

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**N. 06/2022 R.G.E.**

**Promossa da:**

.....

**Vs**

.....

La sottoscritta Architetto Laura Tavanti iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Arezzo al n. 605, nominata dal G. E. Dott.sa Elisabetta Rodino Di Miglione esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 06/2022 viene incaricata di rispondere ai seguenti quesiti:

**01)** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567

c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al



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

**02)** integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

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

**b)** anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

**03)** rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

**04)** accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



**05)** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**06)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

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

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

**c)** più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

**07)** descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti



di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

**08)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

**10)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

**11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per



il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

**12)** accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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

**13)** allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni)



acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

**15)** precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.).

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al



raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

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

**18)** se l'immobile è pignorato solo pro quota verifichi:

**a)** l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

**b)** se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

**d)** se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**19)** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato



dell'intero;

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

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

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

## **RELAZIONE PERITALE**

### **Risposta quesito n° 1**

La documentazione precedente ex art. 567 c.p.c. depositata in atti dal creditore procedente, può considerarsi idonea per individuare i beni assoggettati a pignoramento e più esattamente i beni oggetto di pignoramento sono unità immobiliari collocate nel comune di Arezzo, loc. San Zeno. Le unità immobiliari fanno parte del piano di lottizzazione San Zeno C61 oggi area ATPA\_24\_03 Area di Trasformazione in itinere.

Dalle ispezioni telematiche effettuate il 13/02/2023 non risultano formalità successive.

### **Risposta quesito n° 2**

Sono stati acquisiti estratti di mappa e Visure Storiche (**ALLEGATO 11**) al fine di identificare in maniera corretta la collocazione dei beni pignorati. Titoli di provenienza al debitore dei beni pignorati (**ALLEGATO 16**):

- Atto di compravendita del 20/07/1992 rogato dal Notaio .....in Arezzo (AR) Numero di Repertorio 68010 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 28/07/1992 n. 11622/8533 con il quale .....nato ad Arezzo il 3/12/1946 C.F. ....e ..... nata ad Arezzo il 2/12/1920 C.F. .... vendono alla Società ..... con sede legale





in Arezzo via Guido Monaco, 65 C.F. ....la quota dell'intero in piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo posto nel comune di Arezzo loc. San Zeno Foglio 50 Particella 310.

- Atto fusione di società per incorporazione del 14/06/2016 rogato dal Notaio ..... (FG) Numero di Repertorio 19321/11706 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 29/06/2016 nn. 9135/6341 con il quale la società ..... con sede in Roma (RM) C.F. 01384560510 viene incorporata alla .....con sede in Foggia (FG) C.F. .... la quota di 1/1 degli immobili siti in Arezzo loc. San Zeno Foglio 50 Part. 430 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, Part. 432 sub. 3 – 4, Part. 433 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 8.
  
- Atto fusione di società per incorporazione del 14/09/2016 rogato dal Notaio ..... in Carignola (FG) Numero di Repertorio 19574/11865 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 23/09/2016 nn. 13264/9245 con il quale Immobiliare ..... con sede in Foggia (FG) C.F. .... viene incorporata alla Società .....con sede in Foggia (FG) C.F. ....la quota di 1/1 degli immobili siti in Arezzo loc. San Zeno Foglio 50 Part. 430 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, Part. 432 sub. 3 – 4, Part. 433 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 8.
  
- Atto di compravendita del 02/11/2016 rogato dal Notaio....., in Firenze Numero di Repertorio 36620/18606 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 09/11/2016 con il quale la società .....con sede in Foggia (FG) C.F. .... vende a .....nata ad Arezzo (AR) il 24/03/1963 C.F..... e .....nato a Siena (SI) il 12/0/1970 C.F. .... la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Arezzo loc. San Zeno Fg. 50 Part. 433 sub. 7-8.  
Alla luce di tutto quanto sopra la documentazione ad oggi risulta intestata ai soggetti eseguiti per le quote ad essi assegnate.

### **Risposta quesito n° 3**



Di seguito si riportano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (**ALLEGATO 13**)

- **IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** in virtù di atto del 10/10/2006 a rogito Notaio .....Numero di Repertorio 35001/16206 Registro Generale n. 21857, Registro Particolare 4194 a favore di .....domicilio ipotecario eletto Siena – Piazza Salimbeni, 3 Codice fiscale ..... contro .....Codice fiscale.....  
Quota capitale € 2.120.000,00 Totale € 4.248.000,00 Durata 30 anni  
Per la quota 1/1 di diritto di proprietà su terreni posti in Arezzo Loc. San Zeno distinto al catasto terreni in foglio 50 particelle 418.
  
- **IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO** del 18/07/2019 Numero di Repertorio 1383/719 Registro Generale n. 11153, Registro Particolare 1583 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in via Petrarca, 23 – Arezzo C.F. 13756881002, contro .....Quota capitale € 28.637,78 Totale € 57.275,56.  
Per la quota 1/2 di diritto di proprietà su terreni posti in:
  - Arezzo distinto al catasto terreni in foglio 50 particelle 433 sub. 7 - 8
  
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 25/01/2022 Numero di Repertorio 2627 Registro Generale n. 1008, Registro Particolare 773 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo a favore di .....sede in Siena (SI) domicilio ipotecario eletto Siena – Piazza Salimbeni, 3 Codice fiscale ..... contro .....con sede in Roma (RM) C.F. ....in Liquidazione, .....nata ad Arezzo (AR) il 24/03/1963 C.F. ....e .....nato a Siena (SI) il 12/0/1970 C.F. ....
  
- Per la quota 1/1 di diritto di proprietà di .....su immobili posti in:
  - Arezzo loc. San Zeno distinto al catasto terreni in foglio 50 Particella 430 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, Particella 432 sub. 3 – 4, Particella 433 sub. 2 – 3.



