

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Fallimentare

N.R.F. - 47/2020

XXXX di XXXXXXXXXXXXXXX S.a.s. & C.

G.D. – Dott. Federico PANI

CURATORE: AVV. SIMONA INDIVERI

..°..°..°..°..°..°..

Il Curatore nominato nell'ambito del fallimento NRF 47/2020 relativo alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 29 Dicembre 2020 depositava istanza al Giudice Delegato affinché l'autorizzasse alla nomina dello scrivente per procedere alla stima degli immobili ricompresi nell'attivo fallimentare.

In data 04 Gennaio 2021, il G.D. Dott. Federico Pani autorizzava la nomina.

..°..°..°..°..°..°..

**** Attuale proprietà degli immobili ****

Gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, appartengono sia in piena proprietà che i quota al Sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX XXXXXX 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e più esattamente:

a) Piena proprietà su fabbricato residenziale indipendente con resede pertinenziale in Località Vallone n. 32/C, catastalmente censito al foglio 233, particella 174.



b) Piena proprietà su vari appezzamenti di terreno agricolo in Frazione Riccio, Località Farinaio, catastalmente censiti al foglio 295, particelle 39, 40, 41, 42, 43, 72, 279, 280, 281, 282 e 283.



c) Proprietà per la quota di 1/2 su fabbricato residenziale-artigianale con resede pertinenziale in Località Vallone n. 32/A, catastalmente censito al foglio 233, particella 86.



d) Proprietà per la quota di 1/2 su fabbricato artigianale con resede pertinenziale in Località Vallone n. 32/A, catastalmente censito al foglio 233, particella 264.



e) Proprietà per la quota di 1/8 su fabbricato abitativo, corredato di tettoia e alcune appezzamenti di terreno in Località Scanizza n. 16, catastalmente censiti al foglio 156, particelle 210 sub.3, 275 sub.3, 497, 262, 495 e 496.



..°°°°°°°°°°

*** Titoli di provenienza ***

La proprietà dei compendi immobiliari oggetto di fallimento, si è delineata in virtù dei seguenti titoli e/o contratti:

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE CENSITO AL FOGLIO 233 – PARTICELLA 174

1) Atto di compravendita del 30 Ottobre 2000, rogato dal Notaio Emilia PULIATTI (Repertorio 114.363 – raccolta 13.688), registrato ad Arezzo in data 10 Novembre 2000 al numero 3638, volume 37, *trascritto presso la*

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Novembre 2000 al numero 12.565 di particolare.

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà di un edificio abitativo in Località Vallone, gravato dal diritto di abitazione a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (ad oggi deceduta), formato da due locali ad uso sgombero con garage e centrale termica a piano terra, due camere, soggiorno, cucina, bagno e terrazze a piano primo, con circostante resede esclusivo.

Il tutto censito al catasto fabbricati di Cortona, al foglio 233, particella 174, subalterni 3, 4 e 5.

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

..°..°..°..°..°..°..

Ai venditori il compendio era pervenuto a seguito di:

- Per successione testamentaria (n. 57 volume. 584) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto a Cortona il 19 Agosto 1988.
- Per successione legittima (n. 18 volume 533) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto a Prato il 22 Marzo 1992.

..°..°..°..°..°..°..

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

..°..°..°..°..°..°..

**FABBRICATO ABITATIVO E ARTIGIANALE IN LOC. VALLONE
CENSITI AL FOGLIO 233 – PARTICELLE 86 E 264**

1) Atto di compravendita del 27 Novembre 1971, rogato dal Notaio Mario TREROTOLI (Repertorio 1906), registrato a Cortona in data 01 Dicembre 1971 al numero 756, volume 128, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Dicembre 1971 al numero 9583 di particolare.***

Con tale atto, le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (coniugi in regime di comunione dei beni), un appezzamento di terreno edificabile in Frazione Ossaia, censito al *catasto terreni, di cui al foglio 233, particella 86* (ex particella 16 rata/B, da cui in seguito deriverà anche la particella 264).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

..°-°-°-°-°-°-°-

2) Denuncia di successione n. 9990 vol. 1913 del 20 Ottobre 2011, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Marzo 2012 al numero 2.459 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito della morte della Sig.ra xxxxxxxxxxxx (avvenuta in data 14 Luglio 2011).

I chiamati all'eredità, erano il coniuge superstite (XXXXXXXXXXXXXXXX) e i due figli (XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX).

Seguono due accettazioni tacite di eredità per i singoli cespiti immobiliari caduti in successione, e più esattamente:

- Accettazione per il compendio identificato dalla particella 264 del foglio 233 in virtù di atto rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.990 –raccolta 15.194) del 07 Giugno 2013, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 2013 al numero 5.757 di particolare.
- Accettazione per il compendio identificato dalla particella 86 del foglio 233 in virtù di atto rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 –raccolta 19.347) del 08 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 9.620 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°-

3) Denuncia di successione n. 9990 vol. 960 del 06 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Dicembre 2019 al numero 13.925 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (avvenuta in data 28 Settembre 2016).

I chiamati all'eredità, erano i due figli (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Segue accettazione tacita di eredità parziale in virtù di atto del 08 Agosto 2018 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 – raccolta 19.347), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 9.621 di particolare.

._°._°._°._°._°._

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

._°._°._°._°._°._

TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' FARINAIO CENSITI AL FOGLIO 295

1) Atto di compravendita del 13 Luglio 2004, rogato dal Notaio Emilia PULIATTI (Repertorio 134.102 – raccolta 16.660), registrato ad Arezzo in data 02 Agosto 2004 al numero 4100, serie 1T, **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Agosto 2004 al numero 10.634 di particolare.**

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Frazione Riccio, Località Farinaio.

I terreni oggetto di vendita erano censiti al **catasto terreni di Cortona al foglio 295, ed identificati dalle particelle 41, 42, 43 e 72.**

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

..°..°..°..°..°..°..

I terreni erano pervenuti ai venditori in virtù di atto di compravendita del 14 Dicembre 1988 rogato dal Notaio Dario Basagni (repertorio 77.473 – raccolta 20788), registrato ad Arezzo il 02 Gennaio 1989 al numero 12, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Gennaio 1989 al numero 53 di particolare.

..°..°..°..°..°..°..

2) Atto di compravendita del 16 Dicembre 2008, rogato dal Notaio Emilia PULIATTI (Repertorio 147.802 – raccolta 20.352), registrato ad Arezzo in data 13 Gennaio 2009 al numero 255 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Gennaio 2009 al numero 348 di particolare.***

Con tale atto la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Frazione Riccio, Località Farinaio.

I terreni oggetto di vendita erano censiti al **catasto terreni di Cortona al foglio 295, ed identificati dalle particelle 40, 280, 281 e 283.**

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

..°..°..°..°..°..°..

I terreni erano pervenuti alla venditrice in virtù di atto di compravendita del 20 Marzo 1982 rogato dal Notaio Emilia Puliatti (repertorio 9.927), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Aprile 1982 al numero 3.193 di particolare.

..°..°..°..°..°..°..

3) Atto di compravendita del 03 Aprile 2009, rogato dal Notaio Emilia PULIATTI (Repertorio 148.208 – raccolta 20.549), registrato ad Arezzo in data 27 Aprile 2009 al numero 3173 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei***

Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Aprile 2009 al numero 4.856 di particolare.

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà di alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Frazione Riccio, Località Farinaio-Frassinai.

I terreni oggetto di vendita erano censiti al **catasto terreni di Cortona al foglio 295, ed identificati dalle particelle 39, 279 e 282.**

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

._°_°_°_°_°_°_.

I venditori erano divenuti proprietari in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 25 Ottobre 1991 rogato dal Notaio Emilia Puliatti, registrato ad Arezzo in data 05 Novembre 1991 al numero 3.491 volume 171, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Novembre 1991 al numero 10.898 di particolare.
- Atto di donazione con riserva di usufrutto del 31 Luglio 1997 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 40.504), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Agosto 1997 al numero 7.678 di particolare.

._°_°_°_°_°_°_.

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

._°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATI E TERRENI IN LOCALITA' SCANIZZA

CENSITI AL FOGLIO 156

1) Denuncia di successione n. 9990 vol. 960 del 06 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Dicembre 2019 al numero 13.925 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (avvenuta in data 28 Settembre 2016) che all'epoca era proprietario per la quota di 1/4.

I chiamati all'eredità, erano i due figli (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Nell'asse ereditario sono confluiti svariati immobili tra cui:

- Porzione abitativa, censita al catasto fabbricati, foglio 156, particella 210 subalterno 3, graffata ed unita con le particelle 275 sub 3 e 497.
- Fabbricato ad uso tettoia-rimessa, censita al catasto fabbricati, foglio 156, particella 496.
- Appezamenti di terreno agricolo, censiti al catasto terreni, foglio 156, particelle 262 e 409.

Per i suddetti immobili non risulta ancora trascritta l'accettazione di eredità.

-.°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06-4 della perizia.**

-.°-°-°-°-°-°-

**** Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ****

In virtù delle ricerche effettuate presso i pubblici registri immobiliari, si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto del 15 Maggio 2013 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.941 – raccolta 15.151), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Maggio 2013 al numero 781 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 600.000,00 (di cui Euro 300.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Negoziale 01

Immobilabile 01 – Foglio 233, Particella 174, subalterno 05.

Immobilabile 02 – Foglio 233, Particella 175, subalterno 04.

Immobilabile 03 – Foglio 233, Particella 174, subalterno 03.

.°°_°_°_°_°_°_

2) Ipoteca volontaria a garanzia di debito, in virtù di atto del 07 Giugno 2013 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.990 – raccolta 15.194), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 2013 al numero 929 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 292.000,00 in linea capitale, è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

Nell'iscrizione ipotecaria è riportato solo il laboratorio, catastalmente censito al foglio 233 ed identificato dalla particella 264.

.°°_°_°_°_°_°_

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di atto del 07 Novembre 2013 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 62.307 – raccolta 15.454), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Novembre 2013 al numero 1807 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 400.000,00 (di cui Euro 200.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziabile 01 - Immobilabile 01 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 05.
- Unità Negoziabile 01 - Immobilabile 02 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.
- Unità Negoziabile 01 - Immobilabile 09 – Foglio 295, Particella 41.

.°°_°_°_°_°_°_

4) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in virtù di atto del 13 Novembre 2015 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 64.066 –

raccolta 16.831), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Novembre 2015 al numero 1926 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.350.000,00 (di cui Euro 675.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXX, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziiale 02 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 264.
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.

-°-°-°-°-°-°-°-

5) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in virtù di atto del 08 Agosto 2018 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 – raccolta 19.347), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 1838 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 850.000,00 (di cui Euro 425.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in veste di debitore ipotecario, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXX Srl e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n veste di terzi datori di ipoteca.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziiale 01 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 05.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 03.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 04 – Foglio 295, Particella 41.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 05 – Foglio 295, Particella 42.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 06 – Foglio 295, Particella 43.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 07 – Foglio 295, Particella 72.
- Unità Negoziiale 01 - Immobile 08 – Foglio 295, Particella 40.

- Unità Negoziale 01 - Immobile 09 – Foglio 295, Particella 280.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 10 – Foglio 295, Particella 281.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 11 – Foglio 295, Particella 283.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 12 – Foglio 295, Particella 39.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 13 – Foglio 295, Particella 282.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 04 – Foglio 295, Particella 279.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 264.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.

