da struttura lignea e sovrastante tavella in laterizio a sostegno del manto di copertura, stratigrafia insufficiente a garantire il comfort richiesto, tra l'altro in più punti oggetto di infiltrazioni, come anche riscontrabili nel soffitto della loggia/servizio igienico.

Nell'insieme la consistenza rappresenta un'unità abitativa di classe popolare, con dotazioni e finiture scadenti, penalizzata dalla mancanza sia di locali accessori pertinenziali da utilizzare come magazzini e dispensa, sia di un'area esterna esclusiva per la sosta dei veicoli e spazio ludico; peraltro il resede a comune con il subalterno 4 risulta già gravato da servitù di passaggio a favore della proprietà adiacente (p.lla 13).

3.5 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

3.5.1 Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

3.5.1.1 Tipologia costruttiva; distribuzione; caratteristiche strutturali

Il bene in esame a destinazione residenziale fa parte di un fabbricato a più livelli, inserito nell'aggregato edilizio continuo della seconda fase di accrescimento del nucleo storico di Foiano della Chiana, quello compreso tra la prima e la seconda cerchia muraria, con unico affaccio su Via A. Saffi, il borgo secondario parallelo a Corso Vittorio Emanuele che delimita l'aggregato stesso a Nord-Est

I rimanenti tre lati dell'unità sono contigui al costruito per cui non godono di nessun affaccio, con l'eccezione della presenza di un chiostro interno dal quale il vano giorno può prendere una quantità sufficiente di aria e luce.

L'appartamento in questione occupa porzione del piano secondo, penultimo livello abitabile ed è disimpegnato da ampio vano scala a pianta quadrata con tre rampe e pianerottolo di piano dotata di luce naturale (lucernario) posizionato in alto, condominiale a tutte le altre unità immobiliari; a piano strada l'atrio di ingresso ha il portoncino su Corso V. Emanuele, civico n.44. Lo schema costruttivo è di semplice concezione, caratteristico dei centri storici, sviluppato a pianta irregolare, con presenza di setti interni murari portanti a disposizione non parallela, gli orizzontamenti sono a struttura in latero-cemento.

Entrando nell'appartamento s'incontra la zona giorno soggiorno/cucina, la quale a sua volta tramite disimpegno permette l'accesso alle due camere e all'unico bagno.

L'altezza utile interna è di metri 3,20/3,23.

La consistenza ha subito una ristrutturazione delle finiture interne e degli impianti, riferibile temporalmente all'anno 2001.

La superficie esterna lorda (commerciale) è di m² 57,30.

3.5.1.2 Finiture esterne

Le facciate esposte del fabbricato si presentano faccia a vista quella su Via A. Saffi, poco curata e deturpata con gli anni per l'esecuzione di riprese, tracce, forature, canalizzazioni a vista del metano, e intonacata quella su Corso Vittorio Emanuele.

Il vano scala, pur non consentendo l'installazione di ascensore, è di discreta fattura con gradini monolitici in graniglia, e pavimentazione in piastrelle di graniglia levigate dell'atrio e dei pianerottoli; il parapetto è in tubolari di ferro smaltato.

3.5.1.3 Finiture interne

I pavimenti, posati su massetto cementizio con adesivo, sono in piastrelle di grès ceramico formato quadrato posate dritte, passanti anche nel servizio igienico, il quale ha la superficie verticale delle pareti per un'altezza di circa 2 metri rivestita con mattonelle in monocottura; questo è corredato dei comuni sanitari, quali lavabo a colonna, bidet, vaso con cassetta di cacciata a zaino e piatto doccia con cabina, color bianco, allestiti con rubinetteria standard.

Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimento ceramico, per circa metri 1,40 dal pavimento.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti sono in malta tradizionale di calce idraulica e cemento, velo di finitura fratazzato e tinteggiatura con idropittura ordinaria.

Le aperture in facciata sono tamponate da persiane alla fiorentina in legno verniciato a smalto a stecche fisse ancorate con cardini murali e finestre in legno trattato, tamponate con modesto vetrocamera.

Le porte interne e il portoncino di ingresso sono a struttura tamburata a nido d'ape impiallacciata, ancorata con cerniere al telaio dotato di coprifili, a sua volta fissato al controtelaio reso solidale con la muratura. La qualità della fattura è comune.

3.5.1.4 Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'unità per vivibilità e caratteristiche funzionali è discreta, comoda per la sua collocazione in centro del paese. I locali abitabili, di dimensione e conformazione sufficiente, eccetto il servizio igienico che ne è privo, sono finestrati; per la zona giorno risulta un parametro aero-illuminante inferiore ai minimi richiesti dalla normativa (comma 2, art. 5 D.M. 05.07.1975), in più ha un fattore diurno basso avendo le aperture rivolte sul chiostro.

Il grado di finitura delle opere interne è ordinario.

Il dislivello del pavimento tra il disimpegno e la camera principale è stato superato con una rampa di raccordo.

Nell'insieme la consistenza rappresenta un'unità abitativa di classe economica, con dotazioni e finiture sufficienti.

Ravvisata una certa penalizzazione data dalla mancanza di locali accessori, anche non collegati con l'abitazione, ove poter conservare e riporre suppellettili, indumenti, materiale di consumo.

Rientrano naturalmente nel pignoramento i diritti sulle parti comuni corrispondenti a quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, inclusa la scala, l'atrio e il chiostro per le quali non sono presenti tabelle millesimali finalizzate alla ripartizione delle spese di conservazione.

Il fabbricato non è costituito fiscalmente come condominio, assente quindi un amministratore.

3.6 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

3.6.1 Caratteristiche comuni ai tre lotti del compendio

3.6.1.1 Tipologia costruttiva

Siamo in presenza di costruzioni multipiano edificate ex novo negli anni 2007-2009 quindi aderenti a una recente concezione strutturale, di dotazioni e impiantistica. La struttura portante è interamente in cemento armato tradizionale a elementi verticali puntiformi (pilastri) e maglia di travature a livello degli impalcati, del tipo rigido in latero-cemento con getto integrativo in opera. Il fabbricato è suddiviso in due corpi scala/ascensore speculari, quello Nord e quello Sud; le unità trattate fanno parte dell'ala Sud, complessivamente l'edificio ha due piani sottostrada e quattro piani fuori terra, con copertura unico livello eseguita a più moduli di falde in pendenza simmetriche e contrapposte. Sul lato Ovest, ove sono posti i due ingressi, uno per ogni ala, il resede a piano strada arriva a lambire tutto il lato della costruzione, contornato da un porticato continuo, sul lato Nord vi è la rampa carrabile in pendenza di raccordo con la quota sottostante

più bassa di due livelli, distribuita sui lati Est e Sud, piazzale che permette l'accesso a tutte le singole autorimesse.

3.6.1.2 Finiture esterne

Il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo "portoghese", i canali di gronda e i pluviali circolari sono in lamiera di rame.

Solette in cemento armato faccia vista compongono gli aggetti delle gronde e dei balconi; i parapetti di questi ultimi sono pieni, finiti a intonaco e corredati da forature disposte a motivo ripetitivo.

La superficie esterna delle pareti perimetrali è intonacata a malta premiscelata di calce idrata, cemento portland e inerti e finita con malta fine fratazzata a base di legnati aerei, sulla quale è poi stata applicata la tinteggiatura; le forature prospettiche hanno esternamente un oscuramento con persiane alla fiorentina e sono tamponate con finestre in alluminio verniciato, tutte con apertura ad anta, telaio a profili standard, accompagnate da vetro camera.

I davanzali con frontalino sagomato, di basso spessore, sono in pietra arenaria.

Le condizioni manutentive generali sono buone.

3.6.1.3 Atrio e scale

Il portoncino di ingresso nell'atrio al piano strada è in alluminio verniciato a polvere con specchiature in vetro trasparente. Le scale continue e sovrapposte sono a due rampe parallele che si ripetono nell'intervallo di ogni livello; pedata, alzata e rampanti sono in elementi monolitici di marmo nuvolato chiaro, il parapetto è in ferro smaltato. Il pianerottolo dell'ultimo piano fontistante i portoncini dei tre appartamenti tratta è pavimentato sempre in marmo della stessa essenza. Le pareti e i soffitti sono tinteggiate con tempera comune.

3.6.2 Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa

3.6.2.1 **Appartamento al piano terzo**

3.6.2.1.1 Distribuzione

Unità abitativa composta da locale adibito a ingresso/soggiorno separato da ampia apertura ad arco dalla zona cucina, dal quale tramite piccolo disimpegno si accede all'adiacente servizio igienico e a una camera, dotata di balcone rivolto verso Est.

L'altezza interna è costante di metri 2,71.

La superficie esterna lorda (commerciale) è di m² 51,50 per la parte abitativa, oltre a m² 3,20 per il balcone.

3.6.2.1.2 Finiture interne

Le pareti di separazione tra i locali sono divisorie, in muratura di forati di laterizio da cm.8 di spessore, le cui superfici sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico abbinato a zoccolino battiscopa coordinato; nel disimpegno e nella camera invece è presente un parquet in massello posato a "spina di pesce all'italiana" tipo doussie, abbinato a zoccolino in legno.

Il servizio igienico è piastrellato sia nel calpestio che nel rivestimento delle pareti fino a un'altezza da terra di metri di metri 2,00 circa, con ceramica a formato quadrato di colore tenue; il locale è corredato da sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata a incasso, bidet (entrambi a pavimento) e box doccia con piatto a bordi rialzati; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive buone. La zona operativa ove è addossato l'arredo operativo della cucina è anch'essa rivestita per circa metri 1,40 dal pavimento con monocottura chiara.

Le porte interne sono tamburate con finitura a impiallacciatura verniciata, lisce, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato a unica anta, con pannellature interna ed esterna lisce impiallacciate, fornito di spioncino.

3.6.2.2 Autorimessa al piano sottostrada -2

3.6.2.2.1 Distribuzione

Locale di impronta rettangolare con porta carrabile su spazio esterno a comune e collegato internamente da apertura a passo d'uomo su disimpegno sempre condominiale sul quale attesta sia la scala che l'ascensore.

La superficie esterna lorda è di m² 19,80, con altezza utile di metri 2,21.

3.6.2.2.2 Finiture interne

Le pareti perimetrali sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale, direttamente applicata sul soffitto eseguito con solaio a lastra prefabbricata (tipo predalles). Piastrelle di ceramica a formato quadrato costituiscono la pavimentazione, priva di battiscopa. La porta interna è metallica con caratteristiche REI, quella carrabile sempre in metallo smaltato con telaio tubolare e lamiera grecata, sistema di apertura a basculante.

3.6.2.3 Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile come fruibilità e caratteristiche funzionali è buono, data la sua collocazione in paese, la presenza di spazi pubblici a parcheggio e servita dai vari servizi.

Le aree a comune sono mantenute in buono stato, l'atrio, la scala e l'ascensore offrono un comodo percorso di comunicazione orizzontale e verticale.

L'involucro e le chiusure trasparenti conferiscono un grado di comfort termico e acustico buono.

L'autorimessa è sufficiente per ospitare un veicolo, gli spazi antistanti sono ampi per la manovra sia in entrata che in uscita.

I locali abitabili, di dimensione e conformazione sufficiente, sono tutti finestrati con parametri aero-illuminanti nella norma. Le varie opere di finitura sono mantenute in buono stato.

Influisce negativamente la presenza di una sola camera riduttiva e limitante l'utilizzo dell'alloggio a una/due persone, aspetto in parte compensato dalla centralità del luogo.

Gli infissi esterni (persiane) necessitano di un rinnovamento del trattamento conservativo, intaccato dall'irraggiamento solare e dalle intemperie.

Nell'insieme la consistenza rappresenta un'unità abitativa di classe civile, con dotazioni e finiture nella media.

Sono presenti specifiche tabelle millesimali, che definiscono le ripartizioni delle spese.

L'amministratore del Condominio ha comunicato che non esistono lavori di manutenzione straordinaria approvati e in merito alle unità immobiliari cui al presente lotto (appartamento + autorimessa) l'ammontare del debito per le quote condominiali rilevabile dall'ultimo bilancio approvato del 2020 sono quantificate in euro 123,66 a carico dei proprietari ed euro 1.757,06 a carico dell'inquilino.

3.6.3 Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa

3.6.3.1 Appartamento al piano terzo

3.6.3.1.1 Distribuzione

Unità abitativa composta da locale giorno, corredato di balcone rivolto verso Sud, dal quale tramite piccolo disimpegno/ripostiglio si accede all'adiacente servizio igienico e alla camera.

Il vano principale ospita l'ingresso, la cucina il cui arredo disposto in linea è separato da quest'ultimo mediante contenuta spalletta muraria e la zona pranzo/soggiorno sulla parte frontale.

L'altezza interna è costante di metri 2,71.

La superficie esterna lorda (commerciale) è di m² 46,50 per la parte abitativa, oltre a m² 3,67 per il balcone.

3.6.3.1.2 Finiture interne

Le pareti di separazione tra i locali sono divisorie, in muratura di forati di laterizio da cm.8 di spessore, le cui superfici sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegate delle piastrelle in grès ceramico abbinato a zoccolino battiscopa coordinato; nel disimpegno e nella camera invece è presente un parquet in massello tipo rovere posato a "spina di pesce all'italiana", abbinato a zoccolino in legno.

Il servizio igienico è piastrellato sia nel calpestio che nel rivestimento delle pareti fino a un'altezza da terra di metri di metri 2,00 circa, con ceramica a formato quadrato di colore tenue; il locale è corredato da sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata a incasso, bidet (entrambi a pavimento) e box doccia disposto ad angolo con piatto a bordi rialzati; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive buone.

La zona operativa ove è addossato l'arredo operativo della cucina è anch'essa rivestita per circa metri 1,40 dal pavimento con monocottura chiara.

Le porte interne sono tamburate con finitura a impiallacciatura verniciata, lisce, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato a unica anta, con pannellature interna ed esterna lisce impiallacciate, fornito di spioncino.

3.6.3.2 Autorimessa al piano sottostrada -2

3.6.3.2.1 Distribuzione

Locale di impronta rettangolare con piccola appendice in cui è incassata la porta a passo d'uomo che lo collega internamente al disimpegno condominiale sul quale attesta sia la scala che l'ascensore; l'apertura carrabile, rivolta su spazio esterno a comune, si presenta di dimensioni sufficienti per il passaggio con un'autovettura.

La superficie esterna lorda è di m² 22,10, con altezza utile di metri 2,22.

3.6.3.2.2 Finiture interne

Le pareti perimetrali sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale, direttamente applicata sul soffitto eseguito con solaio a lastra prefabbricata (tipo predalles). Piastrelle di ceramica a formato quadrato costituiscono la pavimentazione, priva di battiscopa. La porta interna è metallica con caratteristiche REI, quella carrabile sempre in metallo smaltato con telaio tubolare e lamiera grecata, sistema di apertura a basculante con guide di scorrimento a soffitto.

3.6.3.3 Giudizio complessivo

Valgono le stesse considerazioni espresse al punto 3.5.2.3.

Sono presenti specifiche tabelle millesimali, che definiscono le ripartizioni delle spese. L'amministratore del Condominio ha comunicato che non esistono lavori di manutenzione straordinaria approvati e in merito alle unità immobiliari cui al presente lotto (appartamento + autorimessa) l'ammontare del debito per le quote condominiali rilevabile dall'ultimo bilancio approvato del 2020 sono quantificate in euro 2.490,69 a carico dei proprietari, mentre l'inquilino risulta a credito di euro 61,71.