- Per la quota 1/2 di diritto di proprietà di .....su immobili posti in:
- Arezzo loc. San Zeno distinto al catasto terreni in foglio 50 Particella 433 sub. 7 – 8
- Per la quota 1/2 di diritto di proprietà di .....su immobili posti in:
- Arezzo loc. San Zeno distinto al catasto terreni in foglio 50 Particella 433 sub. 7 – 8

### **Risposta quesito n° 4**

Da informazioni assunte dagli esecutati non risulta costituito alcun vincolo condominiale.

### **Risposta quesito n° 5**

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici. Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà. Si ricorda comunque che gli immobili hanno in comune passaggi a vista, a soffitto e/o a parete delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione gas – metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento dei contatori Enel, Telecom, Gas, acquedotto.

### **Risposta quesito n° 6**

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura (**ALLEGATO 13**):

1. Iscrizione – Reg. Gen. n. 21857 – Reg. Part. n. 4194 del 25/10/2006 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato – Pubblico Ufficiale, Notaio....., mediante atto Rep. n. 35001 del 10/10/2006 capitale € 2.124.000,00 – Totale € 4.248.000,00 a favore di .....domicilio ipotecario piazza Salimbeni, 3 Siena (SI) contro ..... sede Figline Valdarno (SI) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà su immobili posti nel Comune di Arezzo loc. San Zeno Foglio 50 Part. 418  
Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00.



2. Iscrizione – Reg. Gen. n. 11153 – Reg. Part. n. 1583 del 18/07/2019 – Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso si addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione mediante atto Rep. n. 1383/719 del 18/07/2019 capitale € 28.637,78 – Totale € 57.275,56 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede legale a Roma (RM) domicilio ipotecario via Petrarca, 23 - Arezzo contro .....nato a Siena il 12/07/1970 C.F. .... per la quota di 1/2 di piena proprietà su immobile posto nel Comune di Arezzo loc. San Zeno. Foglio 50 part. 433 sub. 7-8  
Cancellazione: Tassa ipot. € 35,00 – Bolli € 59,00 - € 286,38 – Totale= 380,38.

### **Risposta quesito n° 7**

I beni oggetto della presente esecuzione comprendono più unità immobiliari poste nel Comune di Arezzo loc. San Zeno. Gli immobili in oggetto consistono in sette villette a schiera di cui tre fanno parte di un blocco di villette costituito da quattro unità immobiliari e quattro compongono un intero blocco. Alle sette unità se ne aggiunge una facente parte di una bifamiliare. Tutte le villette hanno ingresso indipendente sono ubicate nella parte alta della frazione di San Zeno. I fabbricati sono accessibili da Strada vicinale del Palazzo, strada vicinale del Rio e dalla strada di lottizzazione. Tutte le unità immobiliari si sviluppano in tre livelli, un piano seminterrato dove sono collocati garage e cantina, un piano terra dove è collocata la zona giorno con servizio igienico e un piano sottotetto dove sono collocate tre camere e un servizio igienico. Ogni villetta ha una sua autonomia, pertanto tutte le unità immobiliari verranno valutate autonomamente, questo ne agevolerà la vendita limitandone la perdita di valore.





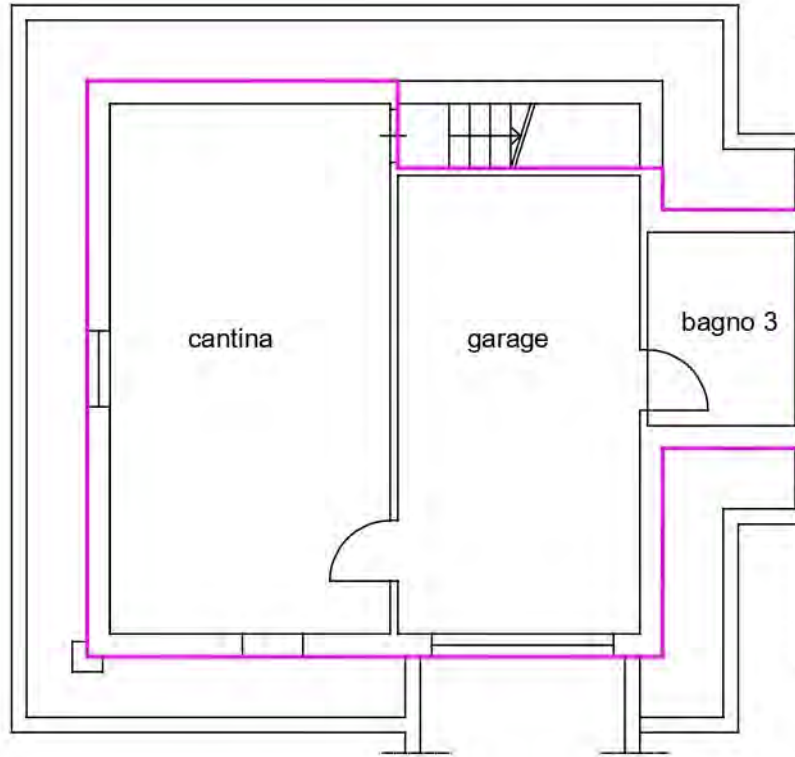
Di seguito l'elenco delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione:

- **UNITA' 12P.** L'unità immobiliare 12P, si trova in Località San Zeno n. 12/P ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 430 sub.1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93mq, escluse aree scoperte. Part. 430 sub. 2. Categoria C/6, classe 3, consistenza 19mq.

Questa unità immobiliare è capotesta di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un ampio resede che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità abitativa adiacente. Il piano 3interrato è costituito da una cantina con all'interno un camino in muratura e cucina. Dalla cantina tramite una porta si accede allo scannafosso che corre lungo il perimetro dell'immobile. Sempre dalla cantina si accede al garage nel quale si apre un ulteriore vano adibito a bagno. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Le pavimentazioni sono in ceramica.