-°-°-°-°-°-°-°-

6) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20 Marzo 2019 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 4059/2018), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Aprile 2019 al numero 724 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 45.000,00 (di cui Euro 35.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 05.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 07 – Foglio 295, Particella 41.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 08 – Foglio 295, Particella 42.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 09 – Foglio 295, Particella 43.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 10 – Foglio 295, Particella 72.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 13 – Foglio 295, Particella 40.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 14 – Foglio 295, Particella 280.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 15 – Foglio 295, Particella 281.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 16 – Foglio 295, Particella 283.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 17 – Foglio 295, Particella 39.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 18 – Foglio 295, Particella 282.

- Unità Negoziiale 01 - Immobile 19 – Foglio 295, Particella 279.
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 264.

-°-°-°-°-°-°-°-

7) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29 Novembre 2019 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1341/2019), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2019 al numero 2917 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 270.000,00 (di cui Euro 245.943,73 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziiale 03 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 05.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 03 – Foglio 295, Particella 41.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 04 – Foglio 295, Particella 42.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 05-06 – Foglio 295, Particella 43.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 07 – Foglio 295, Particella 72.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 08-09 – Foglio 295, Particella 40.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 10 – Foglio 295, Particella 280.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 11 – Foglio 295, Particella 281.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 12 – Foglio 295, Particella 283.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 13 – Foglio 295, Particella 39.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 14 – Foglio 295, Particella 282.
- Unità Negoziiale 03 - Immobile 15-16 – Foglio 295, Particella 279.
- Unità Negoziiale 04 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.
- Unità Negoziiale 04 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.
- Unità Negoziiale 04 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 264.

- Unità Negoziale 05 - Immobile 01 – Foglio 156, Particella 210 sub.3. Particella 275 sub.3 e Particella 497.
- Unità Negoziale 05 - Immobile 02 – Foglio 156, Particella 496.
- Unità Negoziale 05 - Immobile 03 – Foglio 156, Particella 262.
- Unità Negoziale 05 - Immobile 04 – Foglio 156, Particella 495.

-°-°-°-°-°-°-°-

8) Sentenza dichiarativa di fallimento, in virtù di atto del 14 Dicembre 2020 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 47/2020), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2020 al numero 13.426 di particolare.*

Il fallimento è stato dichiarato nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a favore della massa dei creditori della Società XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C.

Vi sono svariati immobili indicati nell'attivo fallimentare, tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 04.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 05.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 174 subalterno 03.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 10 – Foglio 295, Particella 41.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 11 – Foglio 295, Particella 42.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 12 – Foglio 295, Particella 43.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 13 – Foglio 295, Particella 72.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 16 – Foglio 295, Particella 40.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 17 – Foglio 295, Particella 280.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 18 – Foglio 295, Particella 281.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 19 – Foglio 295, Particella 283.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 20 – Foglio 295, Particella 39.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 21 – Foglio 295, Particella 282.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 22 – Foglio 295, Particella 279.
- Unità Negoziale 02 - Immobile 01 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.
- Unità Negoziale 02 - Immobile 02 – Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.

- Unità Negoziale 02 - Immobile 03 – Foglio 233, Particella 264.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 01 – Foglio 156, Particella 210 sub.3. unita alla Particella 275 sub.3 e Particella 497.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – Foglio 156, Particella 496.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 03 – Foglio 156, Particella 262.
- Unità Negoziale 03 - Immobile 04 – Foglio 156, Particella 495.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07 della perizia*, intitolato *"Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli"*

..°..°..°..°..°..°..

**** Identificativi catastali degli immobili ****

I vari compendi immobiliari sottoposti a procedura fallimentare *sono giustamente intestati al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*, sia in piena proprietà che in quota, e sono così identificati e censiti:

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE 32/C

01) Resede a comune - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 174, subalterno 03*, classificato come Bene a Comune non Censibile ai subalterni 4 e 5.

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

La consistenza del resede a comune è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo n. 91698 del 20 Ottobre 2000.

..°..°..°..°..°..°..

02) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 174, subalterno 04*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 18, rendita catastale definitiva Euro 49,27.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo n. 91698 del 20 Ottobre 2000.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà è per l'intero.

..°..°..°..°..°..°..

03) Abitazione con locali accessori - Censiti alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 174, subalterno 05**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 419,62.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo n. 91698 del 20 Ottobre 2000.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà è per l'intero.

..°..°..°..°..°..°..

LABORATORIO CON RESEDE IN LOC. VALLONE 32/A

01) Laboratorio - Censito alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 264**, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 405, rendita catastale definitiva Euro 1.150,41.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/2.

..°..°..°..°..°..°..

FABBRICATO FORMATO DA ABITAZIONE CON RESEDE E DA LABORATORIO IN LOC. VALLONE N. 32/A

01) Laboratorio - Censito alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 04**, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 133, rendita catastale definitiva Euro 377,79.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/2.

..°..°..°..°..°..°..

02) Abitazione con locali accessori e resede - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 05*, categoria A/3 di classe 5°, consistenza 9 vani, rendita catastale definitiva Euro 813,42.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/2.

..°..°..°..°..°..°..

FABBRICATI E TERRENI IN LOCALITA' SCANIZZA N. 16

01) Porzione abitativa - Censita alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 210 subalterno 03, graffata ed unita con le particelle 275 subalterno 3 e 497*, categoria A/4 di classe 4°, consistenza 5 vani, rendita catastale definitiva Euro 258,23.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0247016 del 23 Dicembre 2009.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/8.

..°..°..°..°..°..°..

02) Resede - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 210 subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 210.

Trattandosi di bene a comune non censibile, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria, rendita e planimetria.

La consistenza del resede a comune è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0247040 del 23 Dicembre 2009.

..°..°..°..°..°..°..

03) Tettoia - Censita alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 496*, categoria unica, consistenza mq. 43, rendita catastale definitiva Euro 48,86

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0247028 del 23 Dicembre 2009.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/8.

..°..°..°..°..°..°..

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 156, particella 262*, classificato come seminativo arborato di classe 3°, consistenza mq. 123, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario Euro 0,25.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/8.

..°..°..°..°..°..°..

05) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 156, particella 495*, classificato come uliveto di classe 2°, consistenza mq. 983, reddito dominicale Euro 3,05, reddito agrario Euro 3,05.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce alla quota di 1/8.

..°..°..°..°..°..°..

TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' FARINAIO

01) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 39*, classificato come oliveto di classe 3°, consistenza mq. 690, reddito dominicale Euro 1,07, reddito agrario Euro 1,60.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

02) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 40*

- **Rata AA**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.358, reddito dominicale Euro 4,21, reddito agrario Euro 4,21.

- **Rata AB**, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 3.132, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,97.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

03) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 41*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 9.430, reddito dominicale Euro 29,22, reddito agrario Euro 29,22.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 42*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.640, reddito dominicale Euro 5,08, reddito agrario Euro 5,08.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

05) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 43*

- **Rata AA**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 283, reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 0,88.

- **Rata AB**, classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 227, reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,04.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

06) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 72*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.960, reddito dominicale Euro 6,07, reddito agrario Euro 6,07.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

07) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 279*

- **Rata AA**, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 600, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,19.

- **Rata AB**, classificato come oliveto di classe 1°, consistenza mq. 400, reddito dominicale Euro 1,86, reddito agrario Euro 1,55.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

..°..°..°..°..°..°..

08) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 280*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 10, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

09) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 281*, classificato come oliveto-vigneto di classe 2°, consistenza mq. 2.070, reddito dominicale Euro 8,02, reddito agrario Euro 6,95.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

10) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 282*, classificato come oliveto di classe 1°, consistenza mq. 1.860, reddito dominicale Euro 8,65, reddito agrario Euro 7,20.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

11) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 283*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 820, reddito dominicale Euro 2,54, reddito agrario Euro 2,54.

Sul predetto immobile, il diritto di proprietà si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 03-1, 03-2, 03-3, 03-4 e 03-5 della perizia (fascicoli catastali).**

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

*** Verifica della conformità catastale ***

In virtù di un raffronto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastali in atti, si può attestare quanto segue.

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE 32/C (Foglio 233 – Particella 174)

Per il compendio, al momento non è possibile attestare la totale corrispondenza catastale in quanto:

- La porzione immobiliare destinata a garage (particella 174 subalterno 4) era originariamente separata dal limitrofo ambiente destinato a sgombero, facente parte della porzione immobiliare identificata dalla particella 174 sub. 5.

Il muro divisorio che li divideva è stato demolito, mettendo i due ambienti in diretto collegamento tra loro.

- Nella porzione immobiliare abitativa del piano primo (particella 174 subalterno 5) è stato demolito il divisorio che delimitava il soggiorno dalla cucina.

- Il resede pertinenziale (particella 174 subalterno 3) è stato suddiviso in due parti mediante piantumazione di siepe.

La porzione di resede inerbita è asservita all'edificio residenziale, ed è stata leggermente ampliata in termini di consistenza, in quanto comprende al suo interno una modesta porzione di resede (circa mq. 50) che appartiene alla limitrofa particella 175 non coinvolta nell'odierna procedura fallimentare.

La restante porzione di resede facente parte della particella 174 è inghiaiaata, ed è utilizzata come area di stoccaggio di materiali per il limitrofo edificio identificato dalla particella 175 non oggetto dell'odierna procedura fallimentare.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Per le difformità riscontrate all'interno dell'edificio (piano terra e primo) relativamente alla demolizione di tramezzi, vanno ad incidere sulla rendita catastale.

In tal senso, sarebbe necessario presentare delle nuove planimetrie aggiornate, ferma restando la necessità di dover regolarizzare le difformità anche in ambito edilizio.

Tuttavia, è anche possibile ripristinare lo stato legittimo, cioè ricostruendo i setti divisorii demoliti.

In questa maniera, si potrà attestare la corrispondenza catastale, e non sarà più necessario presentare delle nuove planimetrie catastali aggiornate.

._°_°_°_°_°_°_°_.

LABORATORIO CON RESEDE IN LOC. VALLONE 32/A
(Foglio 233 – Particella 264)

La planimetria identificativa in atti, è sostanzialmente conforme con lo stato legittimo dell'immobile.

Va comunque segnalato che la consistenza dell'immobile delineata dall'ultima planimetria in atti, è minore rispetto a quanto emerge nello stato dei luoghi.

Infatti, come meglio si evince dalla rappresentazione grafica contenuta nell'allagato 02-2 della perizia, in aderenza all'edificio principale sono presenti degli ampliamenti che al momento non sono legittimabili a livello edilizio.

Come tali, non vi è motivo di inserirli nella planimetria catastale in quanto andranno necessariamente smontati e/o demoliti.

Altro aspetto da segnalare si riferisce al resede pertinenziale.

Il predetto resede, come emerge da corredo fotografico di riferimento, è collegato ed unito con l'altro resede della proprietà confinante identificata dalla particella 175 (proprietà Centro Plast).

La dividente di confine, sulla base di un sommario rilievo effettuato in funzione della cartografica catastale (mappa), dovrebbe coincidere con l'allineamento definitivo dalle caditoie di raccolta delle acque piovane ubicate nel piazzale.

°°_°_°_°_°_

FABBRICATO ABITATIVO CON LABORATORIO E RESEDE

IN LOC. VALLONE 32/A

(Foglio 233 – Particella 86)

Le due planimetrie identificative in atti, sono sostanzialmente conformi con lo stato legittimo dell'immobile.

Come per l'immobile precedentemente descritto, la consistenza rilevata nello stato dei luoghi è maggiore rispetto a quella indicata in planimetria atteso che:

- Nella terrazza-loggia a piano primo, è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio.
- Sempre nella terrazza-loggia a piano primo, si diparte una rampa di scale in metallo che conduce ad una piccola terrazza a livello da cui pii si accede all'interno del piano sottotetto-soffitta.