3.6.4 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

3.6.4.1 Appartamento al piano terzo

3.6.4.1.1 Distribuzione

Unità abitativa composta da locale soggiorno/pranzo con zona cucina entrando dislocata sulla sinistra, dal quale tramite piccolo disimpegno si accede al servizio igienico e alle due camere; si aggiunge balcone accessibile dal vano giorno rivolto verso l'ala fronti-stante del fabbricato.

L'altezza interna è costante di metri 2,71.

La superficie esterna lorda (commerciale) è di m² 61,30 per la parte abitativa, oltre a m² 12,30 per il balcone.

3.6.4.1.2 Finiture interne

Le pareti di separazione tra i locali sono divisorie, in muratura di forati di laterizio da cm.8 di spessore, le cui superfici sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale. Come pavimentazione sono state impiegati dei listelli in legno massello tradizionali (parquet) posati a "spina di pesce all'italiana" abbinati a zoccolini battiscopa in legno, eccetto che nel bagno. Quest'ultimo è piastrellato sia nel calpestio che nel rivestimento delle pareti fino a un'altezza da terra di metri di metri 2,00 circa, con ceramica a formato quadrato di colore tenue; il locale è corredato da sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata a incasso, bidet (entrambi a pavimento) e box doccia disposto ad angolo con piatto a bordi rialzati; tutti allestiti con rubinetteria di qualità commerciale e in condizioni manutentive buone.

La zona operativa ove è addossato l'arredo operativo della cucina è anch'essa rivestita per circa metri 1,40 dal pavimento con monocottura chiara.

Le porte interne sono tamburate con finitura a impiallacciatura verniciata, lisce, dotate di controtelaio morto e coprifili perimetrali.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato a unica anta, con pannellature interna ed esterna lisce impiallacciate, fornito di spioncino.

3.6.4.2 **Autorimessa al piano sottostrada -2**

3.6.4.2.1 Distribuzione

Locale di impronta rettangolare collegato internamente al disimpegno condominiale sul quale attesta sia la scala che l'ascensore, attraverso porta a passo d'uomo; l'apertura carrabile, rivolta

su spazio esterno a comune, si presenta di dimensioni sufficienti per il passaggio con un'autovettura.

La superficie esterna lorda è di m² 28,62, con altezza utile di metri 2,22.

3.6.4.2.2 Finiture interne

Le pareti perimetrali sono intonacate con malta premiscelata di calce idrata e cemento e finite in grassello di calce lisciata a frattazzo sul quale è stata poi applicata la tinteggiatura a tempera tradizionale, direttamente applicata sul soffitto eseguito con solaio a lastra prefabbricata (tipo predalles). Piastrelle di ceramica a formato quadrato costituiscono la pavimentazione, priva di battiscopa. La porta interna è metallica con caratteristiche REI, quella carrabile sempre in metallo smaltato con telaio tubolare e lamiera grecata, sistema di apertura a basculante con guide di scorrimento a soffitto.

3.6.4.3 Giudizio complessivo

Valgono le stesse considerazioni espresse al punto 3.5.2.3., con la miglior appetibilità fornita dalla presenza di due camere.

Sono presenti specifiche tabelle millesimali, che definiscono le ripartizioni delle spese. L'amministratore del Condominio ha comunicato che non esistono lavori di manutenzione straordinaria approvati e in merito alle unità immobiliari cui al presente lotto (appartamento + autorimessa) l'ammontare del debito per le quote condominiali rilevabile dall'ultimo bilancio approvato del 2020 sono quantificate in euro 3.012,43 a carico interamente della proprietaria [REDACTED], avendovi dimora.

4. Impianti

4.1. Considerazioni comuni ai lotti

La valutazione della conformità degli impianti viene svolta confrontandoli con le prescrizioni vigenti al momento in cui gli stessi sono stati eseguiti o modificati, mancando un generale e cogente obbligo di adeguamento di quelli preesistenti all'evoluzione normativa, come sottolineato dalla Nota del Min. Sviluppo Economico 26.03.2008, al punto f).

Inquadrata l'epoca temporale in cui i lavori di installazione ricadono, sono automaticamente sono riferibili alle disposizioni di vigenza di quel periodo partendo della sola Legge n. **186/1968** la quale dettava delle linee generali di esecuzione alla regola d'arte, con l'utilizzazione di materiali

conformi alle norme tecniche UNI e CEI; per poi passare alla Legge n. **46/90**, entrata in vigore il **13.03.1990**, (che disponeva per gli impianti preesistenti alla data del 13.03.1990 un adeguamento a dei requisiti minimi entro la data (più volte prorogata) del marzo 2008) collegata al suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447) in vigore dal **01.03.1992** e infine al tutt'ora vigente Decreto Min. Svil. Economico 22.01.2008, n. 37, entrato in vigore il **27.03.2008**.

Nulla da rilevare per i terreni agricoli nudi ricompresi in parte del lotto 2.

4.2. COMPENDIO beni in Via di Arezzo

4.2.1 Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

4.2.1.1 Fabbricato principale

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia nei vani abitabili e fuori traccia con cavi a vista in parete e a soffitto (senza canalina) nei locali al piano terra ed entro tubo in pvc a vista in alcuni locali del piano primo; funzionante, non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale e sezionatori 10A/16A (sezionatore capofila e magnetotermici per le linee degli elettrodomestici come protezione da sovratensioni e cortocircuiti), è di sviluppo e dotazione standard per l'epoca esecutiva, con punti luce e presa sufficienti; da un esame "a vista", quindi non invasivo, sono state eseguite possibili alterazioni successive "posticce" nelle linee del piano terra, dove è precario il grado di protezione richiesto.

Non è stata verificata la presenza della linea di terra da un esame visivo e quindi la sua efficacia, da eseguire con apposita strumentazione, la quale dovrebbe collegarsi ad almeno due dispersori infissi nel terreno, capaci di offrire una sufficiente resistività.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), derivate nella zona giorno e notte; la linea di partenza dall'apparecchiatura di ricezione installata in copertura (antenna) discende entro traccia nei piani inferiori.

Quindi si ritiene doveroso ai fini della sicurezza effettuare modifiche generali e migliorie all'impianto elettrico del piano terra.

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza dell'ingresso, con suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio collocata nel locale a piano terra a unico piano, ove è installata anche la cisterna metallica di deposito del combustibile. Lo sbocco dei fumi di combustione avviene in copertura, mediante cavidotto esterno che sale lungo la parete del fabbricato oltre la gronda. Lo schema d'impianto è quello standard, privo di altri sistemi, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore derivano fino ai singoli corpi scaldanti, sempre con doppia tubazione, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna in alluminio. La gestione è separata tra il piano primo e secondo.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta da un primo scaldabagno elettrico di capacità 13 litri per quanto riguarda la cucina al piano primo, un secondo di pari dimensione per i due servizi del piano secondo, ferma restando la produzione di acqua calda anche da parte della caldaia a gasolio con scambiatore interno collegato al circuito del generatore (funzionante in inverno).

Non è stato reperito il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove vanno annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto, aggiornata costantemente da personale qualificato.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è assente, il piano cottura della cucina al piano primo è alimentato da bombola metallica di GPL tradizione sotto cucina; lo scarico dei prodotti di combustione non avviene in apposita cappa ma liberamente dentro il locale, per cui occorre predisporre l'apertura permanente di aerazione in alto.

I materiali utilizzati nell' impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nei bagni, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, anche se quelli della rete al piano primo si suppone siano di materiale diverso rispetto a quello del piano secondo, più recenti. L'alimentazione avviene attualmente da pozzo privato, la cui potabilità è dubbia.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizi igienici) avviene per immissione nella pubblica fognatura tramite condotta interrata a tenuta, previo passaggio su obsoleta fossa

biologica cilindrica in calcestruzzo, la cui tenuta è sicuramente compromessa. Assente il pozzetto degrassatore, necessario a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione.

4.2.1.2 Pertinenza rimessa/legnaia

È solamente presente un blando impianto elettrico con unico punto luce nel locale magazzino, con sviluppo a vista in cavo con tipo di isolamento non più ammesso e quindi grado di protezione insufficiente.

4.2.1.3 Pertinenza ex fienile

Nessun tipo di impianto è installato

4.3. Lotto 2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca / Porto a Brolio / Volpaio

4.3.1 Terreno agricolo con edificando fabbricato in Via di Pratali

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia, da cablare con la presenza delle sole scatole incassate per l'alloggio dei centralini interni che ospiteranno gli interruttori differenziali e magnetotermici per le linee derivate come protezione da sovratensioni e cortocircuiti. Mancano quindi le prese, gli organi di comando, gli elementi di alloggiamento, le placche, i conduttori di sezione idonee con isolamento N07V-K. Nel complesso lo sviluppo e le dotazioni sono di livello esteso, con punti luce, presa segnale e comando molto ramificati; da un esame la disposizione segue quanto richiesto dalla norma CEI 64-8.

Il fabbricato ha predisposizione per ospitare le comuni linee di segnale (impianto telefonico/TV/LAN), derivate nella zona giorno e notte; l'impianto di ricezione è installabile in copertura su palo metallico già posizionato.

Presente in alcuni vani la predisposizione delle scatole a parete idonee per ospitare le unità interne (split) capaci di offrire sia il condizionamento che la deumidificazione.

L'impianto citofonico è previsto con postazione di chiamata e ascolto in corrispondenza del cancello principale e suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è predisposto per essere alimentato da pompa di calore elettrica le cui tubazioni di collegamento sono state condotte nel retro del fabbricato, dove attestano dal locale cantina, punto in cui giungono anche le tubazioni principali provenienti dai collettori di piano collocati entro nicchia dedicata, punto in cui partiranno le diramazioni delle serpentine

radianti annegate a pavimento; lo schema è standard, privo di sistemi abbinati (solare termico). La gestione è variabile e modulabile secondo la componentistica da installare.

Nei soli servizi igienico vi sono gli attacchi a parete per radiatori termoarredo a media temperatura.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è diramato internamente all'attacco per i fuochi del piano cottura in cucina, al momento priva delle aperture permanenti di ventilazione a filo pavimento e di aerazione in alto, entrambe di sezione minima di 100 cm².

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nel bagno, sono idonei alla distribuzione per il consumo umano, data la recente data dei lavori di edificazione. L'approvvigionamento idrico è prevedibile da allaccio al pubblico acquedotto, da richiedere al Gestore locale previa esecuzione del tragitto interrato della tubazione di competenza, fino al punto di consegna (contatore).

Lo smaltimento delle acque reflue delle cucine e dei servizi igienici avviene da progetto per immissione in fognatura, previo trattamento con fossa settica tricamerale e pozzetto degrassatore; l'impianto di scarico è parzialmente eseguito come testimoniano i pozzetti visibili al suolo.

4.3.2 Accessori agricoli con terreni Via Duca

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è fuori traccia con cavi sfilabili entro tubo in pvc a vista ancorato alle superfici murarie; funzionante, anche in questo caso non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale e sezionatori 10A/16A (sezionatore capofila e magnetotermici per le linee degli elettrodomestici come protezione da sovratensioni e cortocircuiti), è dotato principalmente di punti luce per i locali, di alcune prese 10/16A e alcune prese interbloccate.

La linea di terra senza condurre esami invasivi risulta presente, la sua efficacia rimane da valutare con apposita indagine.

L'impianto idraulico presenta dei punti acqua esterni con attingimento dal pozzo privato.

PIANO TERRA FABBRICATO PLURIFAMILIARE

I locali accessori situati al piano terreno del fabbricato a maggiore consistenza presentano:

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è fuori traccia con cavi a vista in parete e a soffitto (senza canalina) ancorato con fissaggi chiodati direttamente nel supporto murario; funzionante, non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale e sezionatori 10A/16A (sezionatore capofila e magnetotermici per le linee degli elettrodomestici come protezione da sovratensioni e cortocircuiti), è di sviluppo e dotazione minima, con punti luce e presa insufficienti; ne viene riscontrato un precario grado di protezione. Il contatore generale di consegna è interno.

Non è stata verificata la presenza della linea di terra da un esame visivo.

Quindi si ritiene doveroso ai fini della sicurezza effettuare modifiche generali e migliorie all'impianto elettrico, quanto meno per garantire il livello minimo.

NOTE

Si sottolinea come l'utenza dell'energia elettrica alimenti attualmente attraverso il contatore installato nel locale magazzino, anche l'unità immobiliare cui al lotto 3, pertanto dovrà essere richiesta una nuova fornitura al Gestore e la corresponsione dei relativi oneri allaccio per quest'ultima.

4.4 COMPENDIO beni Via Duca

4.4.1 Lotto 3 - Unità residenziale in Via del Duca

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è fuori traccia con cavi a vista in parete e a soffitto (senza canalina) ancorato con fissaggi chiodati direttamente nel supporto murario; funzionante, non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale e sezionatori 10A/16A (sezionatore capofila e magnetotermici per le linee degli elettrodomestici come protezione da sovratensioni e cortocircuiti), è di sviluppo e dotazione minima, con punti luce e presa insufficienti; ne viene riscontrato un precario grado di protezione. Il contatore generale di consegna è interno, nel locale del piano terra.

Non è stata verificata la presenza della linea di terra da un esame visivo e quindi la sua efficacia, da eseguire con apposita strumentazione, la quale dovrebbe collegarsi ad almeno due dispersori infissi nel terreno, capaci di offrire una sufficiente resistività.

Si sottolinea come l'utenza dell'energia elettrica sia comune, quindi vi sia un unico contatore, con gli annessi agricoli facenti parte del lotto 2; pertanto dovrà essere prevista una nuova fornitura per questi ultimi con richiesta al Gestore e la corresponsione dei relativi oneri allaccio.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), derivate nella zona giorno; la linea di partenza dall'apparecchiatura di ricezione installata in copertura (antenna) discende fuori traccia nei piani inferiori.

Quindi si ritiene doveroso ai fini della sicurezza effettuare modifiche generali e migliorie all'impianto elettrico, quanto meno per garantire il livello di sicurezza atteso.

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza dell'ingresso, con suoneria fuori porta.

L'impianto di riscaldamento è assente, una cucina economica a legna è installata nella cucina.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta da uno scaldabagno elettrico di capacità 13 litri installato nel bagno, a servizio solo dello stesso.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è assente, il piano cottura della cucina al piano primo è alimentato da bombola metallica di GPL interna; lo scarico dei prodotti di combustione non avviene in apposita cappa ma liberamente dentro il locale, per cui occorre predisporre l'apertura permanente di aerazione in alto.

I materiali utilizzati nell'impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nei bagni, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, comunque la rete idrica è di minima estensione perché concentrata nel bagno e nel lavello cucina installato nella parete adiacente.

L'alimentazione avviene attualmente dall'acquedotto con contatore proprio.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizi igienici) avviene per immissione sul suolo tramite condotta interrata a tenuta, previo passaggio su vecchia fossa biologica in calcestruzzo, non più idonea. Assente il pozzetto degrassatore, necessario a trattenere le sostanze grasse e saponose in sospensione.

4.5 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

4.5.1 Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia, funzionante, dotato sia di centralino generale in prossimità dell'ingresso con interruttore differenziale e magnetotermici per le linee derivate come protezione da sovratensioni e cortocircuiti, sia per la cucina con soli magnetotermici; di sviluppo e dotazione standard, con punti luce e presa sufficienti; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i punti di comando hanno il grado di protezione richiesto; non è stata verificata l'efficacia della linea di terra,.

Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), la ricezione del segnale televisivo proviene da antenna condominiale posta in copertura.