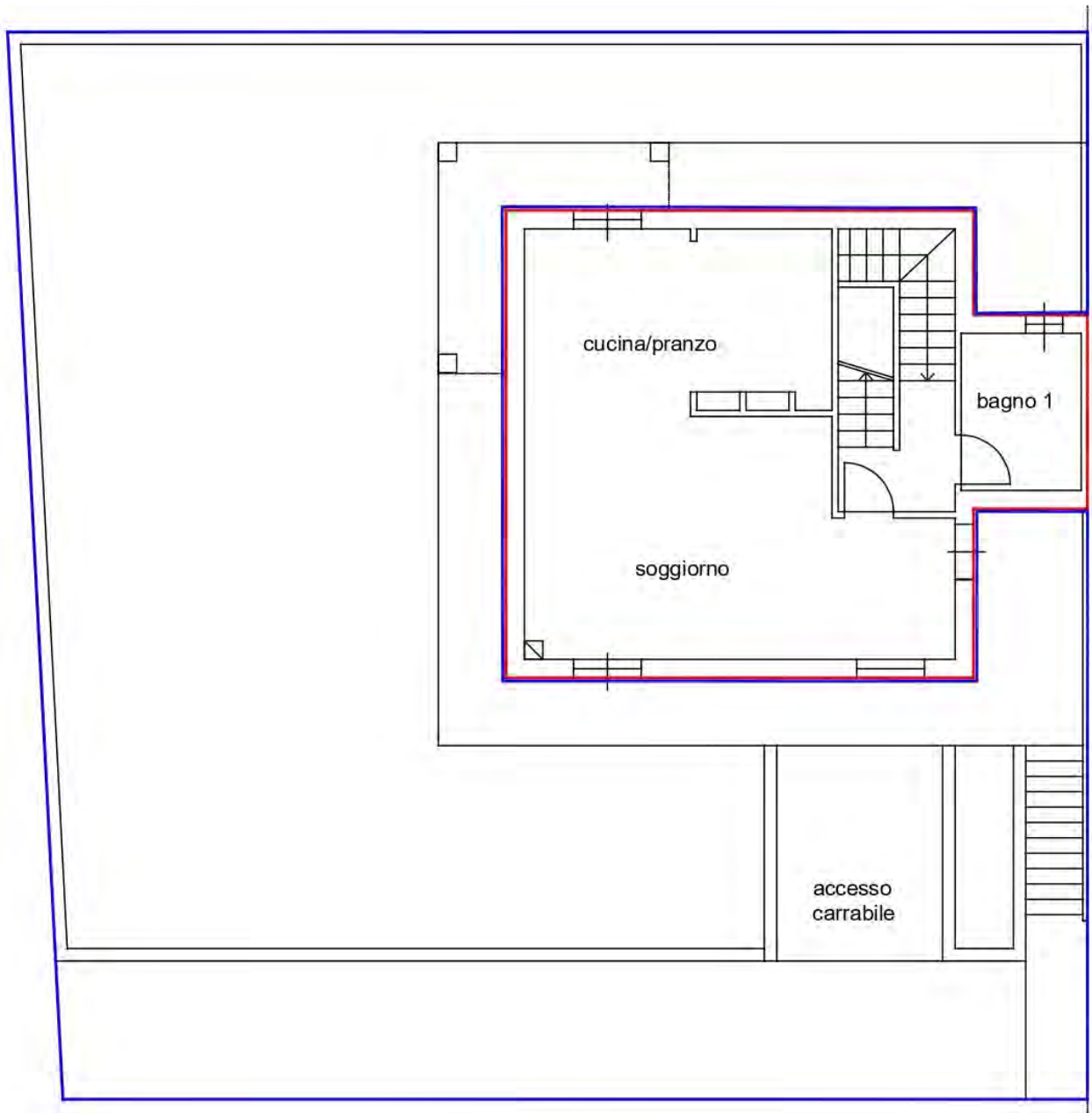
L'immobile presente numerose tracce di muffa in tutti gli ambienti (**ALLEGATO 02**). Al piano interrato, nonostante una griglia posta sullo scannafosso che permette una continua areazione dell'ambiente sono presenti numerose e importanti infiltrazioni di risalita che hanno provocato una diffusa presenza di muffa. Anche nel piano primo, dove sono collocate le camere, sono presenti numerose ed estese muffe.





Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 430 sub.1 -2

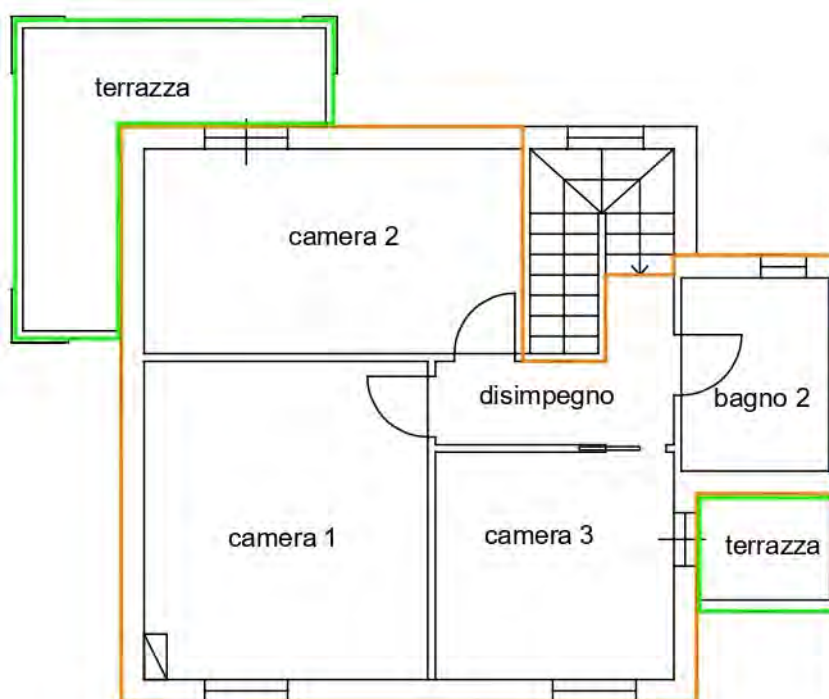




Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 430 sub.1 -2







Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 430 sub.1 -2

Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12P.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- Piano rialzato zona abitabile		63,60mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	59,50mq x 0,50=	29,75mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12,50mq x 0,25=	3,10mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	233,00mq x 0,10=	23,30mq