Quest'ultimo è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa mq. 140, contraddistinto internamente da altezze che variano da un minimo di ml. 0,75 fino ad un massimo di ml. 2,80.

Le suddette discrepanze-diffomità, non sono al momento regolarizzabili a livello edilizio e quindi non è necessaria la presentazione di nuove planimetrie aggiornate.

L'ultimo aspetto da segnalare riguarda il piccolo vano ad uso ufficio ubicato a piano terra, e facente parte della consistenza planimetrica dell'unità immobiliare identificata dalla particella 86 subalterno 4.

Il vano ad uso ufficio è accessibile unicamente dalla limitrofa unità immobiliare, identificata dalla particella 264.

Nel caso di fruibilità direttamente dalla porzione immobiliare identificata dalla particella 84 subalterno 4, sarà necessario aprire una porta.

Diversamente, si potrà optare per un frazionamento del subalterno 4 mediante denuncia di variazione DOCFA, quindi scorporando il locale ad uso ufficio dall'attuale consistenza planimetrica.

L'ufficio verrà accastatato separatamente, e sarà identificato a mezzo di apposita planimetria.

Il costo di tale procedura di frazionamento planimetrico, tenuto conto che dovranno essere redatte due nuove planimetrie, si valuta in Euro 900,00 oltre Iva e imposte accessorie.

._°_°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATO ABITATIVO E TETTOIA IN LOC. SCANIZZA

La planimetria catastale che identifica la porzione abitativa è sostanzialmente conforme con quanto riscontrabile nello stato dei luoghi.

Per converso, non può essere attestata la corrispondenza per la tettoia identificativa particella 496.

In particolare, il corpo centrale della tettoia è stato suddiviso in due ambienti mediante installazione pannello in lamiera, con realizzazione di altrettante aperture di accesso (porte) nel prospetto sud-est.

In aderenza alla tettoia, sono stati aggiunti anche degli ampliamenti costituiti da pannelli di lamiera ondulata sorretti da pali in legno e di metallo.

Le opere realizzate nel corpo principale della tettoia-capanna, di per se non modificano la rendita catastale, e in tal senso, potrebbe essere evitata la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, fermo restando che sarà comunque necessario regolarizzare le modeste difformità a livello edilizio.

Diversamente, la presentazione di una nuova planimetria aggiornata implica un costo di Euro 450,00 oltre Iva, comprensiva di spese tecniche e diritti catastali.

Per quanto attiene gli ampliamenti realizzati in aderenza, allo stato attuale non è possibile regolarizzarli a livello edilizio, e pertanto andranno necessariamente smontati/rimossi.

._°_°_°_°_°_°_°_.

**** Precedenti Edilizi degli immobili ****

In virtù degli accertamenti effettuati a più riprese presso l'archivio edilizia del Comune di Cortona, si è potuta delineare la seguente situazione per quanto attiene i titoli autorizzativi:

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/C

L'edificio abitativo è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 169 del 10 Aprile 1973 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXX.

In corso di costruzione, sono state eseguite delle difformità che sono state oggetto di successiva istanza di sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 52/99 (pratica edilizia 408/2000 intestata a Lorenzoni Mario).

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 408 del 19 Settembre 2000.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 04-1 della perizia (fascicolo edilizio).**

._°_°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATO ABITATIVO E ARTIGIANALE IN LOC. VALLONE N. 32/A

Il primo titolo edilizio in virtù del quale è stato edificato il compendio immobiliare non è attualmente reperibile in archivio.

Dalla sommaria documentazione reperita, si apprende che l'edificazione del compendio era stata provvisoriamente sospesa per decisione della commissione edilizia n. 129/1976.

1) Con successiva **Pratica Edilizia n. 342 del 08 Giugno 1976** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, venne presentata nuova istanza per ristrutturare il capannone artigianale fino ad allora realizzato.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Licenza Edilizia n. 342 del 17 Luglio 1976.**

°°_°_°_°_°_°_°_

2) **Pratica Edilizia n. 85 del 10 Febbraio 1977** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'istanza presentata era finalizzata all'ampliamento del laboratorio artigiano con annessa abitazione

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 85 del 04 Marzo 1978.**

°°_°_°_°_°_°_°_

3) **Pratica Edilizia n. 481 del 07 Novembre 1978** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per varianti in corso d'opera al progetto già autorizzato con Concessione n. 85/1978

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 481 del 12 Dicembre 1978.**

°°_°_°_°_°_°_°_

4) **Pratica Edilizia n. 506/1981** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per interventi di ampliamento del laboratorio artigianale già oggetto di Concessioni Edilizie n. 85/1978 e 481/1978.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 506 del 14 Novembre 1981.

A seguito di istanza del 04 Novembre 1982, segue il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Cortona in data 17 Gennaio 1983.

..°°°°°°°°°°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda agli allegati 04-2 e 04-3 della perizia (fascicoli edilizi).

..°°°°°°°°°°..

FABBRICATO ABITATIVO IN LOC. SCANIZZA N. 16

La porzione abitativa è indubbiamente di antica epoca di costruzione (verosimilmente è antecedente al 01 Settembre 1967) e per la stessa è stato riscontrato solo un titolo edilizio in archivio, e più esattamente:

- Pratica Edilizia n. 652 del 18 Ottobre 1974 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX..

L'istanza è finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento del tetto e di un bagno di servizio al piano terra.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 652 del 13 Marzo 1975.

..°°°°°°°°°°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 04-4 della perizia (fascicolo edilizio).

..°°°°°°°°°°..

*** Verifica della conformità Edilizia ***

Raffrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo stato legittimato dai titoli edilizi acquisiti presso l'archivio del Comune di Cortona, si può attestare quanto segue:

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/C

(Foglio 233 – Particella 174 sub.4 e 5)

L'ultimo precedente è rappresentato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 19 Settembre 2000.

Rispetto alla consistenza delineata del predetto titolo, sono emerse delle modeste difformità consistenti in:

- Piano Terra - Demolizione della parete divisoria che delimitava il vano ad uso garage dal limitrofo vano ad uso magazzino.

- Piano Primo – Demolizione della parete divisoria che delimitava il vano ad uso cucina dal limitrofo vano ad uso pranzo.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Le predette difformità rientrano in quelle assentite dall'articolo 136 della Legge Regionale n. 65/2014 (attività edilizia libera) e come tali possono essere regolarizzate presentando una CILA tardiva.

Trattandosi di interventi già eseguiti, è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa di Euro 1.000.

Oltre alla sanzione amministrativa, vanno considerati gli oneri tecnici per l'approntamento e la presentazione della pratica, che si valutano in Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

In alternativa, considerato che si tratta di opere non particolarmente onerose, può essere preso in esame il ripristino dello stato legittimo, con conseguente ricostruzione dei divisori demoliti.

In questa maniera, è possibile evitare la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATO ARTIGIANALE IN LOC. VALLONE N. 32/A

(Foglio 233 – Particella 264)

L'ultimo precedente è rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 506 del 14 Novembre 1981.

Rispetto alla consistenza delineata del predetto titolo, le difformità rilevate consistono in:

- Maggior numero di aperture architettoniche (finestre) sulla parete sud-ovest del vano ad uso laboratorio artigiano, in quanto ne sono state realizzate sei anziché cinque previste da progetto.

- Apertura di una nuova apertura architettonica (finestra) in corrispondenza del magazzino a nord-ovest.

All'interno del predetto magazzino sono stati realizzati un bagno con relativo antibagno.

- E' stata creata un'apertura di collegamento (porta) nella parete divisoria tra in due vani destinati a laboratorio artigiano, con un leggero ridimensionamento delle spallette in corrispondenza dell'apertura di collegamento con il magazzino.

- In aderenza alla parete nord-ovest è stato realizzato un ampliamento di circa mq. 103, tramite struttura portante in tubolari/scatolari di metallo e tamponamento/copertura in pannelli di lamiera.

Con pannelli in plastica e altro materiale di recupero, sono stati due piccoli locali ad uso ripostiglio.

- Nel prospetto rivolto verso la strada pubblica e nel prospetto rivolto in direzione del piazzare intero, sono state installate delle pensiline con struttura metallica reticolare e copertura in pannelli sandwich grecati.

°°_°_°_°_°_

Ad esclusione delle porzioni eseguite in ampliamento (che andranno necessariamente smantellate e rimosse), tutte le restanti difformità potranno essere regolarizzate ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 attraverso un permesso a costruire in sanatoria, che come tale implica anche il pagamento di una sanzione amministrativa minima di Euro 1.000 (o quella maggiore che verrà determinata dall'Ufficio) oltre a diritti comunali e marche da bollo.

Sarà altresì necessario dotarsi di certificato di idoneità statica, dando per acclarato che gli interventi sulle strutture portanti (nuove aperture) siano stati realizzati in corso di validità del titolo edilizio, cioè nell'anno 1981.

In definitiva, tra sanzione amministrativa ed oneri tecnici per la pratica edilizia ed il certificato di idoneità sismica, si valuta un costo di Euro 5.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

°°_°_°_°_°_

FABBRICATO ABITATIVO IN LOC. VALLONE N. 32/A

(Foglio 233 – Particella 86 sub. 4 e 5)

Per verificare la conformità dell'immobile, è stata presa a riferimento la rappresentazione grafica da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 481 del 12 Dicembre 1978 e la Concessione Edilizia n. n. 506 del 14 Novembre 1981.

Le difformità rilevate in occasione dei sopralluoghi sono le seguenti:

- Piano terra – modifica/inversione della destinazione d'uso di due locali ad uso ufficio ed ad uso cantina.

Rispetto a quanto indicato nel progetto, quella che era cantina è diventata ufficio e quello che era ufficio è divenuto cantina.

Oltre a questo è stato modificato lo spessore di una parete divisoria non portante.

- Piano primo – leggero spostamento di alcune tramezzature interne tra i vani destinati a camera da letto ubicate nell'angolo nord-est.

- Piano primo – realizzazione di vano ad uso ripostiglio in corrispondenza della terrazza corrente nel versante sud-ovest.

Sempre in corrispondenza della predetta terrazza, è presente una scala metallica di collegamento che consente di raggiungere il piano sottotetto con limitrofa terrazza calpestabile a parziale copertura del locale ripostiglio sottostante.

- Piano sottotetto accessibile dalla scala metallica che si diparte dal piano primo.

Per consentire l'accesso al sottotetto, è stata modificata la struttura del solaio di copertura, realizzando una rientranza, in cui è collocata la porta di accesso.

Il sottotetto, è costituito da un unico ambiente di circa mq. 103, contraddistinto da altezze interne che variano un minimo di ml. 0,75 fino ad un massimo di ml. 2.80.

In alcune punti delle pareti perimetrali sono presenti delle aperture architettoniche (finestre) che consentono il passaggio di aria e luce.

°°_°_°_°_°_

Per quanto attiene le difformità interne rilevate al piano terra e primo, le stesse potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi e

per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014, con pagamento di sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000.

A queste andranno aggiunti gli oneri tecnici per l'approntamento e presentazione della pratica, valutabili in Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

A fronte dell'inquadramento urbanistico che contraddistingue l'immobile (zona D), al momento non è possibile attestare la doppia conformità per il ripostiglio realizzato sulla terrazza del piano primo e per la realizzazione del sottotetto praticabile, che avendo un'altezza superiore a ml. 1,80, di fatto costituisce superficie edificata non assentibile.

Non potendo essere regolarizzate sotto il profilo edilizio, purtroppo si dovrà ripristinare lo stato legittimo, mediante demolizione del vano ad uso ripostiglio, asportazione della scala di collegamento in metallo, e ripristino della linearità della copertura rendendo inaccessibile il sottotetto.