Assente l'impianto di condizionamento e antintrusione.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza del portone di ingresso condominiale su Corso Vittorio Emanuele e pulsante suoneria fuori porta al piano, con ronzatore interno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale a gas installata nel servizio igienico sulla parete che confina con l'esterno (Via Saffi) nella quale esternamente salgono le dorsali metalliche a vista di alimentazione. Lo schema d'impianto è quello standard, privo di altri sistemi abbinati, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore derivano, mediante collettore posto nel soggiorno, fino ai singoli corpi scaldanti, sempre con doppia tubazione in rame coibentata, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna in alluminio. La gestione è a unica zona, con cronotermostato ambiente digitale a regolazione on-off.

Lo scarico dei fumi del generatore è in parete in prossimità del foro di presa aria, il punto di uscita rispetta il disposto dalla Norma UNI 7129 e nel momento in cui è stato eseguito anche l'art. 5 del D.P.R. 412/93.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta unicamente dalla caldaia istantanea.

Non è stato reperito il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove vanno annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto, aggiornata costantemente da personale qualificato.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (metano) combustibile internamente è deviato all'attacco per i fuochi del piano cottura in cucina; lo scarico dei prodotti di combustione non

avviene in cappa con sbocco direttamente all'esterno ma filtrante, pertanto è giustificata la presenza del necessario foro di aerazione permanente in alto (altezza minima metri 1,80 dal pavimento); mancante anche quello in basso (altezza massima metri 0,30 dal pavimento), sempre secondo la Norma UNI 7129.

I materiali utilizzati nell' impianto idraulico dell'acqua potabile in cucina e nel bagno, visionabili dalla nicchia che ospita il collettore nel soggiorno, sono idonei alla distribuzione essendo in multistrato di Pex-Al. L'approvvigionamento è garantito dal pubblico acquedotto.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizio igienico) avviene direttamente per immissione nella pubblica fognatura trattandosi del centro storico.

4.6 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

4.6.1 Lotto 5 - Unità abitativa con autorimessa

4.6.2.2. Unità abitativa piano terzo

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia, funzionante, dotato di centralino generale con interruttore differenziale e magnetotermici per le linee derivate come protezione da sovratensioni e cortocircuiti, posizionato in corrispondenza del portoncino di ingresso; di sviluppo e dotazione standard, con punti luce e presa sufficienti; da un esame "a vista", quindi non invasivo, le linee e i punti di comando hanno il grado di protezione richiesto; non è stata verificata l'efficacia della linea di terra, che sicuramente vista l'epoca di realizzazione è a norma. Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico e TV), derivate nella zona giorno e notte; le linee di partenza dall'apparecchiatura di ricezione condominiale installata in copertura sono entro traccia.

Assente l'impianto di condizionamento e antintrusione.

L'impianto citofonico ha postazione in corrispondenza del portone di ingresso condominiale e pulsante suoneria fuori porta, con ronzatore interno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale a gas da incasso installata esternamente nella parete del fabbricato in corrispondenza del balcone, coperta con sportello metallico estraibile. Lo schema d'impianto è quello standard, privo di sistemi aggiuntivi, ove il circuito primario costituito dalle tubazioni di mandata e ritorno del fluido termovettore derivano,

mediante collettore, fino ai singoli corpi scaldanti, sempre con doppia tubazione, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna in alluminio, con valvola detentore standard.

La gestione è a unica zona, con cronotermostato ambiente digitale a regolazione on-off.

L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta unicamente dalla caldaia in modo istantaneo, senza integrazione da fonti rinnovabili.

Non è stato reperito il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, come successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove vanno annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto, aggiornata costantemente da personale qualificato.

Lo scarico dei fumi del generatore è convogliato su condotto ramificato avente sbocco in copertura il cui terminale di tiraggio rispetta il disposto dalla Norma UNI 7129 e dall'art. 5 del D.P.R. 412/93.

L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas (metano) combustibile internamente è limitato all'attacco per i fuochi del piano cottura in cucina, derivato da tubazione esterna a vista con saracinesca manuale a leva; lo scarico dei prodotti di combustione non avviene in cappa con sbocco direttamente all'esterno ma filtrante, pertanto è giustificata sia la presenza del necessario foro di aerazione permanente in alto (altezza minima metri 1,80 dal pavimento), sia di quello di ventilazione in basso (altezza massima metri 0,30 dal pavimento), sempre secondo la Norma UNI 7129.

I materiali utilizzati nell' impianto idraulico dell'acqua potabile in cucina e nel bagno sono idonei alla distribuzione per il consumo umano, essendo in multistrato Pex-Al. L'approvvigionamento è garantito dal pubblico acquedotto. Un attacco lavatrice è presente internamente.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizio igienico) avviene per immissione nella pubblica fognatura tramite condotta interrata a tenuta, previo trattamento con fosse settiche condominiali, dimensionate per tutto lo stabile.

4.6.2.3 Autorimessa piano sottostrada -2

L'impianto elettrico devirato dall'abitazione, è sviluppato per una presa e il punto luce di illuminazione del locale. Trova posizionamento anche il deposito dell'acqua potabile in polietilene poggiato a terra con abbinata relativa pompa di rilancio.

4.6.2 Lotto 6 - Unità abitativa con autorimessa

Ai fini di evitare una duplicazione della descrizione si fa interamente riferimento a quanto dettagliato al punto 4.5.1 precedente, essendo in presenza della solita tipologia impiantistica.

4.6.3 Lotto 7 - Unità abitativa con autorimessa

Ai fini di evitare una duplicazione della descrizione si fa interamente riferimento a quanto dettagliato al punto 4.5.1 precedente, essendo in presenza della solita tipologia impiantistica.

Come differenza nell'autorimessa è presente l'attacco della lavatrice, con relativo scarico.

Niente da rilevare anche in questo caso per i soli terreni agricoli e i relativi annessi qualificati come beni strumentali esenti da tale adempimento.

5.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

5.1.1 LOTTO 1 - Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

Il fabbricato di vecchia edificazione non hanno incontrato adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere ai fini del contenimento energetico, in quanto la normativa in materia (1976) è sorta anni; l'intervento di ristrutturazione del 1982, sviluppato nel periodo di vigenza della Legge n. 373/1976 e del relativo Regolamento di attuazione D.P.R. n. 1052/77, entrato in vigore il 21-02-1978 non sono accompagnate dalla documentazione ivi prevista in merito al contenimento dei consumi energetici, mancante nella pratica edilizia agli atti. Ciò non significa l'inottemperanza alle caratteristiche cogenti previste sotto tale profilo dal citato quadro normativo ma solamente il mancato rispetto di un adempimento amministrativo per il quale era prevista anche una sanzione mai comminata dall'Ente preposto al controllo.

5.2 Lotto 2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca /Porto a Brolio /Volpaio

5.2.1 Terreno agricolo con edificando fabbricato in Via di Pratali

L'atto autorizzativo rilasciato contiene la relazione tecnica cui all'art. 8 del D.L.vo 192/2005 attestante la rispondenza per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, atta a dimostrare il soddisfacimento degli adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere. Certe caratteristiche di installazione, quali il rendimento del generatore e l'isolamento delle tubazioni. La rispondenza del sistema ai parametri normativi non è di facile riscontro: l'isolamento utilizzato per le tubazioni è idoneo e di spessore sufficiente a garantire le prestazioni minime dovute, anche se sono annegate entro traccia nelle pareti e nei pavimenti è di possibile riscontro in prossimità degli attacchi; l'efficienza del generatore che verrà installato dovrà rispettare quella minima da normativa.

Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'isolamento termico nella copertura del piano primo e in quella del piano terra.

5.3 COMPENDIO beni in Via del Duca

5.3.1. Unità residenziale in Via del Duca

Il fabbricato di vecchia edificazione non ha incontrato adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere ai fini del contenimento energetico, anche in virtù dell'assenza di interventi successivi che li prescrivessero.

5.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

5.4.1. Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

L'atto autorizzativo rilasciato nell'anno 2001 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso non contiene la relazione tecnica cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991 vigente all'epoca, sempre attestante la rispondenza per il contenimento del consumo di energia e atta a dimostrare il soddisfacimento degli adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere. Nel caso di esame l'isolamento utilizzato per le tubazioni è idoneo e di spessore sufficiente a garantire le prestazioni minime dovute e l'efficienza del generatore installato rispetta quella minima da normativa prevista nel momento dei lavori.

5.5 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

5.5.1 Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa

I titoli autorizzativi rilasciati contengono la relazione tecnica cui all'art. 8 del D.L.vo 192/2005 attestante la rispondenza per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, atta a dimostrare il soddisfacimento degli adempimenti a livello progettuale circa i requisiti minimi da mantenere. Anche qui alcune caratteristiche di installazione, quali il rendimento del generatore e l'isolamento delle tubazioni sono riscontrabili positivamente, mentre altre come la continuità e la qualità dell'isolamento utilizzato per le tubazioni di trasporto del fluido termovettore, annegate entro traccia nelle pareti e nei pavimenti, richiede esami invasivi e pertanto non si può affermare con completezza la loro rispondenza anche se dai punti in cui rimangono visibili come gli attacchi dimostrano la loro validità; l'efficienza del generatore installato rispetta quella minima da normativa.

Impossibilità di verifica permene per l'isolamento della copertura/sottotetto.

5.5.2 Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa

Vale quanto espresso al punto 5.5.1. precedente.

5.5.3 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

Vale quanto espresso al punto 5.5.1. precedente.

6 Certificazione energetica

Salvo le eccezioni specificate al periodo seguente, nessuno degli immobili risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, cui al D.L.vo 192/2005 e oggi D. Min. 26.06.2015 perché costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa specifica e successivamente non hanno subito interventi tali che lo imponessero.

Le unità invece del Compendio in Piazza Ambrosoli sono dotate di attestato che assegna la classe energetica E ai lotti 5 e 7, la classe energetica D al lotto 6.

7 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:

I beni sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le seguenti formalità:

a) Servitù di metanodotto a favore della "SNAM S.P.A.", trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **21.09.1993** al numero 8193 di registro particolare, gravanti sui terreni censiti al foglio 37 particella 77 (terreni Volpaio **Lotto 2**);

b) Servitù di metanodotto a favore della "SNAM S.P.A." derivante da atto notaio Pane del 06.09.1993 rep. n. 16052, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **01.10.1993** al numero 12139 di registro generale e numero 8550 di registro particolare, gravante sul terreno censito al foglio 37 particella 20 (terreni Via Duca **Lotto 2**);

c) Servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **19.11.2009** al numero 13.240 di registro particolare, gravante sull'area dove insistono gli immobili facenti parte del complesso in Piazza Ambrosoli (**Lotti 5-6-7**);

d) Costituzione del vincolo di indivisibilità contro ██████████, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **25.01.2012** al numero 907 di registro particolare, ai sensi del D.L.vo n. 99/2004 (integrità aziendale in agricoltura) gravante sul terreno censito al foglio 17 particella 260 (Terreno Porto a Brolio **Lotto 2**);

e) Atto unilaterale d'obbligo trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **20.11.2014** al numero 14275 di registro generale e numero 10760 di Registro particolare, derivante da atto notaio Di Ioia di Foiano del 14.11.2014 rep. n. 606/444, in favore del Comune di Foiano, gravante sulla particella 99 del foglio 19, sulle particelle 20, 85 e 86 del foglio 37, sulla particella 41 del foglio 37, sulla particella 25 del foglio 37 (**Lotto 2**), derivante dalla presentazione di un Piano di miglioramento agricolo ambientale ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale n. n. 1/2005. Annotazione n. 1563 del 08.07.2016 per cancellazione parziale di vincolo.

f) Atto unilaterale d'obbligo trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **07.07.2016** al numero 9775 di registro generale e numero

6819 di Registro particolare, derivante da atto notaio Di Ioia di Foiano del 16.06.2016 rep. n. 1517/1138, in favore del Comune di Foiano, con la quale sono stati coperti dal vincolo anche altri terreni e precisamente quelli identificati alle particelle 78 e 260 del foglio 17 e 77 del foglio 37.

g) Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **14.07.2005**, al num. 2765 di Registro particolare, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, a fronte di un importo di euro 148.000,00, di cui euro 74.000,00 per capitale, sull'immobile cui al foglio 24 particella 186 sub. 126 e sub. 59 (appartamento e autorimessa **Lotto 5**) e a fronte di un importo di euro 156.000,00, di cui euro 78.000,00 per capitale, sull'immobile cui al foglio 24 particella 186 sub. 128 e sub. 61 (appartamento e autorimessa **Lotto 7**).

h) Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **17.11.2011**, al numero 18443 di registro generale e numero 2812 di Registro particolare, derivante da atto notaio Vitiello di Cortona del 15.11.2011 rep. n. 37476/6445, a favore della Banca Popolare di Cortona – Società Cooperativa per Azioni, a fronte di un importo di euro 300.000,00, di cui euro 150.000,00 per capitale, sull'immobile cui al foglio 37 particella 77 (terreni Volpaio **Lotto 2** parte) e foglio 24 particella 186 sub. 126 e sub. 59 (appartamento e autorimessa **Lotto 5**).

i) Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **09.02.2015**, al numero 1685 di registro generale e numero 184 di Registro particolare, derivante concessione di mutuo fondiario come da atto notaio Di Ioia di Foiano del 05.02.2015 rep. n. 705/522, a favore della Banca Popolare di Cortona – Società Cooperativa per Azioni, a fronte di un importo di euro 300.000,00, di cui euro 150.000,00 per capitale, sugli immobili cui al foglio 37 particella 41 e particella 77, foglio 17 particella 260 e particella 78, foglio 19 particella 99, tutti ricompresi nel **Lotto 2**; [REDACTED] risulta terzo datore di ipoteca.

j) Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data il **27.10.2017**, al numero 16694 di registro generale e numero 2237 di Registro particolare, derivante da atto notaio Di Ioia di Foiano del 26.10.2017 rep. n. 2585/2004,

a favore della Banca Popolare di Cortona – Società Cooperativa per Azioni, a garanzia di mutuo fondiario a fronte di un importo di euro 274.000,00, di cui euro 137.000,00 per capitale, sugli immobili cui al foglio 37 particella 25 (terreno Volpaia **Lotto 2** parte), foglio 37 particella 20 (terreno in Via Duca **Lotto 2** parte).

k) Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data **19.11.2018** al num. 18672 di Registro generale e num. 12929 di Registro particolare, dietro atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 29.10.2018, Rep. 796/2018, a favore del CONSORZIO AGRARIO DI SIENA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Siena (SI), codice fiscale 00049520521, contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gravante per i beni oggetto della presente perizia (si evidenzia quanto specificato al punto 10.2.2.5).

l) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del **07.10.2020**, repertorio 983/2020, iscritta all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 23.10.2020 al numero 14260 Registro generale e numero 1827 di Registro particolare, per la somma di euro 75.000,00 di cui euro 57.789,50 per capitale, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 contro [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno di proprietà sui beni cui al foglio 23 particella 70 sub. 13 (**Lotto 4**), foglio 24 particella 186 sub. 59 e sub. 126 (**Lotto 5**), foglio 24 particella 186 sub. 67 e sub. 127 (**Lotto 6**), foglio 37 particella 20 (terreno Via Duca **Lotto 2** parte), foglio 37 particelle 41 e 77 (terreno Volpaio **Lotto 2** parte). Iscrizione gravante anche su altri immobili.

Alla data del 08.01.2022 no risultano altre iscrizioni gravanti sui beni identificati nella presente procedura.

8.1 SPECIFICHE COMUNI AI LOTTI

Assenti diritti demaniali e usi civici, censi e livelli.

Gli immobili non sono soggetti alle norme sull'edilizia economica e popolare, quindi privi di limiti alla loro alienazione (eccetto il lotto 2); non compaiono altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento. Tra i pesi giuridici sopra riportati conserveranno il loro effetto quelli indicati alle lettere a), b), c), d), h) in parte, i) e j) sono relative ai terreni cui al lotto 2, l) in parte; per le formalità cui alle lettere e) ed f) interessanti il lotto 2 si rimanda a quanto specificato di seguito nel relativo paragrafo 8.3.