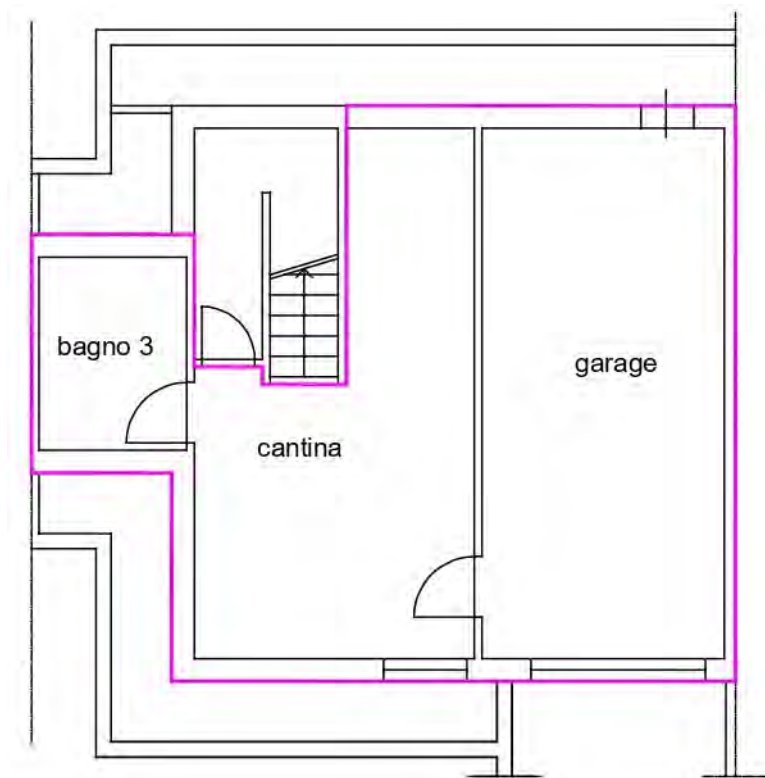


- **UNITA' 12N.** L'unità immobiliare 12N, si trova in Località San Zeno n. 12/N ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 430 sub.3. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 92mq, escluse aree scoperte. Part. 430 sub. 4. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

Questa unità immobiliare è la seconda di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un resede che si sviluppa nel fronte e nel retro dell'abitazione, gli altri due lati sono in aderenza con le unità abitative adiacenti. Il piano interrato è costituito da una cantina e una piccola lavanderia. Dalla cantina si accede al garage dal quale, tramite una porta posta nella parete di fondo, si accede allo scannafosso. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico.

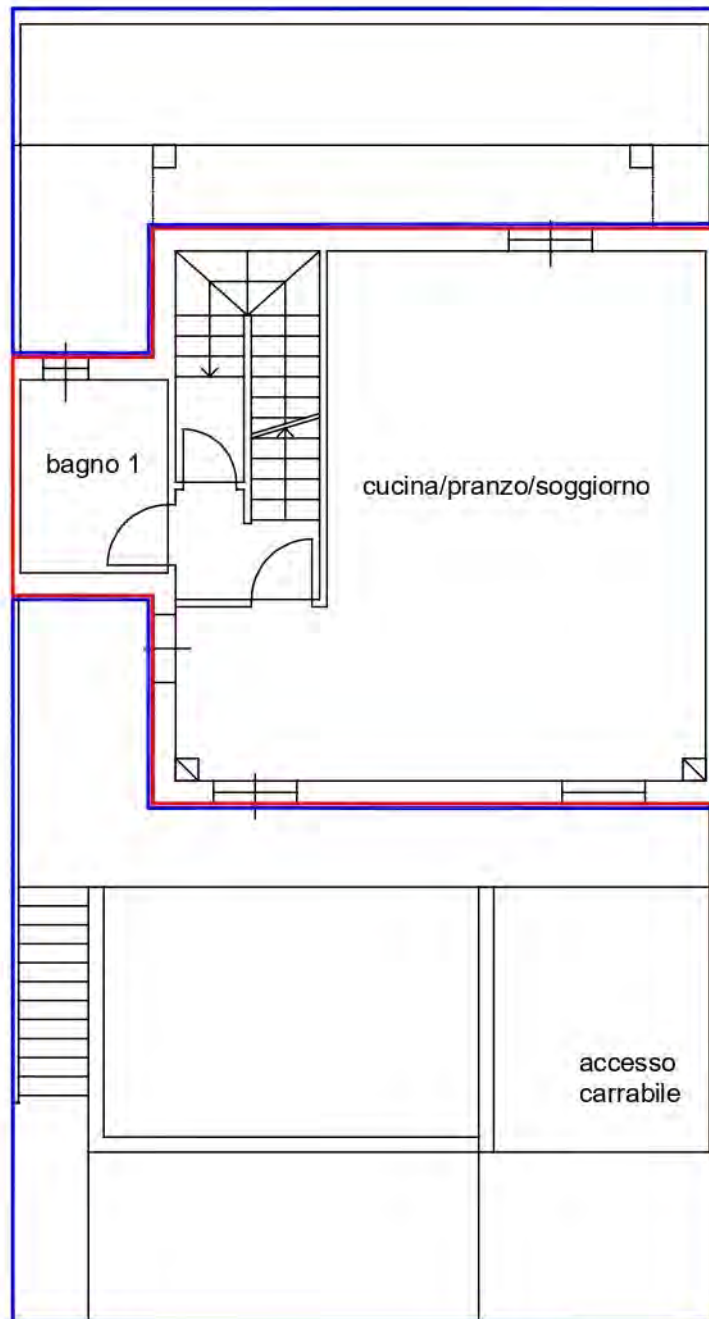
L'immobile si presenta in buono stato manutentivo. **(ALLEGATO 03).**