A titolo precauzionale, per il ripristino della linearità della copertura è opportuno dotarsi di certificato di idoneità statica, prevedendo altresì la presentazione di una pratica edilizia per dare corso ai lavori.

Tra interventi di demolizione/ripristino e spese tecniche accessorie, si valuta un costo complessivo di Euro 10,000,00 (diecimila/00) oltre Iva.

._°_°_°_°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATO ABITATIVO E TETTOIA IN LOCALITA' SCANIZZA

Il fabbricato, per la tipologia costruttiva che lo contraddistingue, è indubbiamente di antica epoca di costruzione.

Le ricerche effettuate in archivio hanno consentito il reperimento di una sola pratica cointestata a vari proprietari, in cui venivano richiesti interventi di manutenzione straordinaria sia all'esterno che all'interno.

La pratica circoscrive interventi solo al piano terra.

Nulla è emerso in ordine alla tettoia esterna, che comunque appare abbastanza datata, così come nulla è emerso in ordine al locale cantina (di fatto utilizzato come garage) situato in un corpo di fabbrica separato, anche questo di antica epoca di costruzione.

._°_°_°_°_°_°_°_°_°_.

Rispetto alla ultima planimetria catastale e alla rappresentazione grafica contenuta nella Licenza n. 652/1975, le difformità rilevate sul fabbricato abitativo consistono in:

- Diversa conformazione degli ambienti del piano terra, stante la demolizione/realizzazione di nuovi tramezzi divisorii per definire gli ambienti cucina e bagno.
- Realizzazione di pensilina a sbalzo nel prospetto principale fronteggiante la viabilità privata a accesso.
- Diversa collocazione delle aperture architettoniche (finestre) sulla facciata nord ed ovest.
- A piano secondo, rispetto alla destinazione rilevata nell'ultima planimetria catastale, è stata conferita una destinazione residenziale (camera anziché soffitta).

°°_°_°_°_°_

Per quanto attiene la tettoia situata in posizione leggermente decentrata, prendendo a riferimento la rappresentazione riportata nell'ultima planimetria catastale in atti, si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di compartimentazione interna mediante pannellatura in metallo leggero, con conseguente configurazione di due vani dotati di accesso indipendente da altrettante aperture (porte) collocate in facciata.
- Ampliamenti in aderenza al corpo di fabbrica principale, mediante elementi in metallo e legno che sorreggono lastre ondulate di lamiera.

°°_°_°_°_°_

Per quanto attiene le difformità presenti sul fabbricato abitativo, considerato che lo stesso ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico, dovrà essere richiesto permesso a costruire in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii, corredato di autorizzazione paesistica in sanatoria e certificato di collaudo statico stante la diversa collocazione delle finestre nelle facciate.

L'istanza potrà interessare anche la tettoia esterna, da cui andranno necessariamente rimosse tutte le porzioni abusive realizzate in ampliamento in quanto non sanabili.

Per la suddetta procedura, tra sanzioni amministrative ed oneri tecnici si valuta un costo di Euro 6.000,00 oltre Iva.

~*~*~*~*~*~*~*~*~*

** Certificato di Destinazione Urbanistica **

Nell'attivo fallimentare, oltre a fabbricati ricadano anche svariati appezzamenti di terreno, e pertanto è stato richiesto al competente ufficio territoriale, il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

Il Comune di Cortona, in data 14 Giugno 2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica protocollo 16.660.

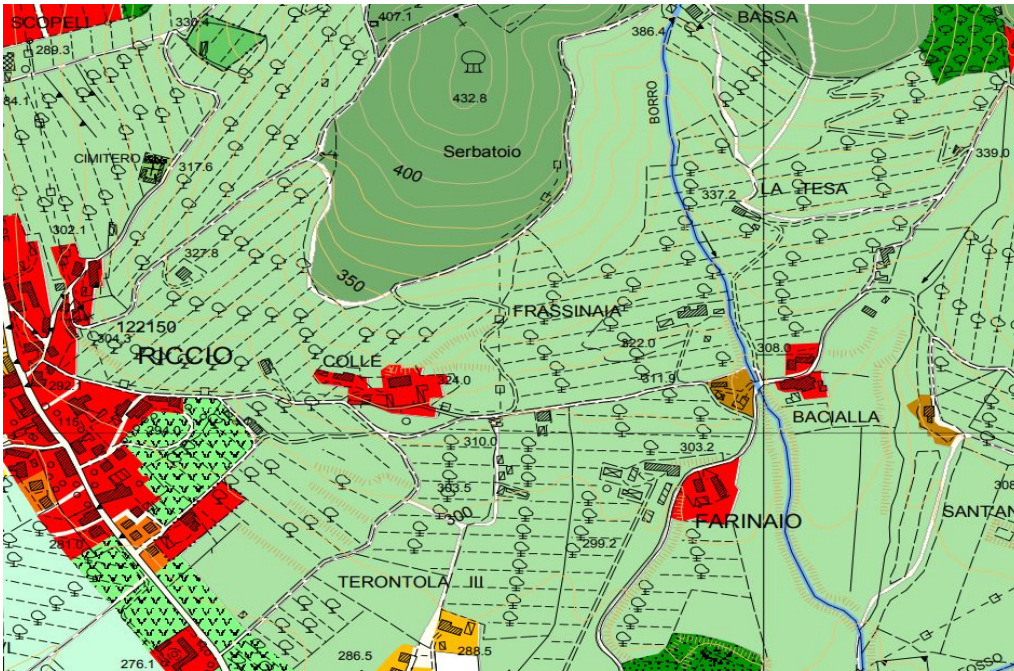
Dal vigente strumento urbanistico emerge la seguente classificazione:

- Tutte le aree ubicate in Località Vallone su cui insiste buona parte del compendio fabbricativo (foglio 233, particelle 86-174-264), ricadono in zona D1 destinata ad attività produttive.



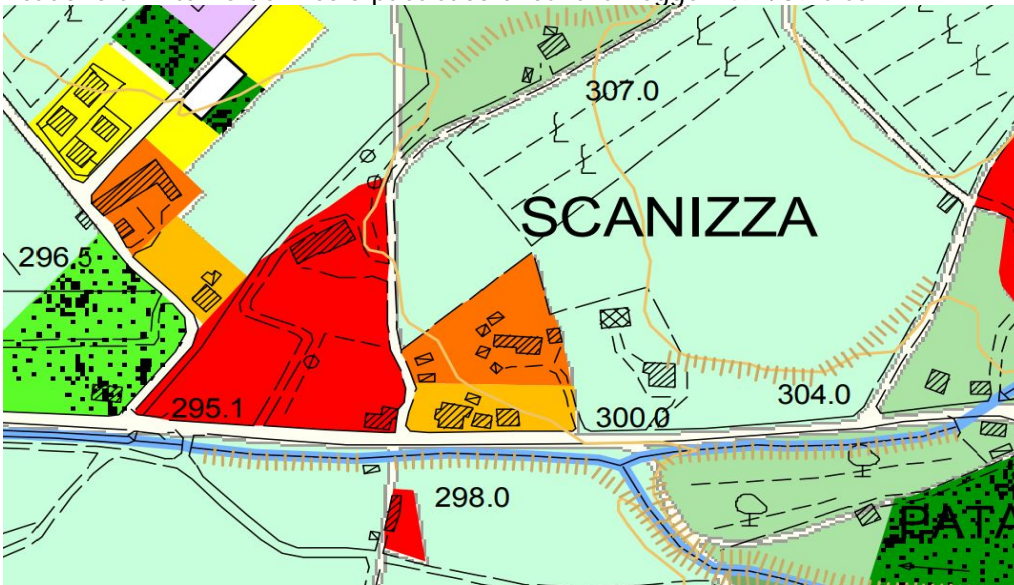
~*~*~*~*~*~*~*~*~*

- Tutti i terreni agricoli in Località Farinaio ricadono totalmente zona E (zona Agricola), differenziandosi tra le sottozone E1 (la montagna) e E2 (la mezza costa).



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

- I due terreni in Località Scanizza (foglio 156 – particelle 262 e 495), ricadono in zona B, sottozona B1 – zone di saturazione, e unitamente ai limitrofi fabbricati, ricadono all'interno del vicolo paesistico di cui alla Legge 1497/39 e ss.mm.ii.



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

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 05 della perizia.*

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

** Stato di occupazione degli immobili **

A seguito di riscontri e verifiche eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili a terzi.

Lo stato di occupazione degli immobili, allo stato attuale è il seguente:

1) Il fabbricato abitativo in Località Vallone civico 32/C (foglio 233 particella 174) è attualmente libero da persone ma non da cose.

All'interno degli ambienti residenziali, sono presenti ancora arredi e suppellettili; in parte accatastate anche nei locali accessori del piano terra.

Sul piazzale inghiaiato, sono ancora stoccati dei materiali edili di vario genere, che venivano prodotti dall'attività esercitata nell'immobile adiacente identificato dalla particella 175 (XXXXXXXXXX).

°°_°_°_°_°_°_°_

2) Fabbricato ad uso artigianale in Località Vallone civico 32/A (foglio 233 particella 264), è attualmente libero da persone ma non da cose.

Al suo interno sono ancora presenti apparecchiature e macchinari utilizzati dalla precedente attività artigianale.

°°_°_°_°_°_°_°_

3) Fabbricato ad uso abitativo-artigianale in Località Vallone civico 32/A (foglio 233 particella 86), è attualmente abitato ed utilizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

°°_°_°_°_°_°_°_

4) La porzione ad uso abitativo con relative pertinenze accessorie in Località Scanizza civico 16 (foglio 156 particelle varie), è attualmente adibito a residenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che per altro è anche comproprietaria per la quota indivisa di 1/4 non sottoposta a procedura fallimentare.

°°_°_°_°_°_°_°_

5) I vari appezzamenti di terreno in Località Farinaio, sono attualmente nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che saltuariamente effettua i normali interventi manutentivi alle piante di ulivo.

°°_°_°_°_°_°_°_

**** Caratteristiche degli impianti ****

La dotazione impiantistica dei vari compendi fabbricativi è la seguente:

1) Il fabbricato abitativo in Località Vallone civico 32/C (foglio 233 particella 174 è dotato di:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile.
- Impianto di riscaldamento parzialmente da rivedere alimentato da caldaia a gasolio ubicata nel vano tecnico a piano terra.

Sussiste la predisposizione per il futuro allacciamento alla rete di distribuzione del metano lungo la strada pubblica (manca comunque l'allacciamento).

- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano dotato di pompa di sollevamento alimentata elettricamente dall'impianto del fabbricato adiacente (particella 175) di proprietà della Centro Plast.

In occasione dei sopralluoghi non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti per la mancanza di elettricità.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

..°°°°°°°°°°..

2) Il Fabbricato ad uso artigianale in Località Vallone civico 32/A (foglio 233 particella 264), è dotato di :

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile, in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti.
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano insistente sulla limitrofa proprietà identificata dalla particella 86.
- Manca l'impianto di riscaldamento in quanto non necessario per l'attività artigianale che veniva esercitata.

In occasione dei sopralluoghi non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti esistenti per la mancanza di elettricità.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

..°°°°°°°°°°..

3) Fabbricato ad uso abitativo-artigianale in Località Vallone civico 32/A (foglio 233 particella 86), è dotato di:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile (porzione abitativa), in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti (locali a piano terra).
- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano insistente nel resede pertinenziale con sistema di trattamento acque ubicato nel vano caldaia a piano terra.
- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a condensazione e metano ubicata nel vano tecnico del piano terra.