8.2 LOTTO 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

Niente da rilevare.

8.3 LOTTO 2 – COMPENDIO beni Via Pratali / Via del Duca / Volpaio / Porto a Brolio

L'atto unilaterale d'obbligo del 2014 e l'integrazione successiva del 2016 vincolano i terreni e i fabbricati aziendali raggruppati nel presente Lotto nella maniera assoluta per anni 10 dalla data di approvazione da parte del Comune del Programma stesso a non poter essere venduti separatamente, testualmente l'atto riporta "Art.4 - *I proprietari si impegnano a non alienare separatamente dagli edifici rurali di nuova realizzazione e già esistenti le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, relativa ai terreni meglio identificati....*" poi prosegue "gli edifici rurali esistenti ai quali il vincolo è riferito sono quelli censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 85 sub. 4, cat. D/10.....". Tale situazione potrebbe essere risolta e superata se il pignoramento comprendesse tutti i terreni inclusi nel Programma di miglioramento approvato, cosicché formando un unico lotto che li comprendesse tutti sarebbe mantenuto il principio del vincolo stesso. Diversa è la circostanza perché oltre ai fabbricati interessati (nuovo edificio rurale quale residenza dell'imprenditore agricolo professionale in Via Pratali e gli annessi sopra menzionati in Via Duca) e ai terreni subastati dal pignoramento ricompresi tutti nel lotto 2, si aggiungono altri terreni nei Comuni di Foiano della Chiana e di Cortona estranei alla procedura e quindi non alienabili; perciò si ritiene impossibile una vendita coattiva per la parte di proprietà colpita dal pignoramento e inclusa nel Piano di Miglioramento approvato proprio

perché vincolata assieme ad altri terreni che per il decennio di validità di quest'ultimo concorrono tutti insieme a mantenere la produttività aziendale necessaria la quale origina la richiesta di forza lavoro occorrente a giustificare sia la superficie abitativa della nuova costruzione sia quella esistente degli annessi. Il periodo di durata decennale del vincolo parte dalla data del 26 agosto 2014 in cui il Consiglio Comunale lo ha approvato con Delibera n. 44 e quindi cessa i suoi effetti il 26 agosto 2024.

Decorso il decennio decadono quindi gli obblighi assunti per quanto riguarda l'indivisibilità del fondo (art. 4 dell'atto), l'impegno al mantenimento in produzione delle superfici fondiarie nella misura minima di quanto stabilito (art. 3 dell'atto), permane tuttavia il divieto di modificare la destinazione d'uso agricola del costruendo edificio in Via Pratali per un periodo di venti anni dalla sua ultimazione, decorrenza calcolata dalla data in cui sarà presentata la comunicazione di fine lavori in Comune. Tuttavia tale impegnativa è superabile come previsto agli art. 6 e 7, in particolare in quest'ultimo che riporta *"Qualora l'inadempimento cui al precedente articolo 6 sia da imputarsi a cause di forza maggiore, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla differenza fra il valore che la costruzione assumerà per la nuova destinazione non agricola e quello che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Per la stima dei valori saranno applicabili i criteri di cui al precedente art. 6"*, per la quale quest'ultimo l'articolo rimanda al giudizio di una terna peritale formata da un perito nominato dall'Amministrazione Comunale, da un perito nominato dal richiedente e da un perito nominato di comune accordo o, in mancanza di un accordo, dal Tribunale di Arezzo. Si evince come attualmente tale penale sia indefinibile ma possa essere quantificata nella fase temporale di effettiva vendita.

Inoltre si pone un ulteriore aspetto nel momento in cui avverrà la vendita (dopo il decennio quindi oltre il 26-08-2024), in dipendenza del potenziale futuro acquirente: lo scenario possibile potrebbe avere due risvolti ben diversi, ovvero il nuovo titolare potrebbe essere un imprenditore agricolo professionale, definito come IAP e in tal caso giustificando l'esigenza abitativa per la conduzione del fondo, potrebbe subentrare all'attuale titolo legittimante l'immobile in tale veste, mantenendo gli stessi benefici dei richiedenti attuali, conservando così la destinazione d'uso agricola del fabbricato, evitando di corrispondere il contributo concessorio (oneri urbanizzazione e costo di costruzione) mantenendo il presupposto di gratuità dell'intervento.

Il secondo scenario che potrebbe presentarsi è quello dell'acquisto di un soggetto diverso dallo IAP, quindi non legato alla produzione agricola in modo professionale o con già soddisfatta l'esigenza abitativa in termini di immobili aziendali disponibili; in tal caso maturerebbe l'obbligo di corrispondere il contributo concessorio uscendo dai casi di gratuità previsti dalla Legge Regionale n. 1/2005, da quantificare nel momento in cui si verificherà l'evento.

Nei terreni in Via Duca con l'atto di divisione notaio Franco del 1976 veniva costituita servitù di passaggio a favore della proprietà confinante specificata come "per accedere all'aia P.12 ai terreni P.20 del F.37 viene costituita una servitù di passo libero sulla testata della P.86 lungo Via del Duca"; attualmente la particella 20, in capo al debitore e annesso al lotto 2, risulterebbe quindi fondo servente a favore della particella 12 confinante con la particella 85 (e non direttamente con la 86). Sul posto di possono notare due colonne in muratura che costituivano un passaggio oggi chiuso con una rete ombreggiante e occupato da vegetazione naturale quindi rimane da appurare la continuità nell'esercizio di tale diritto e comunque questo non arrecherebbe limitazioni al pieno godimento dei terreni interessati in quanto ricadrebbe su una parte marginale lungo la viabilità principale già adibita a percorso interno per i mazzi agricoli.

Sulla particella 77 dell'appezzamento n Volpaio è gravante inoltre servitù di gasdotto trascritta all'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 15.12.1981 numero 10688 Registro Particolare a favore della Società SNAM SPA, come da atto autenticato notaio Spacia di Roma del 10.11.1981 rep. n. 9486, oltre a quella già indicata alla lettera a) del punto 7.

8.4 LOTTO 3 – Unità residenziale in Via del Duca

Niente da rilevare.

8.5 LOTTIO 4 - Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

Nulla da segnalare

8.6 LOTTI 5+6+7

Rimane la servitù di passaggio e di elettrodotto cui alla lettera c) del punto 7, più generalmente a carico di tutto il complesso edificato nel comparto; aspetto che non incide sul pieno godimento e valore delle unità immobiliari pignorate.

9 Formalità non opponibili

Le formalità gravanti sui beni trattati e descritti al punto 7, eccetto quelle opponibili menzionate al punto 8, rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da tali gravami riportati nei pubblici registri.

Riassumendo la cancellazione interesserebbe le formalità cui alle lettere g) per intero, h) in parte, l) in parte e anche il pignoramento (k)) sempre in parte.

Attualmente la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione, sulla base dei parametri che l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare valuta definitivamente nel momento in cui la richiesta di liberazione viene presentata, si può stimare come segue.

La cancellazione dell'*ipoteca volontaria* sconta l'imposta di euro 35,00;

La cancellazione dell'*ipoteca giudiziale* prevede lo 0,50% del capitale oltre euro 59,00 (bolli) ed euro 35,00 (tassa ipotecaria);

L'affrancazione del *pignoramento* comporta l'assoggettamento alla somma di euro 200,00 (imposte fisse) + euro 59,00 (bolli) + euro 35,00 (tassa ipotecaria).

La quantificazione complessiva corrisponde a:

Ipoteca volontaria (g) =	euro	35,00
Ipoteca volontaria (h restrizione) =	euro	35,00
Pignoramento (k restrizione) = euro 200,00+59,00+35,00	euro	294,00
Ipoteca giudiziale (l restrizione) euro 57.789,50 x 0,50%+ 59,00 + 35,00	euro	382,95
Sommano	euro	746,50

Le difformità catastali e la descrizione urbanistica sono indicate ai punti seguenti.

Rientrano come vincoli non opponibili i due contratti di locazione abitativa in essere per le unità con relativa autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli costituenti i lotti 5 e 6, in quanto registrati successivamente al pignoramento.

10 Identificazione catastale

10.1 **COMPENDIO beni in Via di Arezzo**

10.1.1. **LOTTO 1**

10.1.1.1. Identificazione nelle provenienze

Nell'atto di compravendita notaio Bandini del 1958 i beni inclusi nel presente lotto erano riportati "nel nuovo Catasto al foglio 19 numero 110"; nell'atto di donazione/cessione diritti notaio Giorgi del 1973 venivano indicati al "foglio 19 con le particelle 110 subalterno 1, 261, 110 subalterno 2, di complessivi vani catastali 12, rendita catastale complessiva lire 570".

10.1.1.2. Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento, trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n.1:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 19, particella 110, subalterno 1, con graffata particella 261 stesso foglio, natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza -, Indirizzo Via Arezzo, civico 21;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 19, particella 110, subalterno 2, natura A5 – ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, consistenza -, Indirizzo Via Arezzo, civico 21;*

10.1.1.3. Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dei beni dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa.

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 19, particella 110, subalterno 1** con graffata **particella 261**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m² 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 212, rendita euro 301,15(classamento definito), Via Arezzo n.21, Piano 1; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar0194929 del 14/10/2011".
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 19, particella 110, subalterno 2**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 130, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 130, rendita euro 215,10 (classamento

definito), Via Arezzo n.21, Piano 1; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar0195346 del 14/10/2011".

Si rilevano sia l'incongruenza dell'errata indicazione del numero civico che non è il 21 ma bensì il 59 per entrambe le unità, sia quella dell'identificazione del piano: il sub. 1 ha piano terra e primo, il sub. 2 piano secondo. Inoltre quest'ultimo il pignoramento lo riporta come categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) mentre è censito come A/4 (abitazione di tipo popolare).

10.1.1.4. Conformità stato di fatto con le planimetrie in atti

La rappresentazione di tutta la consistenza, com'era consuetudine all'epoca, è riportata in unica scheda planimetrica depositata all'Agenzia delle Entrate in data 29.10.1939 (scheda numero 838457) non risulta corrispondente allo stato di fatto nei seguenti aspetti:

- a) La cucina è indicata in un vano diverso da dov'è attualmente;
- b) Il piano secondo riporta ancora la vecchia distribuzione prima della ristrutturazione del 1982;
- c) Assenza del bagno e del disimpegno al piano primo, anch'essi realizzati con molta probabilità successivamente.
- d) Modesta differenza nel valore delle altezze interne.
- e) Il corpo addossato al fabbricato principale sul lato Ovest ha conformazione planimetrica diversa da quella attuale: è indicato in pianta trapezia mentre è a andamento spezzato e rettilineo;
- f) Manca parte della consistenza dell'annesso in muratura adibito a rimessa/legnaia, essendo rappresentato solamente il corpo principale e non la parte sul lato Ovest, che probabilmente è stata realizzata dopo il 1939;
- g) Non è riportato, sempre per edificazione in epoca successiva, l'annesso ex fienile oltre che nella scheda planimetrica, questo manca anche nella cartografia al Catasto Terreni pertanto occorre redigere in aggiunta il Tipo Mappale al fine di riportarlo graficamente nel supporto, operatività da svolgere a mezzo di rilievo celerimetrico con appoggio ai punti fiduciali seguendo la Circolare A.T. n. 2/88.
- h) Assente dalla cartografia del Catasto Terreni anche il magazzino/C.T. a unico piano addossato sul lato Ovest del fabbricato principale, il quale necessita di una rappresentazione affinché vi sia

corrispondenza con il Catasto Fabbricati; pertanto nella redazione del Tipo Mappale cui al punto precedente occorrerà provvedere anche a questo adempimento.

Pertanto incombe l'obbligo dell'aggiornamento catastale.

10.2 Lotto 2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca /Porto a Brolio /Volpaio

10.2.1 Terreno agricolo con edificando fabbricato in Via di Pratali

10.2.1.1 Identificazione della provenienza

Nell'atto di compravendita del notaio Di Ioia del 2014 il bene era rappresentato al "foglio 19 particella 99 del Catasto Terreni, ha 00.76.60, r.d. Euro 43,52, r.a. Euro 15,82".

10.2.1.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 3:

Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 19, particella 99, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;

10.2.1.3. Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Terreni, **foglio 19, particella 99** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00.76.60, reddito dominicale euro 43,52, reddito agrario euro 15,82;

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza.

10.2.1.4. Precisazione sullo stato di fatto

Il costruendo fabbricato insistente all'interno della particella in fase di ultimazione dei lavori dovrà necessariamente essere censito al Catasto Fabbricati, qualora mantenesse per le ragioni già esposte le caratteristiche di ruralità o meno e quindi andrà sia redatto il Tipo Mappale per il suo inserimento nella cartografia del Catasto Terreni mediante rilievo celerimetrico seguendo l'operatività della Circolare A.T. n. 2/88, sia presentata la scheda planimetrica.

10.2.2 Annessi agricoli con terreni Via Duca

10.2.2.1 Identificazione della provenienza

Nell'atto di compravendita notaio Bandini del **1958** i beni inclusi nel presente lotto erano riportati per consistenza più ampia al "foglio 37, numeri 12 per are 22.00, 20 per ettari 8.00.80, 25 per ettari 3.81.00, per complessivi ettari 13.49.60, R.D. 7.965,60, R.A. 3.584,52".

Nell'atto di compravendita notaio Franco del **1976** i beni inclusi nel presente lotto erano riportati, per consistenza più ampia, "F.37 particelle 12/b (oggi 85), 20/b (oggi 86) e 25 per intero di totali ha 06.76.20 con i R.D. di L. 3.984,38 e R.A. di L. 1.801,98".

Nell'atto di compravendita notaio Lauro del **1986** il terreno incluso nel presente lotto era "riportato al N.C.T. Partita 3521 fol. 37 fra maggiore consistenza della p.lla 20 restando individuata la porzione venduta al fol.37 p.la 20 (ex 20/a) di ha.5.11.20 con R.D.L. 3067.20 R.A.L. 1380,24".

10.2.2.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento, trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nelle unità negoziali n.1 e n.2:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 37, particella 85, subalterno 4, natura D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE, consistenza -, Indirizzo Via Duca, civico -.*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 37, particella 86, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 37, particella 20, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - .*

10.2.2.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dalla data del pignoramento è rimasta invariata, corrispondendo ai seguenti estremi completi:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 37, particella 85, subalterno 4**, zona censuaria -, categoria D/10, rendita euro 1.171,00 (classamento e rendita notificati n. 181188/2003), Via Duca snc, Piano T.
- Catasto Terreni, **foglio 37, particella 86** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 02.67.10, deduzione A25, reddito dominicale euro 206,92, reddito agrario euro 82,77;

- Catasto Terreni, **foglio 37, particella 20** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 05.11.20, deduzione A25, reddito dominicale euro 396,02, reddito agrario euro 158,41;

10.2.2.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

Lo stato di fatto si presenta conforme con la rappresentazione planimetrica della consistenza trattata, individuata nella scheda depositata all'Agenda delle Entrate in data 18/03/2003 prot. n. 64873, tranne che per alcuni dettagli della porzione rurale costituita dal piano terra dell'abitazione dove le divergenze riscontrabili differiscono per l'entità delle misure di ingombro dei vani, anche se non in modo rilevante, nella diversa altezza interna del locale magazzino sotto il servizio igienico e la loggia che è di metri 2,92 e non metri 3,20 come indicato e infine manca la rappresentazione di una separazione all'interno del locale ripostiglio.

Si precisa come non si è tenuto conto della struttura posticcia addossata tra il locale 4 (rimessa/magazzino) e il locale 5 (rimessa), perché se ne prevede la rimozione.