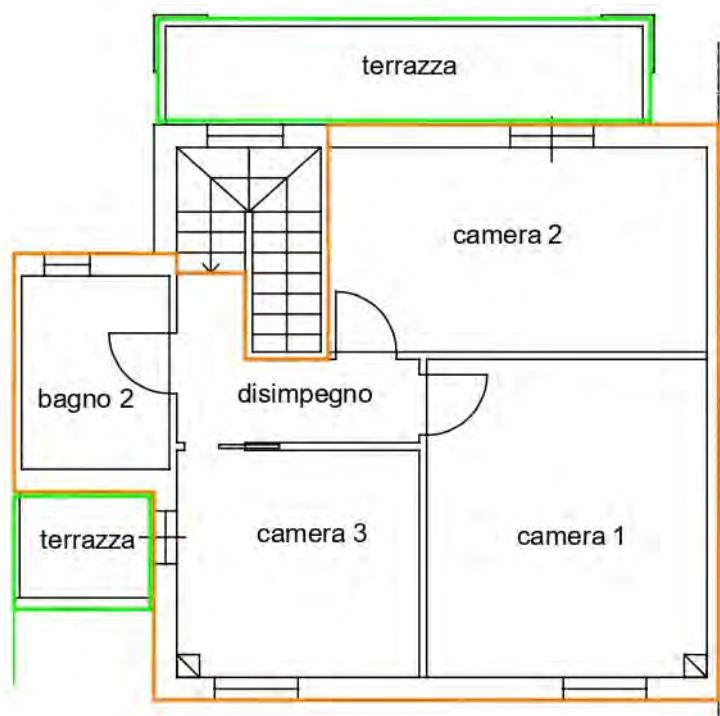
Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 430 sub.3 -4





Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 430 sub.3 -4





Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 430 sub.3 -4

Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12N.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- Piano rialzato zona abitabile		62,50mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	55,00mq x 0,50=	27,50mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12,00mq x 0,25=	3,00mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	98,00mq x 0,10=	9,80mq

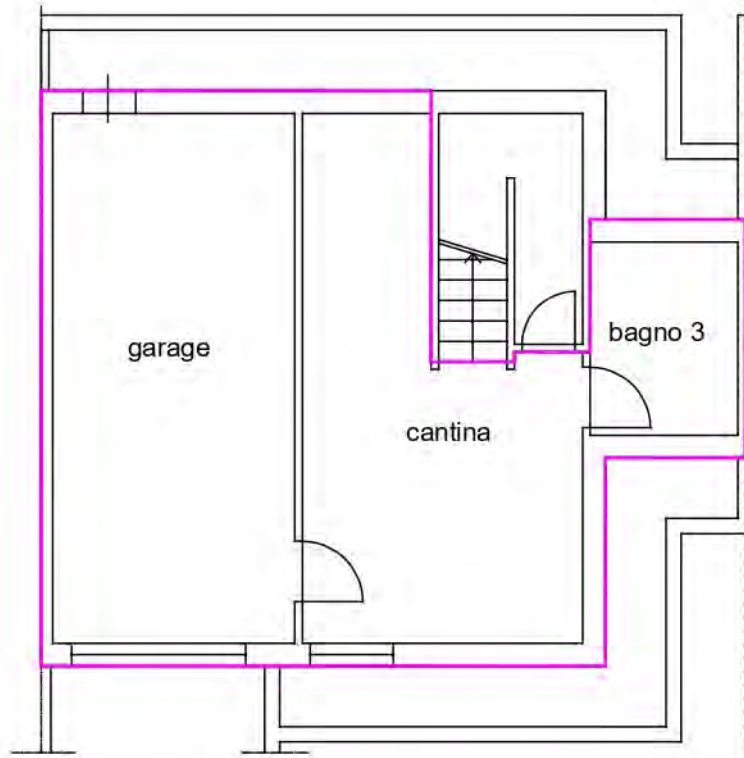


- **UNITA' 12M.** L'unità immobiliare 12M, si trova in Località San Zeno n. 12/M ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 430 sub.5. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 92mq, escluse aree scoperte. Part. 430 sub. 6. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

Questa unità immobiliare è la terza di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un resede che si sviluppa nel fronte e nel retro dell'abitazione, gli altri due lati sono in aderenza con le unità abitative adiacenti. Il piano interrato è costituito da una cantina e un bagno. Dalla cantina si accede al garage dal quale, tramite una porta posta nella parete di fondo, si accede allo scannafosso. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Nel resede, all'uscita della zona giorno e lungo la parete laterale si trova una tettoia con copertura in pannelli sandwich non autorizzata ma fissata all'edificio e al muretto di recinzione con barre metalliche facilmente removibili.

L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo. **(ALLEGATO 04).**





Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 430 sub.5 -6

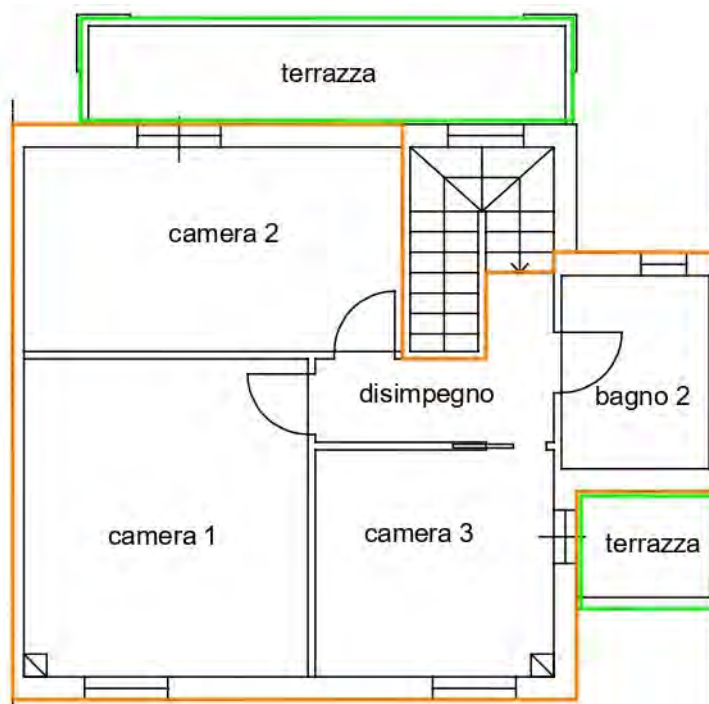




Pianta piano Rialzato– Foglio 50 particella 430 sub.5 -6







Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 430 sub.5-6

#### Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12M.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- Piano rialzato zona abitabile		62,50mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	55,00mq x 0,50=	27,50mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12,00mq x 0,25=	3,00mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	100,00mq x 0,10=	10,00mq