Gli impianti non sono particolarmente datati, e allo stato attuale sono rinvenuti tutti funzionanti.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

°°_°_°_°_°_°_°_

4) La porzione ad uso abitativo in Località Scanizza civico 16, ha la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico, del tipo sottotraccia sfilabile.
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano privato.
- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a GPL ubicata nel cucinotto del piano terra.

L'impianto di riscaldamento è integrato da un caminetto a legna ubicato nel vano ingresso-soggiorno.

Gli impianti, pur essendo un po' datati, sono risultati tutti funzionanti.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

°°_°_°_°_°_°_°_

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, ***in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica (APE).***

Per le procedure di espropriazione coattiva (esecuzioni o fallimenti), a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla base delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 Giugno 2013 n. 63,

convertito con Legge 03 Agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 Febbraio 2014 n. 9, ***non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).***

Tale aspetto è stato recepito dal Tribunale di Arezzo.

._°_°_°_°_°_°_°_.

**** Sintetica descrizione degli immobili ****

Per maggiori approfondimenti su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda ai corredi fotografici di riferimento (allegato 01-1, 01-2, 01-3, 01-4 e 01-5) nonché agli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto riscontrato in occasione dei vari sopralluoghi (allegato 02-1, 02-2, 02-3, 03-4 e 03-05).

._°_°_°_°_°_°_°_.

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/C

(Allegati 01-1 e 02-1)

Si tratta di edificio indipendente distribuito su due livelli fuori terra, ubicato in prossimità della zona industriale di Cortona.

Il compendio, è raggiungibile percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

Perimetralmente all'edificio si sviluppa un ampio resede pertinenziale, parzialmente lastricato in porfido nella zona in cui si trovano i cancelli di accesso, ma prevalentemente piantumato e destinato a giardino.

Il tutto per un'estensione di circa mq. 900, a cui si vanno aggiungersi ulteriori mq 50, che invece appartengono al limitrofo resede della proprietà confinante.

La parte più consistente del resede (circa mq. 1.600) è invece totalmente sterrata-inghiaia, e viene utilizzata come area di stoccaggio di materiali del limitrofo edificio produttivo Centro Plast.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Il piano terra è formato da un ampio vano ad uso sgombero-cantina dal quale di accede direttamente al limitrofo vano ad uso garage.

Quest'ultimo, in base alle consistenze delineate dall'ultima planimetria catastale e dall'ultimo titolo edilizio, avrebbe un'estensione planimetrica minore rispetto a quello che invece si rileva all'attualità.

Il garage è stato ampliato a seguito della demolizione della parete in muratura che lo separava dal limitrofo locale ad uso deposito-sgombero.

Completa la consistenza del piano terra il vano tecnico dotato di accesso indipendente a lato del resede.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 80,00 ed altezza interna pari a ml. 2,40.

A livello di finiture, sulle pareti sono presenti dei serramenti in metallo, buona parte dei quali sono privi di specchiatura a vetro.

E' presente la pavimentazione interna in monocottura; mentre le pareti ed i soffitti sono prevalentemente intonacati ma non tinteggiati.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Il piano primo è raggiungibile da una scala esterna che termina la sua percorrenza in corrispondenza un loggiato.

Passando per il portoncino blindato si accedere direttamente all'appartamento, formato da vano ingresso-soggiorno con caminetto, cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 81,00, ed altezza interna pari a circa ml. 3,00.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze a livello, contraddistinte complessivamente da una superficie utile calpestabile di circa mq. 9,00.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Come si evince dal corredo fotografico di riferimento, le facciate esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, e si trovano in discrete condizioni, ancorchè siano ben evidenti delle criticità e dei degradi dovute all'esposizione nonché ad un basso profilo manutentivo generale.

In particolare, sono presenti vari degradi localizzati nei punti maggiormente esposti, nonché in corrispondenza delle terrazze.

Sul frontalino della terrazza rivolta a nord è anche cresciuta delle vegetazione spontanea nella zona di separazione tra la cimasa ed il pavimento.

Tale fenomeno, se trascurato per lungo tempo, potrebbe dare origine ad infiltrazioni con conseguente allentamento/distacco della pavimentazione.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Contrariamente all'esterno e agli ambienti del piano terra, i locali residenziali del piano primo si trovano in normali/buone condizioni manutentive.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati con alcune modeste problematiche di degrado dovute all'umidità in corrispondenza della parete della camera da letto più piccola.

Gli infissi interni ed esterni sono il legno, con sistema di oscuramento a mezzo di persiane.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia e travertino di diversa foggia e colore.

Nel bagno e nella cucina sono anche presenti rivestimenti ceramici in parete.

..°°°°°°°°°°

FABBRICATO ARTIGIANALE CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/A

(Allegati 01-2 e 02-2)

Si tratta di un edificio distribuito su un unico livello fuori terra, che è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta in aderenza ad un altro corpo di fabbrica a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è costituita da muratura di tufo intonacata a tinteggiata, con copertura ad arco realizzata in tavelloni di laterizio e sovrastante manto in tegole marsigliesi.

Sono presenti degli irrigidimenti strutturali e mezzo di tiranti metallici correnti tra le pareti in elevazione.

Nella parte posteriore dell'edificio principale sono stati realizzati ulteriori corpi di fabbrica, verosimilmente in epoca successiva alla costruzione dell'edificio principale.

Quello di maggiore estensione è contraddistinto da struttura portante in tubolari/scatolari metallici con tamponamenti laterali in pannelli di lamiera.

Analogamente, la copertura è stata realizzata con pannelli di lamiera grecata.

Su tre lati dell'edificio si sviluppa il resede pertinenziale, totalmente asfaltato e contraddistinto da un'estensione di circa mq. 2.000.

°°_°_°_°_°_°_

L'edificio principale è costituito da due ampi vani destinati a laboratorio artigiano tra loro collegati, nonché da un ulteriore vano ad uso magazzino entro cui è stato realizzato un piccolo bagno ed un antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 392,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 4,30 fino ad un massimo di ml. 6,30.

La porzione realizzata in ampliamento è abusiva, ed è contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa mq. 103 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 3,15 fino ad un massimo di ml. 3,75.

Sono altresì presenti due piccoli corpi accessori (sempre abusivi) realizzati con pannelli di plastica e altro materiale di recupero, che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile di circa mq. 13,00.

Ancorchè abbinato ad altra unità immobiliare confinante (particella 86 subalterno 4) da uno dei due laboratori si accede ad un vano ad uso ufficio, avente superficie utile calpestabile di circa mq. 11,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

°°_°_°_°_°_°_

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della vetustà e del basso profilo manutentivo, tutto sommato può considerarsi accettabile.

Le pareti interne sono in buona parte intonacate e tinteggiate anche se in vari punti denotano problematiche di umidità di risalita.

Il soffitto realizzato in tavelloni di laterizio è parzialmente tinteggiato ma non intonacato.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento e appare abbastanza degradata/logorata in vari punti.

Per converso, nel bagno e nell'antibagno è presente una pavimentazione e rivestimenti ceramici.

I vari serramenti di facciata sono in metallo con specchiatura in vetro semplice e sono alquanto datati.

°°_°_°_°_°_°_

FABBRICATO RESIDENZIALE-ARGIANALE IN LOC. VALLONE N. 32/A**(Allegati 01-3 e 02-3)**

Si tratta di un edificio distribuito su due livelli fuori terra, che è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta in aderenza e in concomitanza di altro corpo di fabbricato adiacente destinato a laboratorio.

Anche in questo caso, il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è formata da travi e da pilastri in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio.

La copertura a padiglione è realizzata in travetti prefabbricati in cemento con tavelloni, ed è sovrastata da manto in tegole portoghesi.

Le facciate sono prevalentemente intonacate con finitura al rustico e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio è delimitato su tre lati da resede pertinenziale esclusivo di circa mq. 460, quasi interamente pavimentato da lastre di porfido.

In corrispondenza del piazzale è ubicato un pozzo artesiano che fornisce acqua sia al fabbricato che al limitrofo edificio artigianale.

°°_°_°_°_°_

Il piano terra è formato da un ampio vano destinato a laboratorio direttamente collegato ad altro vano secondario adibito a cantina.

Farebbe parte della consistenza del piano terra anche un piccolo vano ad uso ufficio, che tuttavia ha accesso unicamente dal limitrofo edificio artigianale, sempre della medesima proprietà, ma contraddistinto da identificativi catastali diversi.

Completa la consistenza del piano terra il locale centrale termica, in cui è alloggiata una caldaia a condensazione, nonché tutta l'apparecchiatura per il trattamento dell'acqua captata da pozzo artesiano.

Il tutto per una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 152,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Frontestante alla porta di accesso del piano terra è presente un loggiato aperto, contraddistinto da estensione planimetrica di circa mq. 23.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Le finiture e le rifiniture interne del piano terra sono alquanto minimali e denotano un utilizzo saltuario, non propriamente attinente alla destinazione d'uso conferita. E' presente una pavimentazione in monocottura e clinker, su cui vi sono delle efflorescenze di salnitro dovute all'umidità di risalita.

Le pareti ed i soffitti in laterizio sono tutti intonacati ma non tinteggiati, mentre le orditure in cemento armato (travi e pilastri) sono privi di qualunque finitura di completamento.

I alcuni punti delle pareti interne si riscontrano problematiche di ammaloramento superficiale dell'intonaco per effetto di filtrazioni d'acqua e per effetto dell'umidità di risalita.

I serramenti di facciata sono interamente in metallo con specchiature in vetro semplice.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Il piano primo è accessibile dalla scala esterna che si diparte dal piazzale privato, ed è formato da ampio soggiorno, sala da pranzo con caminetto, cucinotto, tre camere da letto, due bagni e disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 128,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Completano la consistenza tre piccole terrazze a livello contraddistinte da una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 16,00, oltre a loggiato e altra porzione di terrazza a livello per ulteriori mq. 43,00 di superficie calpestabile.

Dalla terrazza poc'anzi descritta, è possibile raggiungere un piccolo vano destinato a ripostiglio ed avente superficie utile pari a circa mq. 5,00.

Tale ambiente è dotato di finestra apribile con affaccio verso il piazzale retrostante, ma è da considerarsi abusivo; pertanto da rimuovere/demolire.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Le finiture e le rifiniture interne del piano primo sono datate (risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione), ma nel complesso si trovano comune in buone condizioni manutentive.

Negli ambienti principali quali soggiorno, sala da pranzo, nel cucinotto e nelle camere è presente una pavimentazione in monocottura.

Nei due bagni è presente una pavimentazione e un rivestimento di parete in monocottura ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e si trovano in buone condizioni manutentive.

I serramenti di facciata sono interamente in legno con specchiature in vetro doppio, mentre i serramenti interni sono totalmente in legno.

Sono altresì presenti i sistemi di oscuramento delle finestre e dei finestroni mediante persiane in legno.

..°°°°°°°°°°

Dalla terrazza del piano primo, si diparte una ripida e stretta scala in metallo, con la quale si accede ai locali sottotetto e alla limitrofa terrazza a livello che funge da copertura al sottostante vano ad uso ripostiglio.

Il sottotetto è costituito da un unico ambiente avente superficie calpestabile pari a circa mq. 140,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 0,75 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,80 nella zona di colmo.

Non sono presenti particolari finiture e rifiniture all'interno.

Il sottotetto riceve illuminazione diretta da alcune aperture architettoniche (finestre e porta finestra) in metallo con specchiatura in vetro semplice.

Come il sottostante vano ad uso ripostiglio, anche il sottotetto deve considerarsi abusivo, in quanto attualmente non sanabile stante l'assenza della doppia conformità.