10.2.2.5 **Criticità rilevata**

Il pignoramento non va a interessare il resede scoperto (sub.5) a comune tra i subalterni 1 (abitazione al piano primo e secondo cui al lotto 3) e 4 (annessi agricoli), estremi come da elaborato planimetrico e relativo elenco depositati in data 18/03/2013 a prot. n. 64873.

Questo risulta accatastato a Partita speciale A quale appunto bene comune non censibile.

10.2.3 Terreni Volpaio

10.2.3.1 **Primo appezzamento**

10.2.3.1.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di compravendita notaio Vitiello del **1997** la prima particella era identificata "partita 9362, foglio 37 con la particella 41, redditi: dominicale lire 333.450 e agrario lire 133.380".

Nell'atto di compravendita notaio Bersotti del **2013** la seconda particella era identificata "foglio 37 particella 77: reddito dominicale Euro 135,03, reddito agrario euro 54,01".

10.2.3.1.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 2:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 37, particella 41, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;*

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 37, particella 77, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - .*

10.2.3.1.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Terreni, **foglio 37, particella 41** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 02.22.30, deduzione A25, reddito dominicale euro 172,21, reddito agrario euro 68,89;
- Catasto Terreni, **foglio 37, particella 77** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 01.74.30, deduzione A25, reddito dominicale euro 135,03, reddito agrario euro 54,01;

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza.

10.2.3.2 Secondo appezzamento

10.2.3.2.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di compravendita notaio Bandini del **1958** il terreno era qualificato "nel Catasto Terreni di Foiano della Chiana al foglio 37 numero 25 per ettari 3.81.00.....".

Nell'atto di compravendita notaio Franco del **1976** il terreno veniva indicato "al F.37 particelle e 25 per intero di totali ha....".

10.2.3.2.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 1:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 37, particella 25, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;*

10.2.3.2.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Terreni, **foglio 37, particella 25** qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 03.81.00, deduzione A25, reddito dominicale euro 295,16, reddito agrario euro 118,06;

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza.

10.2.4 Terreni Porto a Brolio

10.2.4.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di compravendita notaio Vitiello del **2011** il primo appezzamento era identificato al "catasto terreni foglio 17 con la particella 260, reddito dominicale euro 53,29".

Nell'atto di compravendita notaio Baldesi del **2014** il secondo appezzamento era identificato al "Catasto Terreni del Comune di Foiano della Chiana al foglio 17 particella 78, qualità seminativo arborato, calsse 2, superficie mq. 9.380, reddito dominicale euro 53,29, reddito agrario euro 19,38".

10.2.4.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 3:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 17, particella 260, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto TERRENI, foglio 17, particella 78, subalterno -, natura T - TERRENO, consistenza - ;*

10.2.4.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Terreni, **foglio 19, particella 260** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00.93.80, deduzione A25, reddito dominicale euro 53,29, reddito agrario euro 19,38;
- Catasto Terreni, **foglio 19, particella 78** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 00.93.80, deduzione A25, reddito dominicale euro 53,29, reddito agrario euro 19,38.

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza.

10.3 LOTTO 3 – Unità residenziale in Via del Duca

10.3.1. Identificazione nelle provenienze

Nell'atto di compravendita notaio Bandini del **1958** i beni inclusi nel presente lotto erano riportati per consistenza più ampia al "foglio 37, numeri 12 per are 22.00, 20 per ettari 8.00.80, 25 per ettari 3.81.00, per complessivi ettari 13.49.60, R.D. 7.965,60, R.A. 3.584,52".

Nell'atto di compravendita notaio Franco del **1976** i beni inclusi nel presente lotto erano riportati, per consistenza più ampia, "F.37 particelle 12/b (oggi 85), 20/b (oggi 86) e 25 per intero di totali ha 06.76.20 con i R.D. di L. 3.984,38 e R.A. di L. 1.801,98".

10.3.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento, trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n.1:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 37, particella 85, subalterno 1, natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza -, Indirizzo Via Duca, civico -;*

10.3.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale dalla data del pignoramento è rimasta invariata, corrispondendo ai seguenti estremi completi:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 37, particella 85, subalterno 1**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 125, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 124, rendita euro 258,13 (classamento e rendita validati), Via Duca snc, Piano T-1-2.

10.3.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nella scheda depositata all'Agenzia delle Entrate in data 23/01/1998, prot. n. 64873.

Le divergenze riscontrabili sono limitate alle altezze interne del servizio igienico riportate come 3,37 e 3,82 (minima e massima), invece di metri 2,83 costanti per la presenza di un controsoffitto come nello stato di fatto.

Concludendo per quanto attiene la planimetria non necessita di un aggiornamento catastale.

10.3.5 Criticità rilevata

Il pignoramento non va a interessare il resede scoperto a comune tra i subalterni 1 e 4, rappresentato al subalterno 5 come da elaborato planimetrico e relativo elenco depositati in data 18/03/2013 a prot. n. 64873.

Questo risulta accatastato a Partita speciale A quale appunto bene comune non censibile.

10.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

10.4.1 LOTTO 4 – Unità residenziale in C.so Vittorio Emauele

10.4.1.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di compravendita notaio Vitiello del **2008** l'unità abitativa era richiamata "al catasto fabbricati al foglio 23 con la particella 70/13 (categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita catastale Euro 162,68)".

10.4.1.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 2:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 23, particella 70, subalterno 13, natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza -, Indirizzo C.so V. Emanuele, civico 44;*

10.4.1.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 23, particella 70, subalterno 13**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 56, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 56, rendita euro 162,68 (classamento proposto con decorsi i termini per l'accertamento), Corso Vittorio Emanuele n. 44, piano 2.

10.4.1.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nella scheda depositata all'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2002 prot. n. 12866.

Le divergenze riscontrabili consistono esclusivamente nell'allungamento di una spalletta muraria di delimitazione del box boccia, ininfluente ai fini generali pertanto non necessita un aggiornamento catastale. Nella logica generale l'obbligo della dichiarazione di variazione in Catasto sussiste nei casi in cui incida sullo stato, sulla consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, esulando le lievi modifiche interne come spostamento di porte o di un divisorio, non comportando mutazione del numero dei vani e la loro funzionalità, dettato così riportato dalla Circolare A.T. n.2 del 09.07.2010. Concetto confermato successivamente come indicato dalla Circolare Agenzia Territorio 3 gennaio 2006, n.1, la quale all'allegato B, punto B menziona la casistica che esclude l'aggiornamento della planimetria catastale, assumendo come indicatore risolutivo l'incremento di valore fino al 15% dell'unità censita in seguito alle modifiche apportate.

10.5 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

10.5.1 LOTTO 5 – Unità residenziale con autorimessa

10.5.1.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di assegnazione notaio Magi del **2010** l'unità abitativa era richiamata "al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 24, particella 186 subalterno 126 - categoria A/3, classe 5, vani 3, rendita catastale euro 278,89 (quanto all'appartamento), particella 186 subalterno 59, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 16, rendita catastale euro 71,06 (quanto al garage)".

10.5.1.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 2:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 126, natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 59, natura C6 – STALLE, SCUDERIA, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*

10.5.1.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 126**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 52, rendita euro 278,89 (classamento notificato il 15.04.2010 prot. n. AR64526), Via Cortona, piano 3, scala U.
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 59**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m², superficie catastale totale m² 20, rendita euro 71,06 (classamento e rendita validati), Via Cortona, piano S2, scala U.

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza, si rileva solamente l'errata indicazione toponomastica che non è Via di Cortona, ma bensì Piazza Ambrosoli, n. 12.

10.5.1.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nelle schede depositate all'Agenzia delle Entrate in data 25/06/2009 al prot. n. 128695, con le quali si riscontra la piena conformità, pertanto non necessita un aggiornamento catastale.

10.5.2 LOTTO 6 – Unità residenziale con autorimessa

10.5.2.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di assegnazione notaio Magi del **2010** l'unità abitativa era richiamata "al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 24, particella 186 subalterno 127 - categoria A/3, classe 5, vani 3, rendita catastale euro 278,89 e foglio 24, particella 186 subalterno 67, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 19, rendita catastale euro 84,39".

10.5.2.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 2:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 127, natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 67, natura C6 – STALLE, SCUDERIA, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*

10.5.2.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 127**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 48, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 47, rendita euro 278,89 (classamento notificato il 15.04.2010 prot. n. AR64527), Via Cortona, piano 3, scala U.

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 67**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 m², superficie catastale totale m² 22, rendita euro 84,39 (classamento e rendita validati), Via Cortona, piano S2, scala U.

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza, si rileva solamente l'errata indicazione toponomastica che non è Via di Cortona, ma bensì Piazza Ambrosoli, n. 12

10.5.2.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nelle schede depositate all'Agenzia delle Entrate in data 25/06/2009 al prot. n. 128695, con le quali si riscontra la piena conformità, pertanto non necessita un aggiornamento catastale.

10.5.3 LOTTO 7 – Unità residenziale con autorimessa

10.5.3.1 Identificazione nella provenienza

Nell'atto di assegnazione notaio Magi del **2010** l'unità abitativa era richiamata "al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 24, particella 186 subalterno 128 - categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita catastale euro 371,85 (quanto all'appartamento), particella 186 subalterno 61, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 25, rendita catastale euro 111,04".

10.5.3.2 Identificazione nel pignoramento

L'atto di pignoramento trascritto in data 19.11.2018 riporta le seguenti descrizioni contenute nell'unità negoziale n. 3:

- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 128, natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*
- *Comune D649 – FOIANO DELLA CHIANA (AR), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana -, foglio 24, particella 186, subalterno 61, natura C6 – STALLE, SCUDERIA, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza -, Indirizzo Via Cortona, civico --;*

10.5.3.3 Identificazione all'attualità

Attualmente la rappresentazione catastale del bene dalla data del pignoramento è rimasta invariata, riportando gli estremi cui sopra che per chiarezza si ripetono in maniera completa:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 128**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 66, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 62, rendita euro 371,85 (classamento notificato il 19.04.2010 prot. n. AR64529/2010 del 15/04/10), Via Cortona, piano 3, scala U; per detto immobile è stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. AR194936 del 14/10/2011.
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 61**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 m², superficie catastale totale m² 28, rendita euro 111,04 (classamento notificato il 19.04.2010 prot. n. AR64400/2010 del 14/04/10), Via Cortona, piano S2, scala U.

Quindi tra la provenienza, il pignoramento e l'attualità c'è una corrispondenza, si rileva solamente l'errata indicazione toponomastica che non è Via di Cortona, ma bensì Piazza Ambrosoli, n. 12

10.5.3.4 Conformità delle planimetrie in atto con lo stato di fatto

La rappresentazione planimetrica della consistenza del fabbricato è riportata nelle schede depositate all'Agenzia delle Entrate in data 25/06/2009 al prot. n. 128695, con le quali si riscontra la piena conformità, pertanto non necessita un aggiornamento catastale.

11. Destinazione urbanistica

11.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

11.1.1 Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

L'attuale strumento urbanistico comunale identifica l'area del lotto su cui ricadono i fabbricati come residenziale A3, quale tessuto edilizio con presenza di edifici classificati di valore architettonico; assenti vincoli cui al D.L.vo 42/2004. Il lotto insiste in zona a pericolosità idraulica bassa (I.1) e pericolosità geomorfologica media (G.2).

11.2 Lotto 2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca /Porto a Brolio /Volpaio

11.2.1 Terreno agricolo e costruendo fabbricato Via Pratali

L'appezzamento ricompreso in area agricola cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione, qualificata come maglia fitta di collina con prevalenza di seminativi e campi di forma irregolare spesso bordati da filari arborati.

11.2.2 Terreni agricoli e annessi Via del Duca

La zona è ricompresa in area agricola cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione, qualificata come seminativo di pianura a maglia larga semplificata. Il piano terra dell'abitazione e gli annessi sul corpo in muratura di più antica costruzione, sono entrambi classificati di scarso valore, mentre gli altri annessi di valore nullo (vedi schede UP1122 e UP1123 allegate al Regolamento Urbanistico). La loro collocazione è esterna al centro abitato. Le costruzioni insistono in zona a pericolosità idraulica medi I2 e pericolosità geomorfologica bassa (G.1).

11.2.3 Terreni Volpaio

La zona è ricompresa in area agricola cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione, qualificata come seminativo di pianura a maglia larga semplificata.

11.2.4 Terreno Porto a Brolio

La zona è ricompresa in area agricola cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione, qualificata come seminativo di pianura a maglia larga semplificata.

11.3 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

11.3.1 Lotto 3 - Unità residenziale in Via Duca

L'abitazione è classificata di scarso valore come da scheda UP1122 allegata al Regolamento Urbanistico. La costruzione insiste in zona a pericolosità idraulica medi I2 e pericolosità geomorfologica bassa (G.1).

11.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

11.4.1 Lotto 4 - Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

Ricadendo all'interno del centro storico l'aggregato edilizio ove è inserita l'unità immobiliare è classificato come residenziale A1, quale tessuto edilizio interno alle mura o di impianto antico (art. 30 delle N.T.A.); assenti vincoli cui al D.L.vo 42/2004. Modifiche estetiche debbono sottostare al Nulla Osta della Soprintendenza.

11.5 COMPENDIO beni in Piazza Giorgio Ambrosoli

11.5.1 Lotti 5 – 6 - 7 Unità abitative con autorimesse

L'area su cui insiste il fabbricato condominiale che ospita le tre unità immobiliari è classificata come residenziale B3 "Edificazioni recenti difformi dal tessuto circostante per caratteri planivolumetrici (art. 33)".

12 Conformità edilizia

12.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

12.1.1 Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

12.1.1.2 Titoli autorizzativi

Le ricerche svolte presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Foiano della Chiana hanno prodotto i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 69 del 28.06.1982 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per "l'ampliamento in sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione";
- Autorizzazione n. 256 del 15.01.1982 rilasciata per la costruzione del pozzo sulla particella 110;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della ex L.R. n. 1/2005 depositata in data 20 dicembre 2007 al prot. n. 17395 a nome di [REDACTED], assunta a pratica edilizia n. 235/2007, per il rifacimento della copertura della porzione a unico piano addossata al fabbricato.

12.1.1.3 Difformità rilevate

Fabbricato principale

Rispetto al titolo edilizio rilasciato si possono riscontrare delle difformità sorte nel periodo temporale in furono svolti i lavori di sopraelevazione e ristrutturazione e consistono:

- a) Diversa articolazione della scala interna progettualmente articolata su due rampe parallele con pianerottolo caposcala e invece sul posto rimasta sviluppata a unica rampa come la preesistente, con la sola aggiunta di alcuni gradini avanzati sul corridoio del piano primo parallelo alla stessa e adiacente alla cucina; ciò ha portato a un allargamento del pianerottolo.
- b) PIANO TERRA mancanza della porta interna di collegamento tra la scala e il vano alla sua destra entrando;
- c) PIANO TERRA presenza di una porta interna che consente di usufruire del sotto scala dal locale rimessa;
- d) PIANO SECONDO modifica del disimpegno/ingresso, ove le porte interne del bagno e dell'attigua camera a Nord-Ovest sono ora allineate; il tramezzo che separa la cameretta

di fronte alla scala è ad andamento spezzato, aumentando la superficie di quest'ultima e riducendo quella del disimpegno;

- e) PIANO SECONDO Ridotte variazioni nella misura netta dei vani per spostamento in fase esecutiva dei divisori interni: la camera a Nord-Ovest ha una larghezza maggiore a discapito dell'adiacente bagno; il ripostiglio accessibile dal soggiorno è più stretto e quindi risulta più larga l'attigua dispensa (cucinotto).
- f) Contenute variazioni alla misura di alcune forature esterne.