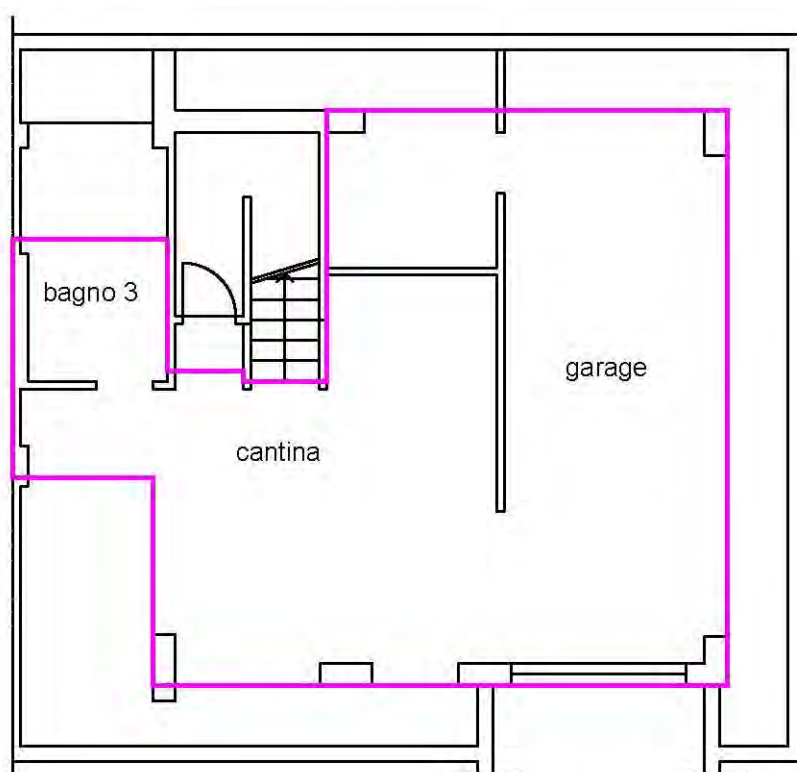


- **UNITA' 12L.** L'unità immobiliare 12L, si trova in Località San Zeno n. 12/L ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 430 sub.1. Categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93mq, escluse aree scoperte. Part. 430 sub. 8. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

Questa unità immobiliare è capotesta di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. Le persiane sono tutte in pessime condizioni in molte mancanti di traversi orizzontali. Le finestre sono anch'esse in pessimo stato manutentivo. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un ampio resede che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità abitativa adiacente. Il piano interrato è completamente stravolto rispetto allo stato autorizzato. Molti dei muri perimetrali sono stati abbattuti utilizzando lo scannafosso per ampliare gli ambienti. I soffitti sono stati rivestiti con lastre di cartongesso e sono stati ricavati ambienti tramite tramezzature in pareti di cartongesso. Il garage non ha più i muri che lo delimitavano ma anche questi sono stati demoliti per aumentare lo spazio utilizzando lo scannafosso. I lavori realizzati nell'interrato non sono stati ultimati e nell'ambiente sono presenti numerosi materiali da costruzione e rifiuti da smaltire. La griglia di areazione presente nello scannafosso è stata sostituita con un pavimento di vetrocemento. Il piano rialzato è un ambiente unico anch'esso con lavori lasciati incompiuti. Il bagno a piano rialzato non è stato ultimato. Al piano primo sono presenti tre camere e un bagno. Lungo tutta la parete di divisione della camera 1 e della camera 2 è presente una lesione passante che necessita di approfondimenti da parte di un ingegnere strutturista per accertarsi che tale lesione non determini problematiche di tipo strutturale all'immobile.