In tal senso, dovrà essere reso inaccessibile, ripristinando la linearità della falda di copertura, quindi rimuovendo/tamponando anche tutte le aperture architettoniche esistenti (finestre), nonché rimuovendo la scala di collegamento in metallo che si diparte dalla terrazza del piano primo.

..°°°°°°°°°°

FABBRICATO RESIDENZIALE E TETTOIA IN LOC. SCANIZZA N. 16

(Allegati 01-4 e 02-4)

Partendo dal centro storico di Cortona, l'accesso al compendio avviene percorrendo

la strada provinciale Val di Pierle in direzione di Mercatale per circa 7 chilometri. Giunti in prossimità dell'abitato di Scanizza, poco dopo aver superato l'ufficio postale, alla nostra sinistra si intravede una strada privata sterrata che si sviluppa in salita e che termina proprio davanti al fabbricato identificato dal civico n. 16. La porzione abitativa sottoposta a fallimento si sviluppa verticalmente su tutta la parte sinistra dell'edificio, in cui coesiste anche un'altra unità immobiliare di altra proprietà.

A lato è presente un piccolo corpo di fabbrica destinato a forno a comune.

-°-°-°-°-°-°-°-

La struttura portante dell'edificio abitativo è costituita prevalentemente da muratura di pietrame stuccata e lasciata a faccia a vista, con tetto a padiglione e manto di copertura in tegole e coppi.

Solo la porzione di edificio monopiano che si sviluppa nella parte posteriore (quella sovrastata dalla terrazza a livello) è stata realizzata in muratura tradizionale, ed è solamente intonacata ma non tinteggiata.

Gli impalcati orizzontali (solai) e quello di copertura sono costituiti da orditura lignea e da piastrelle in laterizio datato.

Il collegamento tra i vari livelli interni dell'immobile avviene tramite scala in legno di tipo autoportante.

Il piano terra è formato da un primo ambiente destinato a soggiorno con caminetto, da cui si accede direttamente al limitrofo cucinotto e al bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 25,00 con altezza interna un po' ridotta, pari a circa ml. 2,20.

Transitando per la scala interna, si raggiungono gli ambienti del piano primo e secondo, cioè una camera da letto e un vano ad uso soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come seconda camera da letto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 32,00 ed altezze che variano da un minimo di 1,45 (al piano secondo) fino da un massimo compreso tra ml. 2,12 e ml. 2,55 (per il piano primo e secondo).

Dalla camera da letto del piano primo si accede ad una terrazza a livello avente superficie di circa mq. 12,00, che affaccia direttamente nel resede posteriore.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre i solai in legno sono in parte tinteggiati e in parte lasciati a vista.

Nell'ambiente ubicato al piano soffitta, il solaio è stato rivestito in perlinato.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da mattonelle in monocottura, ad eccezione del bagno, dove invece sono presenti una pavimentazione e dei rivestimenti a parete in materiale ceramico.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli di facciata con sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

Gli unici infissi in metallo sono quelli asserviti al bagno e alla cucina a piano terra, dotati per altro di griglia metallica anti-intrusione.

._°_°_°_°_°_°_°_.

A pochi metri dall'edificio abitativo si sviluppa un piccolo corpo di fabbrica entro cui si colloca un vano accessorio destinato a cantina, anche se l'uso prevalente sembra essere quello di garage.

Tale vano è definito perimetralmente da struttura muraria in laterizio intonacata, con copertura a falda inclinata sorretta da orditura lignea leggera, attualmente contraddistinta da una marcata incurvatura, verosimilmente attribuibile ai carichi accidentali da neve di anni passati.

La cantina/garage ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 14,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,70 fino ad un massimo di ml. 2,65.

E' presente una pavimentazione in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate.

La porta di accesso di tipo basculante è in metallo.

In prossimità, si sviluppa un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Percorrendo il sentiero pedonale che circonda l'edificio abitativo si arriva in corrispondenza un manufatto precario destinato a capanna e ricovero per animali, contraddistinto da struttura portante leggera in metallo e tamponamenti laterali in lastre di lamiera.

La capanna è formata da due ambienti contigui, che nell'insieme hanno una superficie calpestabile di circa mq. 32,00, con altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,20 fino ad un massimo di ml. 2,70.

Su vari lati del corpo di fabbrica principale (capanna), sono stati realizzati delle superfetazioni tramite in pali in legno e metallo che sorreggono pannelli di lamiera e altri materiali di recupero.

Tali manufatti hanno un'estensione planimetrica pari a circa mq. 23,00, e sono da considerarsi abusivi; pertanto assoggettati alla demolizione.

La capanna sopra descritta si colloca all'interno di un appezzamento di terreno pianeggiante di poco inferiore a mq. 1000, che viene utilizzato come orto, e in cui sono presenti varie alberature da frutto.

_ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _ ° _

TERRENI AGRICOLI IN LOCALITA' FARINAIO

(Allegati 01-5 e 02-5)

Si tratta di vari appezzamenti di terreno accorpati tra loro, ubicati su un versante collinare.

Nell'insieme coprono un'estensione di poco superiore ai due ettari, e sono contraddistinti da una discreta panoramicità.

L'accesso avviene percorrendo la strada provinciale in direzione dell'abitato di Ossaia.

Giunti all'abitato di Ossaia si prosegue ulteriormente per qualche chilometro fino a raggiungere la località il Riccio.

Dopo circa 400, alla nostra sinistra si scorge una viabilità interpodereale sterrata che per un primo tratto si sviluppa con andamento pianeggiante, proseguendo poi con una leggera pendenza che segue dell'orografia naturale del suolo.

Dopo aver percorso il tracciato interpodereale per circa 700 metri, si arriva in corrispondenza dei vari terrazzamenti che contraddistinguono i terreni, e in cui, stando alle informazioni rese, risiedono circa 780 piante di olivo distribuite su un'area di circa due ettari.

Le piante, come si è potuto accertare in occasione dei vari sopralluoghi, si trovano in buone condizioni.

La restante superficie non piantumata con olivi, è sovrastata da rigogliosa vegetazione boschiva.

-°-°-°-°-°-°-°-

Criteria di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia con cui sono stati determinati i valori dei singoli compendi immobiliari oggetto di fallimento.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi tra l'anno 2021 e l'anno 2022.

Per la ricerca di comparabili si è dovuto partire dai dati catastali, verificando se, rispetto agli immobili oggetto di stima, ve ne fossero altri nel medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, con le analoghe caratteristiche quali destinazione, categoria, classe, consistenza, rendita, etc.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili nel database del catasto, è stato necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di accertare la sussistenza o meno di atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Purtroppo questo tipo di ricerca effettuata per le diverse destinazioni occorrenti (artigianale e abitativo) ha dato esito negativo, cioè non è stato possibile individuare degli atti di compravendita recenti, ma solo atti di donazione, mutui, denunce di successione, etc.

Non avendo la possibilità di individuare dei comparabili, si è optato per una stima mono-parametrica.

In tal senso, è stata effettuata un'analisi preliminare dei valori OMI relativi al secondo semestre 2021 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte ulteriori indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare vari annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet.

Dai dati economici così raccolti, sono stati elaborati e costruiti i vari parametri da utilizzare per l'odierna stima.

Ciò è avvenuto in funzione di medie ponderate dove sono stati considerati vari aspetti e peculiarità, tra cui l'ubicazione, lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica, le consistenze, etc.

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta in considerazione la finalità della stima preposta ad una vendita coattiva, e in cui il potenziale acquirente agirà consapevolmente rapportandosi sempre ad un prezzo maggiormente appetibile rispetto a quello che può trovare nel libero mercato in cui non vi è necessità di vendere nell'immediato e a prezzi più bassi.

E' stato considerato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, da cui emergono delle tempistiche di vendita ancora abbastanza lunghe per immobili residenziali di tipo ordinario, commerciali, artigianali, direzionali etc.

..°°°°°°°°°°..

I parametri di riferimento adottati per la stima sono sostanzialmente quattro, e più precisamente:

1) La superficie commerciale.

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, cioè la superficie comprensiva di murature interne ed esterne.

Per le pertinenze accessorie quali terrazze/logge, fondi, cantine, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

._°_°_°_°_°_°_°_.

2) Il prezzo unitario a metro quadrato.

Come già precisato, il prezzo unitario varierà da immobile ad immobile, e nello specifico è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati ricavati da indagini di mercato e da annunci di vendita riguardanti immobili con caratteristiche tendenzialmente simili.

._°_°_°_°_°_°_°_.

3) Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.

Alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, per ogni compendio immobiliare è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

._°_°_°_°_°_°_°_.

4) Lo presenza di contratti opponibili.

La sussistenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, tendenzialmente andrebbe considerato come elemento che può riflettersi negativamente sul valore del bene molteplici fattori, come ad esempio l'impossibilità immediata per l'acquirente di stabilirvi la propria residenza o per insediare la propria attività commercial/artigianale.

Nel nostro caso, gli immobili non sono occupati né tantomeno sottoposti a contratti di locazione.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di

infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

._°_°_°_°_°_°_°_.

*** Superfici commerciali e stima ***

FABBRICATO ABITATIVO CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/C

(Foglio 233 – Particella 174 subalterni 3-4-5)

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e non ha particolari problematiche a livello catastale ed edilizio.

Il compendio necessita soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per quanto attiene l'involucro edilizio, sia per quanto attiene gli impianti tecnologici (parzialmente da rivedere e da verificare).

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 750,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (locali accessori)	93,90	0,50	46,95
Piano primo (residenziale)	93,90	1,00	93,90
Piano primo (loggiato)	7,80	0,30	2,34
Piano primo (terrazze)	9,40	0,25	2,35
Resede esterno	2.500,00	0,02	50,00
Totale superficie			195,54

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di

manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 195,54 x Euro 750,00/mq. = Euro 146.655,00.

A fronte di modeste difformità interne, che possono essere facilmente regolarizzate, sia mediante ripristino, sia mediante istanza edilizia, viene prudenzialmente detratto un costo di Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 146.655,00 – 2.500,00 = **Euro 144.155,00 che si arrotonda per difetto in Euro 144.000,00.**

..°°°°°°°°°°..

**FABBRICATO ARTIGIANALE CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. 32/A
(Foglio 233 – Particella 264)**

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e presenta alcune problematiche di vetusta-obsolascenza, oltre a problematiche in ambito di conformità edilizia.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 300,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (locali artigianali)	431,56	1,00	431,56
Piano terra (resede)	2.100,00	0,05	105,00
Totale superficie			536,56

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le

finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 536,56 x Euro 300,00/mq. = Euro 160.968,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 160.968,00 – 5.500,00 = **Euro 155.468,00 che si arrotonda per difetto in Euro 155.400,00.**

Dato che la procedura fallimentare aggredisce il 50% della proprietà, il valore pro-quota si attesta pertanto in Euro 77.700,00

..°°°°°°°°°°

FABBRICATO RESIDENZIALE-ARGIANALE IN LOC. VALLONE N. 32/A

(Foglio 233 – Particella 86 subalterni 4 e 5)

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra anch'esso nell'ordinarietà.

Non ha particolari problematiche a livello manutentivo ed impiantistico, mentre ha delle criticità piuttosto marcate in ambito edilizio, da cui discende la necessità di mettere in atto delle demolizioni e dei ripristini per ricondurlo allo stato legittimo.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 900,00/mq. per la porzione residenziale e di Euro 600,00 per la porzione ad uso laboratorio/ufficio.