Annessi

Le due costruzioni accessorie presenti sul lotto risalendo a epoca remota (ante 01.09.1967) e mancando interventi successivi, risultano sprovvisti di titolo autorizzativo pur essendo legittimi.

12.1.1.4 Meccanismo di sanatoria

La disciplina vigente impone di seguire per la regolarizzazione delle suddette difformità dal titolo edilizio, mediante presentazione della richiesta di attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria ai sensi della lettera b), comma 2, art. 209, L.R. n. 65/2014, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato e la corresponsione di una somma ipotizzabile in euro 2.000,00 (importo definitivo a discrezione del Comune variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00) a titolo di sanzione amministrativa ed euro 52,00 per diritti di segreteria.

12.2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca / Porto a Brolio / Volpaio

12.2.1 Lotto 2

12.2.1.1 Via Pratali

12.2.1.1.1 Titoli autorizzativi

Il costruendo fabbricato è stato legittimato con Permesso di Costruire n. 16 del 25/11/2014 rilasciato a [REDACTED] quale legale rappresentante dalla società [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di fabbricato rurale a uso abitativo, dietro richiesta depositata in data 15.10.2014 al protocollo n. 15684.

12.2.1.1.2 Difformità rilevate

Rispetto al titolo edilizio rilasciato lo stato di fatto mantiene la conformità per quanto a oggi fin qui eseguito, ferma restando la mancanza di alcune opere di finitura, di alcuni divisori, della scala interna, dei pavimenti e dei rivestimenti, degli infissi eccetto le persiane, gli impianti debbono essere completati, sono posate le sole tubazioni di adduzione e scarico, di distribuzione della climatizzazione nonché e i corrugati dell'impianto elettrico; le sistemazioni esterne mancano per la maggior parte, come le linee di allacciamento ai servizi.

12.2.1.13 Completamento opere

Il completamento lavori dovrà sottostare a una richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire corredata dalle relazioni e tavole grafiche necessarie.

12.2.1.2 Annessi Via Duca

12.2.1.2.1 Titoli autorizzativi

LOCALI ACCESORI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO

Trattandosi di costruzioni edificate in epoca remota e comunque prima del 01.09.1967, il che le rende comunque legittime e non avendo subito interventi successivi al di fuori dell'ordinaria manutenzione, non rilevano nessun titolo edilizio se non unicamente uno stato di consistenza evidenziato nelle tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 6 del 18.01.2002 relativa all'annesso cui al punto seguente.

ANNESI AGRICOLI

Questi per la parte di più antica edificazione priva di un titolo originario presentano:

- a) Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/04/2000 al prot. n. 6132, assunta a pratica edilizia n. 62/2000, per la ristrutturazione di fabbricato rurale;
- b) Una rappresentazione come stato di consistenza nelle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia riportata al periodo seguente.

L'annesso agricolo più recente invece fu edificato con Concessione Edilizia n. 6 del 18.01.2002, sempre come rurale a servizio del fondo.

Rimane priva di titoli edilizi la struttura posticcia addossata tra il locale 4 (rimessa/magazzino) e il locale 5 (rimessa).

12.2.1.2.2 Diffornità rilevate

LOCALI ACCESORI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO

Aggiunta di una separazione all'interno del locale ripostiglio a unico piano e assenza della rappresentazione di una foratura interna (finestra) tra i due vani magazzino.

ANNESI AGRICOLI

Quelli costituenti la parte di più antica presentano una divergenza dalla DIA n. 62/2000 per l'altezza delle due porte carrabili del corpo principale di altezza inferiore a come rappresentate graficamente.

La rimessa più recente rispetto alla C.E. n. 6/2002 sul lato Nord, nel tratto libero non in adiacenza con la costruzione prossima, è stata dotata di una ampia apertura con porta metallica mentre nel progetto veniva indicato un tamponamento pieno.

12.2.1.2.3 Meccanismo di sanatoria

Ognuno dei tre corpi che presenta difformità è soggetto alla presentazione di separata SCIA in sanatoria ai sensi della lettera b), comma 2, art. 209, L.R. n. 65/2014, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato e la corresponsione di una somma ipotizzabile in euro 1.000,00 (importo definitivo a discrezione del Comune variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00) a titolo di sanzione amministrativa ed euro 52,00 per diritti di segreteria.

12.3 COMPENDIO beni in Via Duca

12.3.1 Lotto 3 – Unità residenziale in Via Duca

12.3.1.1 Titoli autorizzativi

Trattandosi di costruzioni edificate in epoca remota e comunque prima del 01.09.1967, il che le rende legittime e non avendo subito interventi successivi al di fuori dell'ordinaria manutenzione, non rilevano nessun titolo edilizio se non unicamente uno stato di consistenza evidenziato nelle tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 6 del 18.01.2002 relativa alla costruzione dell'annesso rurale citato al lotto 2 (punto 12.2.1.2.1).

12.3.1.2 Difformità rilevate

Rispetto alla rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra richiamato emerge quanto segue:

- a) Controsoffittatura del servizio igienico con riduzione dell'altezza interna;

- b) Divergenza tra le misure interne indicate da quelle rilevate al di fuori delle tolleranze esecutive, come qualificate dai limiti cui all'art. 198 della L.R. n. 1/2005, sicuramente imputabili a imprecisioni progettuali;
- c) La chiusura con infissi vetrati della loggia non è sicuramente riconducibile all'origine ma eseguita in tempi successivi, legata anche alla necessità di evitare di uscire all'esterno per l'utilizzo del servizio igienico.

12.3.1.3 Meccanismo di sanatoria

Si ritiene possibile attraverso SCIA in sanatoria ai sensi della lettera b), comma 2, art. 209, L.R. n. 65/2014, corredata dagli elaborati grafici di rito, a firma di un tecnico abilitato e la corresponsione di una somma ipotizzabile in euro 1.500,00 (importo definitivo a discrezione del Comune variabile da euro 1.000,00 a euro 5.164,00) a titolo di sanzione amministrativa ed euro 52,00 per diritti di segreteria.

12.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

12.4.1 Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

12.4.1.1 Titoli autorizzativi

Trattandosi di costruzioni edificate in epoca remota ante 1942, il che la rende legittima, non esiste un titolo edilizio originario ma solamente un intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione eseguito in forza di Concessione Edilizia n. 13 del 12.02.2001 rilasciata a [REDACTED] per la quale fu depositata in data 24.01.2002 al protocollo n 1171 comunicazione di fine lavori con contestuale certificazione di conformità dell'opera a firma del direttore dei lavori.

12.4.1.2 Difficoltà rilevate

Il sopralluogo effettuato e le misure metriche assunte confermano la corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra richiamato.

12.4.1.3 Meccanismo di sanatoria

Nel caso del presente lotto non ricorre la necessità di regolarizzazione alcuna.

12.5 COMPENDIO in Piazza Giorgio Ambrosoli

12.5.1 Titoli autorizzativi comuni tra i lotti

Il complesso a destinazione residenziale, direzionale e commerciale fu edificato nella sua interezza con Permesso di Costruire n. 50 dell'11.09.2006 per "nuove costruzioni area [REDACTED] [REDACTED]" rilasciato alla Società [REDACTED], con sede in Siena, dietro richiesta presentata in data 21/02/2005 al protocollo numero 2209; successiva Variante in corso d'opera n. 31 del 04.12.2009 e Variante finale contestuale alla dichiarazione di abitabilità, presentata in data 04.02.2010 al protocollo numero 1938.

12.5.2 Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa

12.5.2.1 Difformità rilevate

Il sopralluogo effettuato e le misure metriche assunte confermano la corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra richiamato.

12.5.2.2 Meccanismo di sanatoria

Nel caso del presente lotto non ricorre la necessità di regolarizzazione alcuna.

12.5.3 Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa

12.5.3.1 Difformità rilevate

Il sopralluogo effettuato e le misure metriche assunte confermano la corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra richiamato.

12.5.3.2 Meccanismo di sanatoria

Nel caso del presente lotto non ricorre la necessità di regolarizzazione alcuna.

12.5.4 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

12.5.4.1 Difformità rilevate

Il sopralluogo effettuato e le misure metriche assunte confermano la corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione planimetrica contenuta nel titolo edilizio sopra richiamato.

12.5.4.2 Meccanismo di sanatoria

Nel caso del presente lotto non ricorre la necessità di regolarizzazione alcuna.

13 Stato degli immobili

Vari accessi all'Agenzia delle Entrate di Arezzo hanno prodotto la presenza di alcuni contratti di locazione come di seguito riportato per ogni lotto.

13.1 COMPENDIO beni in Via di Arezzo

13.1.1 LOTTO 1 - Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

L'immobile è interamente occupato dal nucleo familiare del debitore [REDACTED], quale abitazione in cui ha la residenza. Era interessato, fra altri beni, da contratto di locazione con data di inizio 30/12/2005 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 15 dietro un corrispettivo annuo di euro 500,00.

13.2 COMPENDIO beni in Via Pratali / Via del Duca /Porto a Brolio /Volpaio

13.2.1 LOTTO 2

13.2.1.1 Via Pratali

Il terreno era interessato, fra altri beni, da contratto di locazione con data di inizio 30/12/2005 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 15 dietro un corrispettivo annuo di euro 1.150,00 complessivi. Attualmente non sono stati rintracciate locazioni sullo stesso fermo restando che non è stato possibile consultare il corpo del contratto per verificare la presenza di eventuali rinnovi taciti.

13.2.1.2 Via del Duca/Volpaio

I beni collocati in questo contesto erano interessati, fra altri beni, da contratti di locazione come segue:

- Le particelle 85 sub. 4, 86 e 25 del foglio 37 data di inizio 30/12/2005 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 15 dietro un corrispettivo annuo di euro 500,00 complessivi.
- Le particelle 20 e 41 del foglio 37 data di inizio 30/12/2005 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 15 dietro un corrispettivo annuo di euro 1.000,00 complessivi
- La particella 77 del foglio 37 data di inizio 15/05/2013 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 8 dietro un corrispettivo annuo di euro 100,00.

Le particelle 77, 25, 86, 41 e particella 86 subalterno 4 del foglio 37 sono state interessate da nuovo contratto di locazione sempre a favore della Società [REDACTED] di [REDACTED]

██████████, codice fiscale ██████████, stipulato il 27/12/2020 e registrato il 05/05/2021 al protocollo telematico TZD21T002704000JJ; durata del contratto dal 11/11/2020 al 10/11/2029, dietro unico corrispettivo per l'intera durata di euro 9.000,00.

13.2.1.3 Porto a Brolio

Su tali terreni non è stato rinvenuto alcun atto presso l'Agenzia delle Entrate.

13.3 COMPENDIO beni in Via del Duca

13.3.1 LOTTO 3 – Unità residenziale in Via Duca

L'immobile era interessato, fra altri beni, da contratto di locazione con data di inizio 30/12/2005 e data di fine 10/11/2020, quindi per la durata di anni 15 dietro un corrispettivo annuo di euro 500,00 complessivi. Attualmente è occupato in comodato gratuito verbale, in quanto nulla è stato rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate.

13.4 COMPENDIO nel centro storico del capoluogo

13.4.1 LOTTO 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

L'immobile è occupato in forza di contratto di comodato dal sig. B██████████, codice fiscale ██████████, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 20.03.2014 al numero 2633, mod. 3.

13.5 COMPENDIO in Piazza Giorgio Ambrosoli

13.5.1 Lotto 5 - Unità abitativa con autorimessa (sub.126+59)

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione come rilevato in occasione del sopralluogo svolto in data 24 febbraio 2020, per il quale appena l'Agenzia delle Entrate ne avrà messo a disposizione estremi e copia, se presente agli atti, verrà prodotto come integrazione alla presente.

13.5.2 Lotto 6 - Unità abitativa con autorimessa (sub.127+67)

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione dal sig. ██████████, codice fiscale ██████████, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 22.09.2020 al numero 29143, sottoscritto dalle parti in data 27/01/2020 e avente durata di anni quattro con decorrenza dal 01/02/2020 al 31/01/2024, per un canone di euro 4.200,00 annuo.

13.5.3 Lotto 7 - Unità abitativa con autorimessa (sub.128+61)

L'immobile è occupato dalla debitrice ██████████, la quale vi ha la residenza.

14 Suddivisione in lotti

Si è provveduto a formare lotti distinti, ognuno dei quali relativo a porzioni autonome e indipendenti sia fisicamente che economicamente.

15 Stima

15.1 Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, riferito concettualmente al relativo prezzo come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio estimativo, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei suoi valori. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva; dal valore di mercato calcolato individuato con i principi ordinari di stima, il valore del bene ricercato può essere estrapolato decurtando una certa entità che tiene conto sia del regime effettivo di vendita, sia della mancanza di garanzie per vizi.

15.2 Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

B) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, che sarà corretto con gli eventuali *comodi / scomodi* e poi eseguite le eventuali

aggiunte / detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima; il valore ottenuto sarà defalcato di un'aliquota per renderlo aderente al quesito richiesto.

Il valore individuato comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune, laddove presente.

15.3 LOTTO 1 - Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

15.3.1 Determinazione Valore normale di mercato

15.3.1.1 FABBRICATO PRINCIPALE

La caratteristica assunta come parametro di stima, in quanto ritenuta di primaria importanza perché definisce la consistenza dell'immobile, è quella superficiaria; la **superficie reale** rappresentante la dimensione fisica dell'immobile, viene determinata con modalità di rilievo metrico ed è data dalla somma della *superficie principale, secondarie e collegate*.

La *superficie principale* è attinente ai locali di maggiore importanza, principali.

Le *superfici secondarie* comprendono le *annesse* relative alle logge, portici, balconi, terrazzi e le *collegate*, relative agli accessori.

Le suddette classi di superficie, opportunamente moltiplicate con dei coefficienti correttivi e sommate, danno la **superficie commerciale ragguagliata**, alla base della stima.

Le *superfici esterne* includenti il cortile e/o l'area esterna esclusiva in questo caso vengono valutate separatamente e non come valore proporzionale.

Si evidenzia come il perito abbia assunto il criterio di misurazione della superficie reale quale la Superficie Esterna Lorda (**SEL**), che comunemente viene identificata come **superficie commerciale**, in quanto parametro ritenuto consolidato e affidabile ma soprattutto riflettente i dati disponibili, le situazioni le informazioni del mercato immobiliare, a conoscenza dell'estimatore, da distinguere dal comune significato attribuito alla superficie commerciale dalla legislazione vigente (vedi D.P.R. n. 138/98) indirizzata ai soli fini fiscali.

La **SEL** è da intendersi misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, alla quota convenzionalmente di metri 1,50 dal pavimento; questa comprende lo spessore dei muri esterni liberi e metà di quelli contigui con altri edifici, le pareti interne sia portanti che divisorie, pilastri

e colonne, i cavedi e canne fumarie; i vani scala, qualora estesi per più livelli, sono considerati una sola volta per la loro superficie proiettata orizzontalmente.

L'incidenza dei diritti sulle parti a condominio, se presenti, sono ricompresi nel valore unitario.

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

<i>Livello</i>	<i>Principali</i>	<i>Colleg. 1</i>	<i>Colleg. 2</i>	<i>Colleg. 3</i>	<i>Annesse 1</i>	<i>Annesse 2</i>	<i>Esterne</i>
Interrato	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Terra	-,-	131,00	22,23	-,-	-,-	-,-	
Primo	131,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Secondo	124,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	
Totale	255,00	131,00	22,23	-,-	-,-	-,-	1.103,00

I rapporti mercantili determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale (piano terra e primo)	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata 1 (accessori piano terra)	coeff.	0,550
Superficie secondaria collegata 2 (magazzino addossato)	coeff.	0,300
Superficie secondaria collegata 3	coeff.	0,000
Superficie secondaria annesse 1	coeff.	0.000
Superficie secondaria annesse 2	coeff.	0.000

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$m^2 255,00 \times 1,000 + m^2 131,00 \times 0,550 + m^2 22,23 \times 0,300 = m^2 333,719$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **760,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$m^2 333,719 \times \text{euro/ m}^2 760,00 = \text{euro } \mathbf{253.626,44}$$

15.3.1.2 Pertinenza magazzino/legnaia

Si addivene a una valutazione considerando la costruzione per il suo valore intrinseco volumetrico, più che per l'utilità e la propria funzionalità, tenuto conto degli ingombri, disposizione interna e altezze, vincolata da libertà di modifiche dall'attuale normativa antisismica, inficiante sul parametro tecnico responsabile di seguire trasformazioni sconvenienti sotto il profilo economico. Così com'è offre un mero utilizzo a magazzino e legnaia. Il valore

unitario applicato è di **200,00 euro/ m²** sviluppato per una superficie lorda di 61,00 m², equivale a:

$$\text{m}^2 61,00 \times \text{euro/m}^2 200,00 = \text{euro } \mathbf{12.200,00}$$

15.3.1.3 Pertinenza ex fienile

Nonostante siano state incluse nelle detrazioni le spese per il rifacimento della copertura che si considera nuova, non esprime un significativo valore in funzione della scarsa utilità che così come si presenta può offrire e viste le caratteristiche costruttive è sconveniente investire nel suo recupero ma piuttosto è preferibile una demolizione con ricostruzione; non rimane che attribuire un valore accessorio pari a **euro 2.000,00**.

15.3.1.4 Resede scoperto

Tenuto conto dell'utilità che questo svolge, aumentando fruibilità, vivibilità e appetibilità dei fabbricati avendo a disposizione un discreto spazio esterno nel quale individuare aree ludiche e di relax, si attribuisce un valore a metro quadrato pari a euro 10,00, identificabile con l'estensione catastale della particella 110, detratta la superficie coperta dei fabbricati, quindi si ottiene:

$$\text{Superficie netta resede (catastale)} = \text{m}^2 1.280 - \text{m}^2 153,00 (\text{fabbricato}) - \text{m}^2 24 (\text{ex fienile}) = \text{m}^2 1.103,00$$

$$\text{Valore} = \text{m}^2 1.103,00 \times \text{euro/m}^2 10,00 = \text{euro } \mathbf{11.030,00}$$

Non si rilevano condizioni scaturenti valori superiori, data la mancanza di una sistemazione esterna sia nella parte a piazzale sia in quella non utilizzata, lasciata a verde spontaneo e non a prato; assenti sistemi di irrigazione e illuminazione. Rimane da migliorare anche un corretto e opportuno sistema di regimazione delle acque superficiali.

15.3.1.5 Valore di mercato del lotto

Sommando i valori disgiunti sopra calcolati di ottiene il valore di mercato del lotto:

$$\text{euro } \mathbf{253.626,44 + 12.200,00 + 2.000,00 + 11.030,00 = \text{euro } \mathbf{278.856,44}$$

15.3.1.6 Determinazione comodi/scomodi

Non sono presenti condizioni che possano portare a considerare comodi e/o scomodi.

15.3.1.7 Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a considerare aggiunte.

15.3.1.8 Determinazione detrazioni

1) Messa a norma locali cucina con creazione del foro di ventilazione da eseguire in basso della sezione minima di 100 cm² e protezione con griglia; secondo le norme UNI 7129 essendovi presente l'impianto a gas GPL alimentante il piano cottura.

Prima detrazione **euro 200,00**

2) Revisione impianto elettrico e messa a norma con eliminazione o modifica delle linee aggiunte successivamente, ripristino livello di protezione richiesto.

Seconda detrazione **euro 1.000,00**

3) Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico redatta ai sensi del comma 6, art.7, del D.M. 37/2008; verifica generale e collaudo linea di terra.

Terza detrazione **euro 800,00**

4) Regolarizzazione difformità rilevate, mediante presentazione di SCIA in sanatoria/accertamento di conformità:

- Sanzione amministrativa = euro 2.000,00
- Diritti di segreteria = euro 52,00

Quarta detrazione **Sommano euro 2.052,00**

5) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità cui al punto precedente, da inoltrare al Comune di Foiano della Chiana.

Quinta detrazione **euro 1.700,00**

6) Spese per l'allacciamento al pubblico acquedotto in sostituzione dell'attuale approvvigionamento dal pozzo di proprietà, con caratteristiche non ottimali di potabilità

Sesta detrazione **euro 3.000,00**

7) Sia nell'ex fienile che nel magazzino addossato al fabbricato principale sul lato Ovest siamo in presenza di copertura in lastre di cemento amianto, rappresentanti un potenziale pericolo per la salute delle persone; la normativa in materia lascia molte lacune sulla valutazione e la coerenza della sostituzione, un indirizzo è fornito dall'algoritmo messo a disposizione da alcune Regioni (denominato AMLETO) per la valutazione della pericolosità e la programmazione di controlli, verifiche ed eventuale sostituzione; svolgendo le schede parametriche si ottiene un punteggio

che combinandolo in funzione allo stato di conservazione delle lastre e alla descrizione della copertura e del contesto, da un risultato ricadente in Zona A: monitoraggio e controllo periodico (1 volta l'anno). Questa la situazione a oggi, va tenuto presente però l'età del materiale e la sua durata residua prevedibile in altri 5-6 anni, dopodiché dovrà comunque essere sostituito; un intervento di smontaggio, smaltimento e relative pratiche autorizzative (USL) ha un'incidenza di 15 euro/ m², il rifacimento con lamiera di acciaio verniciato di 30 euro/ m², per un totale di 45 euro/ m², scaturente un importo netto di euro 2.610,00 (32 m² x 45 euro/ m² + 26 m² x 45 euro/ m²), al quale aggiunta l'IVA al 10% diviene euro 2.871,00, arrotondato a euro 3.000,00. Posto che tale spesa dovrà essere affrontata tra 3 anni, si calcola con le formule di matematica finanziaria tale somma riportata al momento attuale, considerato un interesse dell'1,5%:

$$C_0 = M \times (1 / q^n) = 3.000,00 \times (1 / 1,015^3) = 2.868,95 \text{ euro}$$

Settima detrazione (arrotondata) **euro 2.900,00**

8) Aggiornamento delle planimetrie catastali per renderle aderenti allo stato di fatto, inclusi diritti a favore dell'Agenzia delle Entrate, onorari tecnici, Cassa previdenziale e IVA.

Ottava detrazione **euro 1.000,00**

9) Redazione di Tipo Mappale per l'aggiornamento della cartografia del Catasto Terreni da eseguire con rilievo celerimetrico seguendo la procedura della Circolare A.T. n. 2/88, elaborazione libretto Pregeo, presentazione, inclusi diritti a favore dell'Agenzia delle Entrate, onorari tecnici, Cassa previdenziale e IVA.

Nona detrazione **euro 1.200,00**

10) Ispezione dell'impianto termico seguendo i controlli obbligatori periodici stabiliti dalla normativa di settore regionale (D.P.G.R. 25/R/2015; D.G.R. 19.01.2016, n.11) e statale (D.L.vo 192/2005; D.P.R. 74/2013), con aggiornamento del libretto di impianto, verifica generatore.

Decima detrazione **euro 300,00**

11) Redazione e deposito attestazione di abitabilità redatta da tecnico abilitato e corredata dalla necessaria documentazione richiesta.

Undicesima detrazione **euro 500,00**

Complessivamente le detrazioni ammontano a euro: 200,00 + 1.000,00 + 800,00 + 2.052,00 + 1.700,00 + 3.000,00 + 2.900,00 + 1.000,00 + 1.200,00 + 300,00 + 500,00 = **euro 14.652,00**

15.3.1.9 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del lotto scaturisce da quanto detto, ovvero:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

278.856,44 + 0,00 - 0,00 + 0,00 - 14.652,00 = euro 264.204,44

15.3.1.10 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi trattandosi di vendita coattiva, coerentemente al quesito assegnato:

euro 264.204,44 - (euro 264.204,44 x 15%) = **euro 224.573,77**

Arrotondato per eccesso a **euro 225.000,00**.

15.3.1.11 Valore quota

Sul bene cui al presente lotto il debitore Rampi Pietro vanta la piena proprietà per cui il valore di stima è equivalente all'intero.

15.4 Lotto 3 - Unità residenziale in Via del Duca

15.4.1 Superfici e valore normale di mercato

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

Livello	Principali		Colleg. 1	Colleg. 2	Annesse		Esterne
Primo	-,-	74,70	6,00	-,-	-,-	-,-	0,00
Secondo	-,-	60,84	-,-	-,-	-,-	-,-	
Totale	-,-	135,54	6,00	-,-	-,-	-,-	0,00

I coefficienti correttivi determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata 1 (loggia)	coeff.	0,400
Superficie secondaria collegata 2	coeff.	0,00
Superficie secondaria annesse	coeff.	0,00

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{m}^2 135,54 \times 1,000 + 6,00 \times 0,400 = \text{m}^2 137,94$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **620,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 137,940 \times \text{euro/ m}^2 620,00 = \text{euro } \mathbf{85.522,80}$$

15.4.2 Determinazione comodi e scomodi

Nel caso in esame si rileva la presenza di due scomodi:

1) Assenza di spazi esterni esclusivi così da privare anche la banale sosta di un autoveicolo, subordinato a un accordo tacito di individuare una zona condivisibile con il proprietario degli altri immobili a cui il resede è comune (lotto 2 in capo al debitore); la mancanza inoltre di locali accessori per il deposito dei materiali e da utilizzare come dispensa risulta non indifferente. Ciò si riflette non solo nel calo del valore per carenza per computazione diretta di superficie a prezzo di mercato ma anche in un ravvisabile calo di appetibilità per tali carenze che si può sintetizzare solamente applicando un deprezzamento valutabile in una percentuale del 18%, che corrisponde a:

$$\text{euro } 85.522,80 \times 18\% = \text{euro } \mathbf{15.394,10}$$

2) Altro aspetto è la evidente vetustà dell'unità immobiliare in termini di dotazioni e sufficenze impiantistiche rispetto all'ordinarietà di fabbricati similari riscontrabili; l'abitazione si presenta come la tipica residenza rurale media della realtà contadina, alla quale nel corso del tempo non sono state apportate le migliorie legate all'evoluzione edilizia.

Si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 12 %, che corrisponde a:

euro 85.522,80 x 12% = **euro 10.262,74**

Totale scomodi = euro 15.394,10 + euro 10.262,74 = **euro 25.656,84**

15.4.3 Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

15.4.4 Determinazione detrazioni

1) Messa a norma locali cucina con creazione del foro di areazione da eseguire in alto della sezione minima di 100 cm² e protezione con griglia; secondo le norme UNI 7129 essendovi presente l'impianto a gas GPL alimentante il piano cottura e mancando la cappa aspirante.

Prima detrazione **euro 200,00**

2) Revisione impianto elettrico e messa a norma con eliminazione o modifica delle linee aggiunte successivamente, ripristino livello di protezione richiesto; differenziale con almeno due magnetotermici; controllo e integrazione linea di terra.

Seconda detrazione **euro 1.500,00**

3) Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico redatta ai sensi del comma 6, art.7, del D.M. 37/2008; verifica generale e collaudo linea di terra.

Terza detrazione **euro 800,00**

4) Regolarizzazione difformità rilevate, mediante presentazione di SCIA in sanatoria/accertamento di conformità:

- Sanzione amministrativa = euro 1.500,00
- Diritti di segreteria = euro 52,00

Quarta detrazione **Sommano euro 1.552,00**

5) Onorari tecnici e rimborso spese, oltre Cassa Previdenza e IVA per redazione pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità cui al punto precedente, da inoltrare al Comune di Foiano della Chiana.

Quinta detrazione

euro 1.000,00

6) Spese per l'allacciamento separato dell'utenza energia elettrica, attualmente in comune con il piano terra e i fabbricati agricoli facenti tutti parte del lotto 2; si prevedono gli oneri di sistema, preventivazione, allaccio, creazione alloggio nuovo contatore, quadretto con differenziale a valle obbligatorio, opere edili connesse.

Sesta detrazione

euro 2.000,00

7) Redazione e deposito attestazione di abitabilità redatta da tecnico abilitato e corredata dalla necessaria documentazione richiesta.

Settimama detrazione

euro 500,00

Complessivamente le detrazioni ammontano a euro: 200,00 + 1.500,00 + 800,00 + 1.552,00 + 1.000,00 + 2.000,00 + 500,00 = **euro 7.552,00**

15.4.5 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, in euro:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

116.873,20 + 0,00 - 25.656,84 + 0,00 - 7.552,00 = euro 52.313,96

15.4.6 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi trattandosi di vendita coattiva come da quesito assegnato.

Così risulta: euro 52.313,96 - (euro 52.313,96 x 15%) = **euro 44.466,87**

Arrotondato per eccesso a **euro 45.000,00**

15.4.7 Valore quota pignorata

Sul bene cui al presente lotto il debitore Rampi Pietro vanta la piena proprietà per cui il valore di stima è equivalente all'intero.

15.5 Lotto 4 - Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

15.5.1 Superfici e valore normale di mercato

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

Livello	Principali		Colleg. 1	Colleg. 2	Annesse		Esterne
-----	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Secondo	-,-	57,30	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Totale	-,-	57,30	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-

I coefficienti correttivi determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata 1	coeff.	0,000
Superficie secondaria collegata 2	coeff.	0,000
Superficie secondaria annesse	coeff.	0,000

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$m^2 57,30 \times 1,000 = m^2 57,30$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **980,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$m^2 57,30 \times \text{euro/ m}^2 980,00 = \text{euro } \mathbf{56.154,00}$$

15.5.2 Determinazione comodi e scomodi

Nel caso in esame si rileva l'assenza di locali accessori per il deposito dei materiali e da utilizzare come dispensa risulta inficiante soprattutto essendo nel centro storico, vista la destinazione abitativa e quindi le esigenze minime legate alla vita di un piccolo nucleo familiare. Ciò si riflette non solo nel calo del valore per assenza di computazione diretta di superficie a prezzo di mercato ma anche in un ravvisabile calo di appetibilità; influisce in parte negativamente anche l'affaccio del locale giorno esclusivamente sulla chiostrina interna dell'aggregato edilizio, la quale offre luce e aria in quantità appena sufficiente e inoltre azzerà ogni sorta di veduta. Tutto questo si può sintetizzare solamente applicando un deprezzamento valutabile in una percentuale dell'8%, che corrisponde a:

$$\text{euro } 56.154,00 \times 5\% = \text{euro } \mathbf{2.807,70}$$

Totale scomodi = **euro 2.807,70**

15.5.3 Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

15.5.4 Determinazione detrazioni

1) Messa a norma locali cucina con creazione del foro di areazione da eseguire in alto della sezione minima di 100 cm² e protezione con griglia; secondo le norme UNI 7129 essendovi presente l'impianto a gas GPL alimentante il piano cottura e mancando la cappa aspirante.

Prima detrazione **euro 200,00**

2) Redazione e deposito attestazione di abitabilità redatta da tecnico abilitato e corredata dalla necessaria documentazione richiesta.

Seconda detrazione **euro 350,00**

Complessivamente le detrazioni ammontano a euro: 200,00 + 350,00 = **euro 550,00**

15.5.5 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, in euro:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

56.154,00 + 0,00 - 2.807,70 + 0,00 - 550,00 = euro 52.796,30

15.5.6 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi trattandosi di vendita coattiva come da quesito assegnato.