I suddetti parametri verranno moltiplicati per le seguenti superfici commerciali:

Foglio 233 – Particella 86 – Subalterno 05

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano primo (locali abitativi)	147,77	1,00	147,77
Piano primo (terrazze)	44,67	0,25	11,17

Piano primo (loggiato)	15,60	0,30	4,68
Piano terra (locali accessori)	31,50	0,50	15,75
Piano terra (loggiato)	23,00	0,30	6,90
Piano terra (resede)	465,00	0,05	23,25
Totale superficie			209,52

..°°°°°°°°°°

Foglio 233 – Particella 86 – Subalterno 04

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (laborat.+ufficio)	138,75	1,00	138,75
Totale superficie			138,75

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Unità immobiliare – Foglio 233 – particella 86 sub. 5

mq. 209,52 x Euro 900,00/mq. = Euro 188.568,00.

Unità immobiliare – Foglio 233 – particella 86 sub. 4

mq. 138,75 x Euro 600,00/mq. = Euro 83.250,00.

Valore complessivo del compendio – Euro 271.818,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, nonché i costi per rimuovere le difformità non sanabili, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 271.818,00 – (2.500,00+10.000,00) = **Euro 259.318,00 che si arrotonda per difetto in Euro 259.300,00.**

Dato che la procedura fallimentare aggredisce il 50% della proprietà, il valore pro-quota si attesta pertanto in Euro 129.650,00

..°°°°°°°°°°

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra anch'esso nell'ordinarietà.

Pur essendo abbastanza datato per quanto attiene l'epoca di costruzione, non ha particolari problematiche a livello manutentivo ed impiantistico, mentre ha delle criticità in ambito edilizio.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 650,00/mq. per la porzione residenziale con accessori, di Euro 100,00 per la tettoia, e di Euro 20.000/ettaro per il terreno.

I suddetti parametri verranno moltiplicati per le seguenti superfici commerciali:

Foglio 156 – Particella 210 sub.3 – 275 sub. 3 e 497.

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (locali abitativi)	42,20	1,00	42,20
Piano terra (cantina)	18,20	0,50	9,10
Piano primo (locali abitativi)	29,10	1,00	29,10
Piano primo (terrazza)	12,60	0,25	3,15
Piano secondo (soffitta)	29,50	0,50	14,75
Totale superficie			98,30

._°_°_°_°_°_°_°_°_°_.

Foglio 156 – Particella 496

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra (tettoia chiusa)	34,00	1,00	34,00
Totale superficie			34,00

..°..°..°..°..°..°..

Foglio 156 – Particelle 262-495

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coefficiente Correttivo</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Seminativo	1.106,00	1,00	1.106,00
Totale superficie			1.106,00

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Unità immobiliare – Foglio 156 – particelle 210 sub.3 – 275 sub. 3 e 497.

mq. 98,30 x Euro 650,00/mq. = Euro 63.895,00.

Unità immobiliare – Foglio 156 – particella 496.

mq. 34,00 x Euro 100,00/mq. = Euro 3.400,00.

Appezamenti di terreno – Foglio 156 – particelle 262 e 495.

mq. 1.106,00 x Euro 2,00/mq. = Euro 2.212,00

Valore complessivo del compendio – Euro 69.507,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 69.507,00 – 6.000,00 = **Euro 63.507,00 che si arrotonda per difetto in Euro 63.500,00.**

Dato che la procedura fallimentare aggredisce la quota di 1/8 della proprietà, il valore pro-quota si attesta pertanto in Euro 7.937,50.

..°..°..°..°..°..°..

*** Riepilogo finale e formazione dei lotti ***

In base alla conformazione e localizzazione dei compendi sottoposti a procedura fallimentare, si possono costituire cinque lotti distinti, e più precisamente:

LOTTO 01

Piena proprietà di un edificio con resede in Comune di Cortona, Località Vallone n. 32/C.

Il compendio è attualmente censito al catasto fabbricati di Cortona ed è così identificato:

Resede a comune - **foglio 233, particella 174, subalterno 03**, classificato come Bene a Comune non Censibile ai subalterni 4 e 5.

Garage - **foglio 233, particella 174, subalterno 04**, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq. 18, rendita catastale definitiva Euro 49,27.

Abitazione con locali accessori - **foglio 233, particella 174, subalterno 05**, categoria A/3 di classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 419,62.

-°-°-°-°-°-°-°-

Il compendio, si colloca in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

Perimetralmente all'edificio si sviluppa un ampio resede pertinenziale, parzialmente lastricato in porfido nella zona in cui si trovano i cancelli di accesso, ma prevalentemente piantumato e destinato a giardino.

Il tutto per un'estensione di circa mq. 900.

La parte più consistente del resede (circa mq. 1.600) è invece totalmente sterrata-inghiaia, e viene utilizzata come area di stoccaggio di materiali del limitrofo edificio produttivo di altra proprietà.

Il piano terra è formato da un ampio vano ad uso sgombero-cantina dal quale si accede direttamente al limitrofo vano ad uso garage.

Quest'ultimo, in base alle consistenze delineate dall'ultima planimetria catastale e dall'ultimo titolo edilizio, avrebbe un'estensione planimetrica minore rispetto a quello che invece si rileva all'attualità.

Il garage è stato ampliato a seguito della demolizione della parete in muratura che lo separava dal limitrofo locale ad uso deposito-sgombero.

Completa la consistenza del piano terra il vano tecnico dotato di accesso indipendente a lato del resede.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 80,00 ed altezza interna pari a ml. 2,40.

A livello di finiture, sulle pareti sono presenti dei serramenti in metallo, buona parte dei quali sono privi di specchiatura a vetro.

E' presente la pavimentazione interna in monocottura; mentre le pareti ed i soffitti sono prevalentemente intonacati ma non tinteggiati.

Il piano primo è raggiungibile da una scala esterna che termina la sua percorrenza in corrispondenza un loggiato.

Passando per il portoncino blindato si accedere direttamente all'appartamento, formato da vano ingresso-soggiorno con caminetto, cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 81,00, ed altezza interna pari a circa ml. 3,00.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze a livello, contraddistinte complessivamente da una superficie utile calpestabile di circa mq. 9,00.

I locali residenziali del piano primo si trovano in normali/buone condizioni manutentive.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati con alcune modeste problematiche di degrado dovute all'umidità in corrispondenza della parete della camera da letto più piccola.

Gli infissi interni ed esterni sono il legno, con sistema di oscuramento a mezzo di persiane.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia.

Nel bagno e nella cucina sono anche presenti rivestimenti ceramici in parete.

A livello impiantistico sono presenti:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile.
- Impianto di riscaldamento parzialmente da rivedere alimentato da caldaia a gasolio ubicata nel vano tecnico a piano terra.

Sussiste la predisposizione per il futuro allacciamento alla rete di distribuzione del metano lungo la strada pubblica (manca comunque l'allacciamento).

- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano dotato di pompa di sollevamento alimentata elettricamente dall'impianto del fabbricato adiacente (particella 175) di proprietà della Centro Plast.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi necessari per sanare eventuali irregolarità e/o per porre in atto dei ripristini, è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 144.000,00.

..°..°..°..°..°..°..

LOTTO 02

Piena proprietà di vari appezzamenti agricoli coltivati ad oliveto, ubicati in Località Farinaio.

Il compendio è attualmente censito al catasto terreni di Cortona ed è così identificato:

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 39*, classificato come oliveto di classe 3°, consistenza mq. 690, reddito dominicale Euro 1,07, reddito agrario Euro 1,60.

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 40* - **Rata AA**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.358, reddito dominicale Euro 4,21, reddito agrario Euro 4,21.

- **Rata AB**, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 3.132, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,97.

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 41*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 9.430, reddito dominicale Euro 29,22, reddito agrario Euro 29,22.

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 42*, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.640, reddito dominicale Euro 5,08, reddito agrario Euro 5,08.

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 43*

- **Rata AA**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 283, reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 0,88.

- **Rata AB**, classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 227, reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,04.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 72**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.960, reddito dominicale Euro 6,07, reddito agrario Euro 6,07.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 279**

- **Rata AA**, classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 600, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,19.

- **Rata AB**, classificato come oliveto di classe 1°, consistenza mq. 400, reddito dominicale Euro 1,86, reddito agrario Euro 1,55.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 280**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 10, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 281**, classificato come oliveto-vigneto di classe 2°, consistenza mq. 2.070, reddito dominicale Euro 8,02, reddito agrario Euro 6,95.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 282**, classificato come oliveto di classe 1°, consistenza mq. 1.860, reddito dominicale Euro 8,65, reddito agrario Euro 7,20.

Terreno - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 295, particella 283**, classificato come oliveto di classe 2°, consistenza mq. 820, reddito dominicale Euro 2,54, reddito agrario Euro 2,54.

._°._°._°._°._°._°._

Si tratta di vari appezzamenti di terreno accorpati tra loro, ubicati su un versante collinare.

In base alle informazioni acquisite, vi sono circa 780 piante di olivo distribuite su un'area di circa due ettari.

Le piante, come si è potuto accertare in occasione dei vari sopralluoghi, si trovano in buone condizioni.

La restante superficie non piantumata con olivi, è sovrastata da rigogliosa vegetazione boschiva.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ad Euro 62.700,00.**

..°..°..°..°..°..°..

LOTTO 03

Quota di proprietà pari ad 1/2 su edificio artigianale con resede in Comune di Cortona, Località Vallone n. 32/A.

Il compendio è attualmente censito al catasto fabbricati di Cortona ed è così identificato:

Laboratorio con resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 264***, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 405, rendita catastale definitiva Euro 1.150,41.

..°..°..°..°..°..°..

Il compendio, si colloca in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

Si tratta di un edificio distribuito su un unico livello fuori terra, che è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta in aderenza ad un altro corpo di fabbrica a prevalente destinazione residenziale.

La struttura in elevazione è costituita da muratura di tufo intonacata a tinteggiata, con copertura ad arco realizzata in tavelloni di laterizio e sovrastante manto in tegole marsigliesi.

Sono presenti degli irrigidimenti strutturali e mezzo di tiranti metallici correnti tra le pareti in elevazione.

Nella parte posteriore dell'edificio principale sono stati realizzati ulteriori corpi di fabbrica, verosimilmente in epoca successiva alla costruzione dell'edificio principale.

Quello di maggiore estensione è contraddistinto da struttura portante in tubolari/scatolari metallici con tamponamenti laterali in pannelli di lamiera.

Analogamente, la copertura è stata realizzata con pannelli di lamiera grecata.

Su tre lati dell'edificio si sviluppa il resede pertinenziale, totalmente asfaltato e contraddistinto da un'estensione di circa mq. 2.000.

L'edificio principale è costituito da due ampi vani destinati a laboratorio artigiano tra loro collegati, nonché da un ulteriore vano ad uso magazzino entro cui è stato realizzato un piccolo bagno ed un antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 392,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 4,30 fino ad un massimo di ml. 6,30.

La porzione realizzata in ampliamento è abusiva, ed è contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa mq. 103 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 3,15 fino ad un massimo di ml. 3,75.

Sono altresì presenti due piccoli corpi accessori (sempre abusivi) realizzati con pannelli di plastica e altro materiale di recupero, che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile di circa mq. 13,00.

Ancorchè abbinato ad altra unità immobiliare confinante (particella 86 subalterno 4) da uno dei due laboratori si accede ad un vano ad uso ufficio, avente superficie utile calpestabile di circa mq. 11,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della vetustà e del basso profilo manutentivo, tutto sommato può considerarsi accettabile.

Le pareti interne sono in buona parte intonacate e tinteggiate anche se in vari punti denotano problematiche di umidità di risalita.