Così risulta: euro 52.796,30 - (euro 52.796,30 x 15%) = **euro 44.876,86**

Arrotondato per eccesso a **euro 45.000,00**

15.5.7 Valore quota pignorate

Sul bene cui al presente lotto il debitore Rampi Pietro vanta la quota del 50% in comunione legale con la coniuge Tanganelli Noemi, pertanto la stima si riferisce a tale porzione indivisa:

Valore di stima = euro 45.000,00 / 2 = euro 22.500,00

15.5 Lotto 5 Unità abitativa con autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli

15.5.1 Superfici e valori

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

Livello	Principali		Collegate		Annesse		Esterne
	----	----	----	Autorim.	-----	Terrazzo	
Interrato	-,-	-,-	-,-	19,80	-,-	-,-	0,00
Terzo	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	3,20	
Totale	51,50	-,-	-,-	19,80	-,-	3,20	0,00

I coefficienti correttivi determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata	coeff.	0,000
Superficie secondaria collegata (autorimessa)	coeff.	0,500
Superficie secondaria annessa	coeff.	0,000
Superficie secondaria annessa (terrazzo)	coeff.	0,150

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{m}^2 51,50 \times 1,000 + \text{m}^2 19,80 \times 0,500 + \text{m}^2 3,20 \times 0,150 = \text{m}^2 61,880$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **1.220,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 61,880 \times \text{euro/ m}^2 1.220,00 = \text{euro } \mathbf{75.493,60}$$

15.5.2 Determinazione comodi e scomodi

Nessuno

15.5.3 Determinazione aggiunte

Non si riscontrano elementi che possano portare alla considerazione di aggiunte.

15.5.4 Determinazione detrazioni

1) Pareggiamento debito verso il Condominio inerente le rate scoperte come da ultimo bilancio comunicato dall'amministratore, al quale si aggiungono le somme dovute e non versate, la cui esatta quantificazione sarà possibile solo a bilancio 2021 approvato.

Perciò viene aumentato il debito della gestione 2020, considerata l'insolvenza protratta anche per il 2021, riferito alla quota in capo al proprietario e dell'inquilino presupponendo una insolvenza difficile da recuperare; quindi si ha:

Quota proprietario euro $123,66 \times 2 =$ euro 247,32

Quota inquilino euro $1.757,06 + 131,17 \times 2 =$ euro 2.019,40

Prima detrazione euro **2.266,72**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro = **euro 2.266,72**

15.5.5 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, in euro:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

75.493,60 + 0,00 - 0,00 + 0,00 - 2.266,72 = euro 73.226,88

15.5.6 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un solo 5% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto delle condizioni manutentive, dell'epoca costruttiva e dell'estensione.

Così risulta: euro 73.226,88 - (euro 73.226,88 x 5%) = **euro 69.565,54**

Arrotondato per eccesso a euro 70.000,00

15.5.7 Valore quota pignorate

Sul bene cui al presente lotto il debitore Rampi Pietro vanta la quota del 50% in comunione legale con la coniuge Tanganelli Noemi, pertanto la stima si riferisce a tale porzione indivisa:

Valore di stima = euro 70.000,00 / 2 = euro 35.000,00

15.6 Lotto 6 Unità abitativa con autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli

15.6.1 Superfici e valori

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

Livello	Principali		Collegate		Annesse		Esterne
	----	----	----	Autorim.	-----	Terrazzo	
Interrato	-,-	-,-	-,-	22,50	-,-	-,-	0,00
Terzo	46,50	-,-	-,-	-,-	-,-	3,67	
Totale	46,50	-,-	-,-	22,50	-,-	3,67	0,00

I coefficienti correttivi determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata	coeff.	0,000
Superficie secondaria collegata (autorimessa)	coeff.	0,500
Superficie secondaria annessa	coeff.	0,000
Superficie secondaria annessa (terrazzo)	coeff.	0,150

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{m}^2 46,50 \times 1,000 + \text{m}^2 22,50 \times 0,500 + \text{m}^2 3,67 \times 0,150 = \text{m}^2 58,301$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **1.220,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 58,301 \times \text{euro/ m}^2 1.220,00 = \text{euro } \mathbf{71.126,61}$$

15.5.8 Determinazione comodi e scomodi

Nessuno

15.6.3 Determinazione aggiunte

Non si riscontrano elementi che possano portare alla considerazione di aggiunte.

15.6.4 Determinazione detrazioni

1) Pareggiamento debito verso il Condominio inerente le rate scoperte come da ultimo bilancio comunicato dall'amministratore, al quale si aggiungono le somme dovute e non versate, la cui esatta quantificazione sarà possibile solo a bilancio 2021 approvato.

Perciò viene aumentato il debito della gestione 2020, considerata l'insolvenza protratta anche per il 2021 per la sola quota in capo al proprietario, considerato l'inquilino in pari; quindi si ha:

Quota proprietario euro 2.490,69 + 60,48 x 2 = euro 2.611,65

Prima detrazione **euro 2.611,65**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro = **euro 2.611,65**

15.6.5 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, in euro:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

71.126,61 + 0,00 - 0,00 + 0,00 - 2.611,65 = euro 68.514,96

15.6.6 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un solo 5% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto delle condizioni manutentive, dell'epoca costruttiva e dell'estensione.

Così risulta: euro 68.514,96 - (euro 68.514,96 x 5%) = **euro 65.089,21**

Arrotondato per eccesso a euro 65.000,00

15.6.7 Valore quota pignorate

Sul bene cui al presente lotto il debitore Rampi Pietro vanta la quota del 50% in comunione legale con la coniuge Tanganelli Noemi, pertanto la stima si riferisce a tale porzione indivisa:

Valore di stima = euro 65.000,00 / 2 = euro 32.500,00

15.7 Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa

15.7.1 Superfici e valori

Si riassumono le superfici in metri quadrati nella seguente tabella:

Livello	Principali		Collegate		Annesse		Esterne
	----	----	----	Autorim.	-----	Terrazzo	
Interrato	-,-	-,-	-,-	28,60	-,-	-,-	0,00
Terzo	61,30	-,-	-,-	-,-	-,-	12,30	
Totale	61,30	-,-	-,-	28,60	-,-	12,30	0,00

I coefficienti correttivi determinati per la tipologia abitativa sono i seguenti:

Superficie principale	coeff.	1,000
Superficie secondaria collegata	coeff.	0,000
Superficie secondaria collegata (autorimessa)	coeff.	0,500
Superficie secondaria annessa	coeff.	0,000
Superficie secondaria annessa (terrazzo)	coeff.	0,150

Si ottiene così la superficie commerciale, in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{m}^2 61,30 \times 1,000 + \text{m}^2 28,60 \times 0,500 + \text{m}^2 12,30 \times 0,150 = \text{m}^2 77,445$$

Il valore a metro quadrato di superficie commerciale desunto comparativamente è di **1.220,00**

euro/ m², quindi svolgendo il prodotto si ottiene:

$$\text{m}^2 77,445 \times \text{euro/ m}^2 1.220,00 = \text{euro } \mathbf{94.482,90}$$

15.7.2 Determinazione comodi e scomodi

Nessuno

15.7.3 Determinazione aggiunte

Non si riscontrano elementi che possano portare alla considerazione di aggiunte.

15.7.4 Determinazione detrazioni

1) Pareggiamento debito verso il Condominio inerente le rate scoperte come da ultimo bilancio comunicato dall'amministratore, al quale si aggiungono le somme dovute e non versate, la cui esatta quantificazione sarà possibile solo a bilancio 2021 approvato.

Perciò viene aumentato il debito della gestione 2020, considerata l'insolvenza protratta anche per il 2021; quindi si ha:

Quota proprietario euro 3.012,43 + 191,00 x 2 = euro 3.394,43

Prima detrazione **euro 3.394,43**

Complessivamente la somma di dette detrazioni ammonta a euro = **euro 3.394,43**

15.7.5 Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce da quanto detto, in euro:

Valore di mercato = Valore normale + comodi - scomodi + aggiunte - detrazioni =

94.482,90 + 0,00 - 0,00 + 0,00 - 3.394,43 = euro 91.088,47

15.7.6 Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un solo 5% per adeguarlo a quello ricercato, tenuto conto delle condizioni manutentive, dell'epoca costruttiva e dell'estensione.

Così risulta: euro 91.088,47 - (euro 91.088,47 x 5%) = **euro 86.534,05**

Arrotondato a euro 87.000,00

15.7.7 Valore quota pignorate

Sul bene cui al presente lotto la debitrice Rampi Elisa vanta la piena proprietà per cui il valore di stima è equivalente all'intero.

16. RIEPILOGO

16.1.1. Lotto 1 – Fabbricato residenziale con annessi e resede in Via di Arezzo

Comune di Foiano della Chiana, località Renzino, Via di Arezzo civico 59, in zona periferica, diritto di piena proprietà su fabbricato singolo a destinazione residenziale articolato su tre livelli fuori terra, con accessori staccati ex agricoli e resede pertinenziale esclusivo, accessibile sia dalla pubblica viabilità principale, sia da quella secondaria sul lato Nord.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

Confini: [REDACTED] (p.lle 114, 499), [REDACTED] (p.lla 111), Strada Vicinale dei Pratali, Strada Provinciale S.P. 327, s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 19, particella 110, subalterno 1** con graffata **particella 261**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m² 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 212, rendita euro 301,15(classamento definito), Via Arezzo n.21, Piano 1; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar0194929 del 14/10/2011".
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 19, particella 110, subalterno 2**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 130, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 130, rendita euro 215,10 (classamento definito), Via Arezzo n.21, Piano 1; nelle annotazioni è indicato "dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ar0195346 del 14/10/2011".

Valore di stima **euro 225.000,00.**, in lettere euro **duecentoventicinquemila/00.**

16.1.2. Lotto 3 – Unità residenziale in Via del Duca

Comune di Foiano della Chiana, Via Duca al civico 139/A, in zona di campagna, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato plurifamiliare costituita da unità abitativa distribuita al piano primo e secondo, accessibile da scala esterna scoperta attestata su resede scoperto a comune accessibile dalla pubblica viabilità S.P. 327 previo attraversamento di altra proprietà su cui grava diritto di passaggio.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.227730, Longitudine 11.814711.

Confini: [REDACTED] (p.lle 13), [REDACTED] (p.la 9), [REDACTED] (p.la 12), proprietà debitrice (p.la 85), s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 37, particella 85, subalterno 1**, zona censuaria -, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 125, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 124, rendita euro 258,13 (classamento e rendita validati), Via Duca snc, Piano T-1-2.

Valore di stima **euro 45.000,00.**, in lettere euro **quarantacinquemila/00.**

16.1.3. Lotto 4 – Unità residenziale C.so Vittorio Emanuele

Comune di Foiano della Chiana, Corso Vittorio Emanuele, civico 44, accessibile da scala condominiale e ingresso da Piazza Frà Benedetto, diritto di proprietà per la quota di 1/2 su appartamento al piano secondo di aggregato edilizio inserito nel centro storico ricadente tra la prima e la seconda cerchia muraria del paese.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.252842, Longitudine 11.87784.

Confini: [REDACTED] (parte della p.lla 69), [REDACTED] (parte della p.lla 72), s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 23, particella 70, subalterno 13**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 56, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 56, rendita euro 162,68 (classamento proposto con decorsi i termini per l'accertamento), Corso Vittorio Emanuele n. 44, piano 2.

Valore di stima **euro 22.500,00.**, in lettere euro **ventiduemilacinquecento/00.**

16.1.4. Lotto 5 – Unità abitativa con autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli

Comune di Foiano della Chiana, Piazza Giorgio Ambrosoli, nella parte Sud-Est del centro abitato, diritto di proprietà per la quota di 1/2 su porzione di fabbricato plurifamiliare facente parte di complesso immobiliare con aree esterne e parcheggi, accessibile da ingresso e scala a comune dal civico 12 e costituita da unità abitativa al piano terzo corredata da autorimessa pertinenziale al livello seminterrato -2, collegata sia internamente al corridoio condominiale, sia esternamente con porta carrabile rivolta su rampa scoperta.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 127), [REDACTED] (sub. 118, 58), s.s.a..

(p.lla 85), s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 126**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 52, rendita euro 278,89 (classamento notificato il 15.04.2010 prot. n. AR64526), Via Cortona, piano 3, scala U.
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 59**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m², superficie catastale totale m² 20, rendita euro 71,06 (classamento e rendita validati), Via Cortona, piano S2, scala U.

Valore di stima **euro 35.000,00.**, in lettere euro **trentacinquemila/00.**

16.1.5. Lotto 6 – Unità abitativa con autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli

Comune di Foiano della Chiana, Piazza Giorgio Ambrosoli, nella parte Sud-Est del centro abitato, diritto di proprietà per la quota di 1/2 su porzione di fabbricato plurifamiliare facente parte di complesso immobiliare con aree esterne e parcheggi, accessibile da ingresso e scala a comune dal civico 12 e costituita da unità abitativa al piano terzo corredata da autorimessa pertinenziale al livello seminterrato -2, collegata sia internamente al corridoio condominiale, sia esternamente con porta carrabile rivolta su rampa scoperta.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 126, 128), [REDACTED] (sub. 119), [REDACTED] (sub. 66), [REDACTED] (sub. 69), s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 127**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale m² 48, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 47, rendita euro 278,89 (classamento notificato il 15.04.2010 prot. n. AR64527), Via Cortona, piano 3, scala U.
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 67**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 m², superficie catastale totale m² 22, rendita euro 84,39 (classamento e rendita validati), Via Cortona, piano S2, scala U.

Valore di stima **euro 32.500,00.**, in lettere euro **trantaduemilacinquecento/00.**

16.1.6. Lotto 7 – Unità abitativa con autorimessa in Piazza Giorgio Ambrosoli

Comune di Foiano della Chiana, Piazza Giorgio Ambrosoli, nella parte Sud-Est del centro abitato, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato plurifamiliare facente parte di complesso immobiliare con aree esterne e parcheggi, accessibile da ingresso e scala a comune dal civico 12 e costituita da unità abitativa al piano terzo corredata da autorimessa pertinenziale al livello seminterrato -2, collegata sia internamente al corridoio condominiale, sia esternamente con porta carrabile rivolta su rampa scoperta.

Collocazione topografica con coordinate Latitudine 43.260671, Longitudine 11.819609.

Confini: proprietà debitrice, (sub. 127), [REDACTED] (sub. 120), [REDACTED] (sub. 60), [REDACTED] (sub. 62), s.s.a..

Quanto citato è identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 128**, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 66, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 62, rendita euro 371,85 (classamento notificato il 19.04.2010 prot. n. AR64529/2010 del 15/04/10), Via Cortona, piano 3, scala U; per detto immobile è stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. AR194936 del 14/10/2011.
- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana -, **foglio 24, particella 186, subalterno 61**, zona censuaria -, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 m², superficie catastale totale m² 28, rendita euro 111,04 (classamento notificato il 19.04.2010 prot. n. AR64400/2010 del 14/04/10), Via Cortona, piano S2, scala U.

Valore di stima **euro 87.000,00.**, in lettere euro **ottantasettemila/00.**

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATI A Visure, mappa, schede catastali, subalternazione (ove presente).
- ALLEGATI B Planimetrie ultimo progetto autorizzato (se presente).
- ALLEGATI C Titoli di provenienza.
- ALLEGATO D Sintesi descrittive.
- ALLEGATO E Relazione fotografica.
- ALLEGATO F Estratti.
- ALLEGATO G Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO H Atto d'obbligo

Il Perito

Geom. Luca CONTEMORI