Il soffitto realizzato in tavelloni di laterizio è parzialmente tinteggiato ma non intonacato.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento e appare abbastanza degradata/logorata in vari punti.

Per converso, nel bagno e nell'antibagno è presente una pavimentazione e rivestimenti ceramici.

I vari serramenti di facciata sono in metallo con specchiatura in vetro semplice e sono alquanto datati.

Come dotazione impiantistica sono presenti:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile, in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti.
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano insistente sulla limitrofa proprietà identificata dalla particella 86.
- Manca l'impianto di riscaldamento in quanto non necessario per l'attività artigianale che veniva esercitata.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi necessari per sanare eventuali irregolarità e/o per porre in atto dei ripristini, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 77.700,00 relativamente alla quota di 1/2 di proprietà.**

._°._°._°._°._°._°._

LOTTO 04

Quota di proprietà pari ad 1/2 su edificio residenziale-artigianale con resede in Comune di Cortona, Località Vallone n. 32/A.

Il compendio è attualmente censito al catasto fabbricati di Cortona ed è così identificato:

Laboratorio - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 04*, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 133, rendita catastale definitiva Euro 377,79.

Abitazione con locali accessori e resede - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 05*, categoria A/3 di classe 5°, consistenza 9 vani, rendita catastale definitiva Euro 813,42.

._°._°._°._°._°._°._

Il compendio, si colloca in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è formata da travi e da pilastri in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio.

La copertura a padiglione è realizzata in travetti prefabbricati in cemento con tavelloni, ed è sovrastata da manto in tegole portoghesi.

Le facciate sono prevalentemente intonacate con finitura al rustico e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio è delimitato su tre lati da resede pertinenziale esclusivo di circa mq. 460, quasi interamente pavimentato da lastre di porfido.

In corrispondenza del piazzale è ubicato un pozzo artesiano che fornisce acqua sia al fabbricato che al limitrofo edificio artigianale.

Il piano terra è formato da un ampio vano destinato a laboratorio direttamente collegato ad altro vano secondario adibito a cantina.

Farebbe parte della consistenza del piano terra anche un piccolo vano ad uso ufficio, che tuttavia ha accesso unicamente dal limitrofo edificio artigianale, sempre della medesima proprietà, ma contraddistinto da identificativi catastali diversi.

Completa la consistenza del piano terra il locale centrale termica, in cui è alloggiata una caldaia a condensazione, nonché tutta l'apparecchiatura per il trattamento dell'acqua captata da pozzo artesiano.

Il tutto per una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 152,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Frontostante alla porta di accesso del piano terra è presente un loggiato aperto, contraddistinto da estensione planimetrica di circa mq. 23.

Le finiture e le rifiniture interne del piano terra sono alquanto minimali e denotano un utilizzo saltuario, non propriamente attinente alla destinazione d'uso conferita.

E' presente una pavimentazione in monocottura e clinker, su cui vi sono delle efflorescenze di salnitro dovute all'umidità di risalita.

Le pareti ed i soffitti in laterizio sono tutti intonacati ma non tinteggiati, mentre le orditure in cemento armato (travi e pilastri) sono privi di qualunque finitura di completamento.

In alcuni punti delle pareti interne si riscontrano problematiche di ammaloramento superficiale dell'intonaco per effetto di filtrazioni d'acqua e per effetto dell'umidità di risalita.

I serramenti di facciata sono interamente in metallo con specchiature in vetro semplice.

Il piano primo è accessibile dalla scala esterna che si diparte dal piazzale privato, ed è formato da ampio soggiorno, sala da pranzo con caminetto, cucinotto, tre camere da letto, due bagni e disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 128,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Completano la consistenza tre piccole terrazze a livello contraddistinte da una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 16,00, oltre a loggiato e altra porzione di terrazza a livello per ulteriori mq. 43,00 di superficie calpestabile.

Dalla terrazza poc'anzi descritta, è possibile raggiungere un piccolo vano destinato a ripostiglio ed avente superficie utile pari a circa mq. 5,00.

Tale ambiente è dotato di finestra apribile con affaccio verso il piazzale retrostante, ma è da considerarsi abusivo; pertanto da rimuovere/demolire.

Le finiture e le rifiniture interne del piano primo sono datate (risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione), ma nel complesso si trovano in buone condizioni manutentive.

Negli ambienti principali quali soggiorno, sala da pranzo, nel cucinotto e nelle camere è presente una pavimentazione in monocottura.

Nei due bagni è presente una pavimentazione e un rivestimento di parete in monocottura ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e si trovano in buone condizioni manutentive.

I serramenti di facciata sono interamente in legno con specchiature in vetro doppio, mentre i serramenti interni sono totalmente in legno.

Sono altresì presenti i sistemi di oscuramento delle finestre e dei finestroni mediante persiane in legno.

Dalla terrazza del piano primo, si diparte una ripida e stretta scala in metallo, con la quale si accede ai locali sottotetto e alla limitrofa terrazza a livello che funge da copertura al sottostante vano ad uso ripostiglio.

Il sottotetto è costituito da un unico ambiente avente superficie calpestabile pari a circa mq. 140,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 0,75 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,80 nella zona di colmo.

Non sono presenti particolari finiture e rifiniture all'interno.

Il sottotetto riceve illuminazione diretta da alcune aperture architettoniche (finestre e porta finestra) in metallo con specchiatura in vetro semplice.

Come il sottostante vano ad uso ripostiglio, anche il sottotetto deve considerarsi abusivo, in quanto attualmente non sanabile stante l'assenza della doppia conformità.

In tal senso, dovrà essere reso inaccessibile, ripristinando la linearità della falda di copertura, quindi rimuovendo/tamponando anche tutte le aperture architettoniche esistenti (finestre), nonché rimuovendo la scala di collegamento in metallo che si diparte dalla terrazza del piano primo.

Le dotazioni impiantistiche sono le seguenti:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile (porzione abitativa), in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti (locali a piano terra).
- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano insistente nel resede pertinenziale con sistema di trattamento acque ubicato nel vano caldaia a piano terra.
- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a condensazione e metano ubicata nel vano tecnico del piano terra.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi necessari per sanare eventuali irregolarità e/o per porre in atto dei ripristini, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 129.650,00 relativamente alla quota di 1/2 di proprietà.**

._°_°_°_°_°_°_°_.

La struttura portante dell'edificio abitativo è costituita prevalentemente da muratura di pietrame stuccata e lasciata a faccia a vista, con tetto a padiglione e manto di copertura in tegole e coppi.

Solo la porzione di edificio monopiano che si sviluppa nella parte posteriore (quella sovrastata dalla terrazza a livello) è stata realizzata in muratura tradizionale, ed è solamente intonacata ma non tinteggiata.

Gli impalcati orizzontali (solai) e quello di copertura sono costituiti da orditura lignea e da piastrelle in laterizio datato.

Il collegamento tra i vari livelli interni dell'immobile avviene tramite scala in legno di tipo autoportante.

Il piano terra è formato da un primo ambiente destinato a soggiorno con caminetto, da cui si accede direttamente al limitrofo cucinotto e al bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 25,00 con altezza interna un po' ridotta, pari a circa ml. 2,20.

Transitando per la scala interna, si raggiungono gli ambienti del piano primo e secondo, cioè una camera da letto e un vano ad uso soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come seconda camera da letto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 32,00 ed altezze che variano da un minimo di 1,45 (al piano secondo) fino da un massimo compreso tra ml. 2,12 e ml. 2,55 (per il piano primo e secondo).

Dalla camera da letto del piano primo si accede ad una terrazza a livello avente superficie di circa mq. 12,00, che affaccia direttamente nel resede posteriore.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre i solai in legno sono in parte tinteggiati e in parte lasciati a vista.

Nell'ambiente ubicato al piano soffitta, il solaio è stato rivestito in perlinato.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da mattonelle in monocottura, ad eccezione del bagno, dove invece sono presenti una pavimentazione e dei rivestimenti a parete in materiale ceramico.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli di facciata con sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

Gli unici infissi in metallo sono quelli asserviti al bagno e alla cucina a piano terra, dotati per altro di griglia metallica anti-intrusione.

A pochi metri dall'edificio abitativo si sviluppa un piccolo corpo di fabbrica entro cui si colloca un vano accessorio destinato a cantina, anche se l'uso prevalente sembra essere quello di garage.

Tale vano è definito perimetralmente da struttura muraria in laterizio intonacata, con copertura a falda inclinata sorretta da orditura lignea leggera, attualmente contraddistinta da una marcata incurvatura, verosimilmente attribuibile ai carichi accidentali da neve di anni passati.

La cantina/garage ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 14,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,70 fino ad un massimo di ml. 2,65.

E' presente una pavimentazione in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate.

La porta di acceso di tipo basculante è in metallo.

In prossimità, si sviluppa un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto.

Percorrendo il sentiero pedonale che circonda l'edificio abitativo si arriva in corrispondenza un manufatto precario destinato a capanna e ricovero per animali, contraddistinto da struttura portante leggera in metallo e tamponamenti laterali in lastre di lamiera.

La capanna è formata da due ambienti contigui, che nell'insieme hanno una superficie calpestabile di circa mq. 32,00, con altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,20 fino ad un massimo di ml. 2,70.

Su vari lati del corpo di fabbrica principale (capanna), sono stati realizzati delle superfetazioni tramite in pali in legno e metallo che sorreggono pannelli di lamiera e altri materiali di recupero.

Tali manufatti hanno un'estensione planimetrica pari a circa mq. 23,00, e sono da considerarsi abusivi; pertanto assoggettati alla demolizione.

La capanna sopra descritta si colloca all'interno di un appezzamento di terreno pianeggiante di poco inferiore a mq. 1000, che viene utilizzato come orto, e in cui sono presenti varie alberature da frutto.

Come dotazione impiantistica sono presenti:

- Impianto elettrico, del tipo sottotraccia sfilabile.
- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano privato.
- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a GPL ubicata nel cucinotto del piano terra.

L'impianto di riscaldamento è integrato da un caminetto a legna ubicato nel vano ingresso-soggiorno.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi necessari per sanare eventuali irregolarità e/o per porre in atto dei ripristini, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 7.937,50 relativamente alla quota di 1/8 di proprietà.**

._°_°_°_°_°_°_°_.

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 19 Aprile 2022

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01-1 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/C (foglio 223 particella 174).

Allegato 01-2 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 264).

Allegato 01-3 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 86).

Allegato 01-4 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Scanizza n. 16.

Allegato 01-5 – Documentazione fotografica degli appezzamenti di terreno in Località Farinaio.

Allegato 02-1 – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/C (foglio 223 particella 174).

Allegato 02-2 – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 264).

Allegato 02-3 – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 86).

Allegato 02-4 – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Scanizza.

Allegato 02-5 – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Farinaio.

Allegato 03-1 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/C (foglio 223 particella 174).

Allegato 03-2 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 264).

Allegato 03-3 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 86).

Allegato 03-4 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Scanizza.

Allegato 03-5 – Fascicolo catastale dei terreni in Località Farinaio.

Allegato 04-1 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/C (foglio 223 particella 174).

Allegato 04-2 – Fascicolo edilizio prima parte del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particelle 86-264).

Allegato 04-3 – Fascicolo edilizio seconda parte del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particelle 86-264).

Allegato 04-4 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Località Scanizza.

Allegato 05 – Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 06-1 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/C (foglio 223 particella 174).

Allegato 06-2 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particelle 86-264).

Allegato 06-3 – Titoli di provenienza dei terreni in Località Farinaio.

Allegato 06-4 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Scanizza.

Allegato 07 – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli.

Allegato 08 – Perizia in formato anonimo.