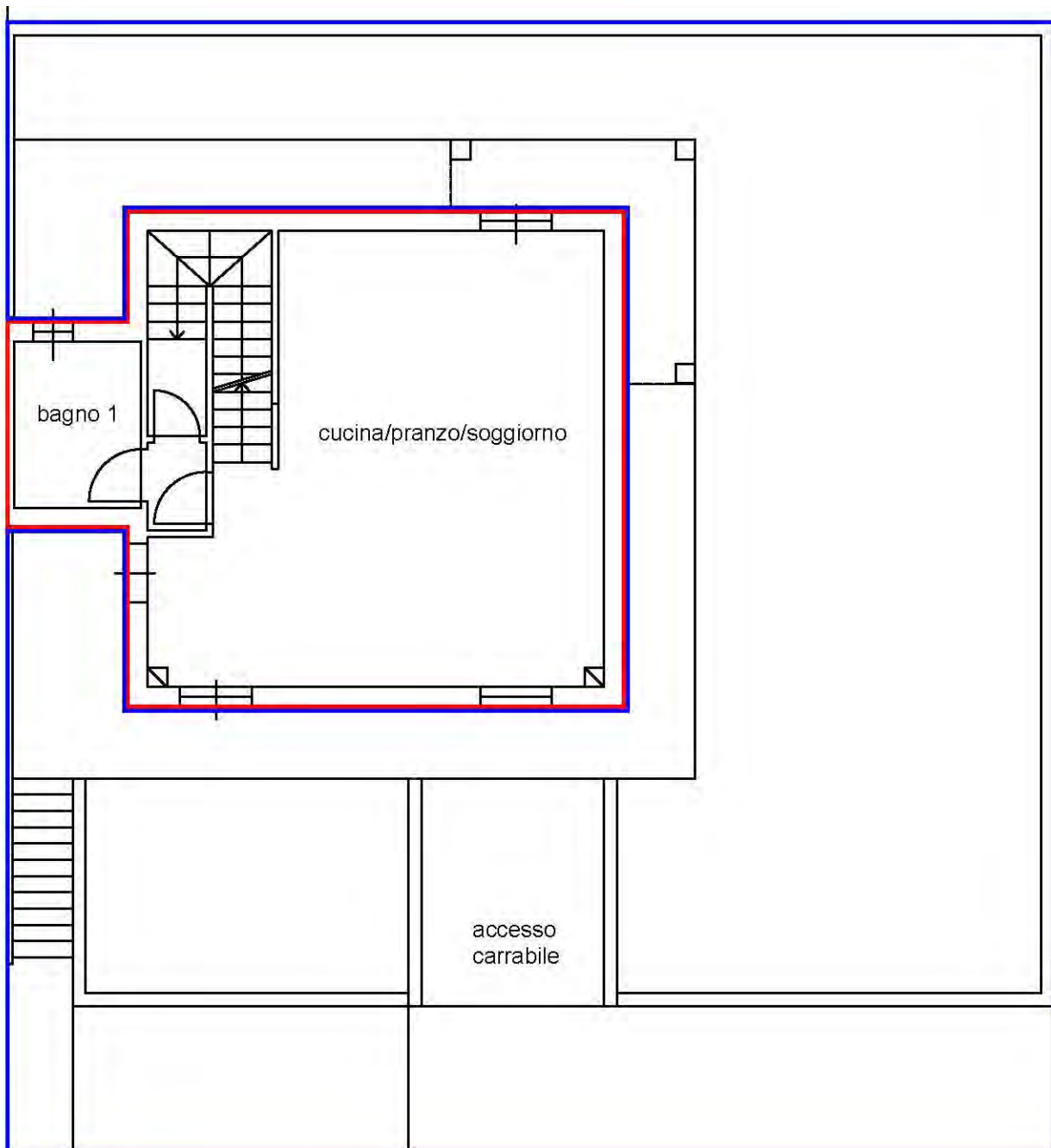


Al piano primo sono presenti muffe nelle camere, anche se in maniera non particolarmente diffusa. Il resede è in evidente stato di abbandono con presenza di materiali di risulta da smaltire, mancanza in alcuni tratti di piastrelle, erba incolta e sistemazione del resede frontale non ultimata. L'immobile è stato oggetto di lavori lasciati incompiuti e ad oggi, privo della necessaria e periodica manutenzione, richiede una sistemazione e ristrutturazione di tutte le parti lasciate in abbandono. **(ALLEGATO 05).**



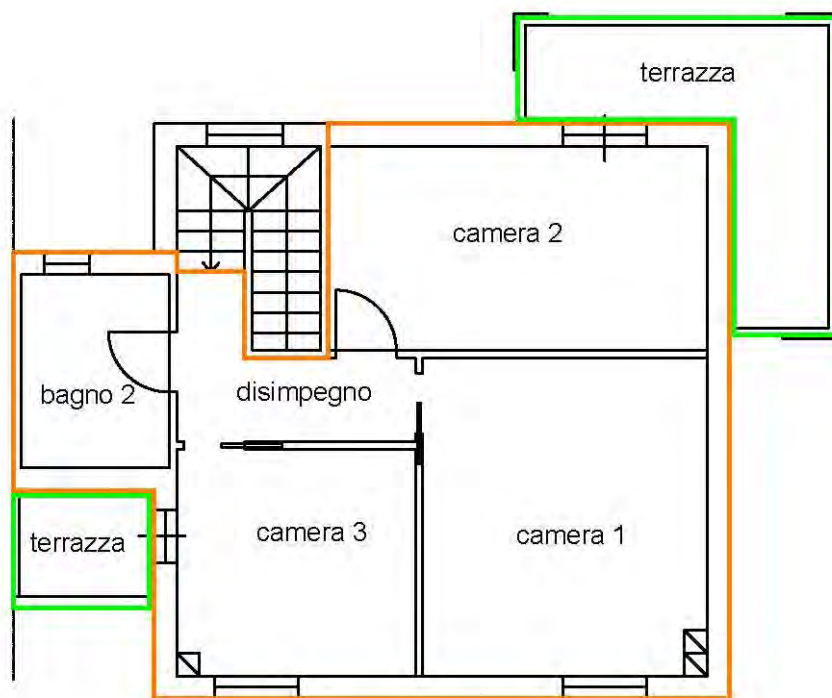
Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 430 sub.7 - 8





Pianta piano Rialzato– Foglio 50 particella 430 sub.7 - 8





Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 430 sub.7 -8

Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12L.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo, si sottolinea che nella determinazione della superficie commerciale non si è tenuto di conto delle superfici abusivamente utilizzate dello scannafosso in quanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La superficie commerciale corrisponde a circa:

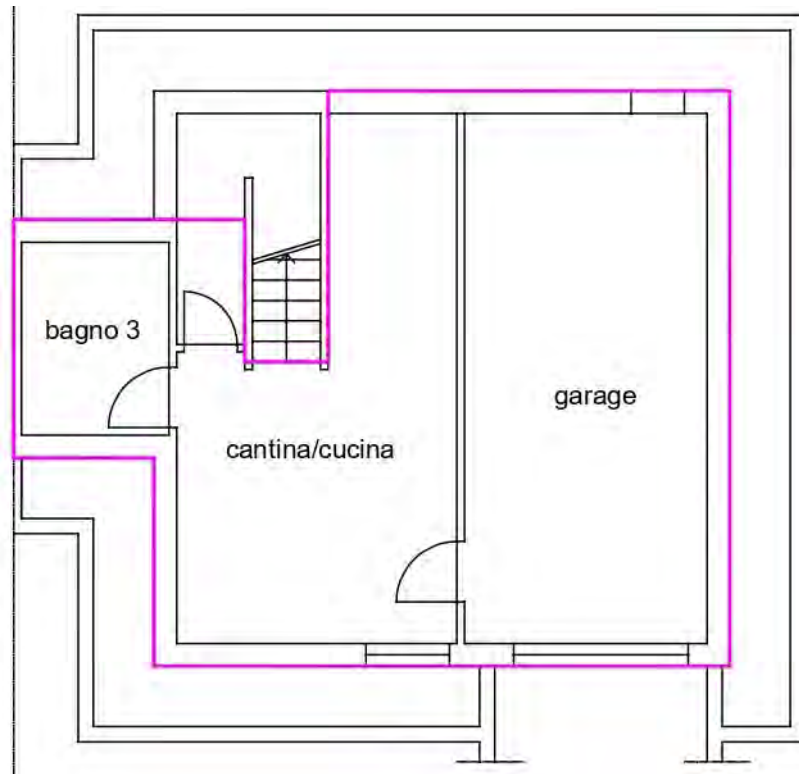
- Piano rialzato zona abitabile		63,50mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	56,00mq x 0,50=	28,00mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12,50mq x 0,25=	3,10mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	215,00mq x 0,10=	21,50mq



- **UNITA' 12E.** L'unità immobiliare 12E, si trova in Località San Zeno n. 12/E ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 432 sub.3. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93mq, escluse aree scoperte. Part. 432 sub. 4. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

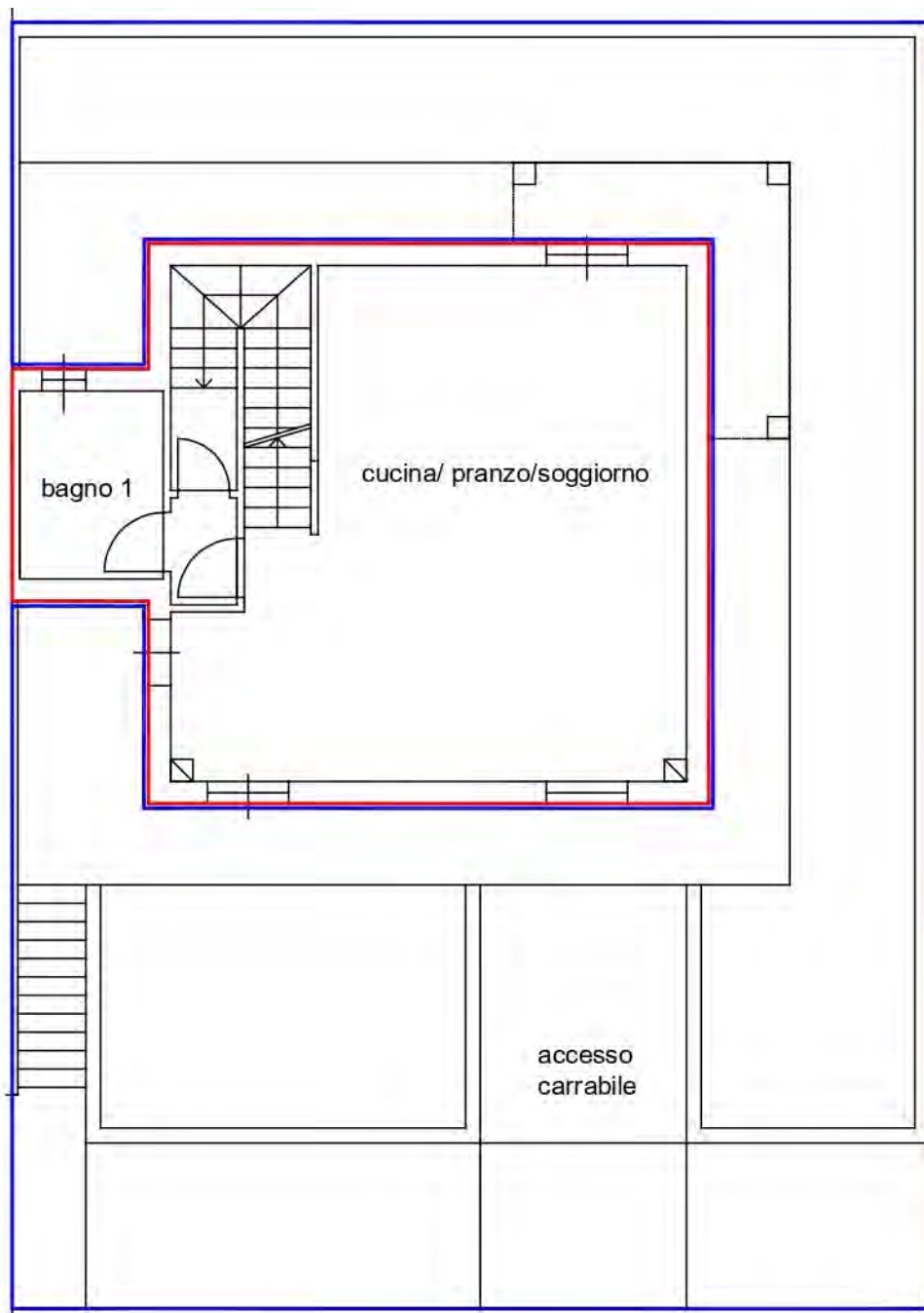
Questa unità immobiliare è una porzione di bifamiliare della tipologia a schiera. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un ampio resede che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità abitativa adiacente. Il piano interrato è costituito da una cantina con cucina e un bagno. Dalla cantina si accede al garage e da qui, tramite una porta posta nella parete di fondo, si accede allo scannafosso che corre lungo il perimetro dell'immobile. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Le pavimentazioni sono in ceramica. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. **(ALLEGATO 06).**





Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 432 sub.3-4

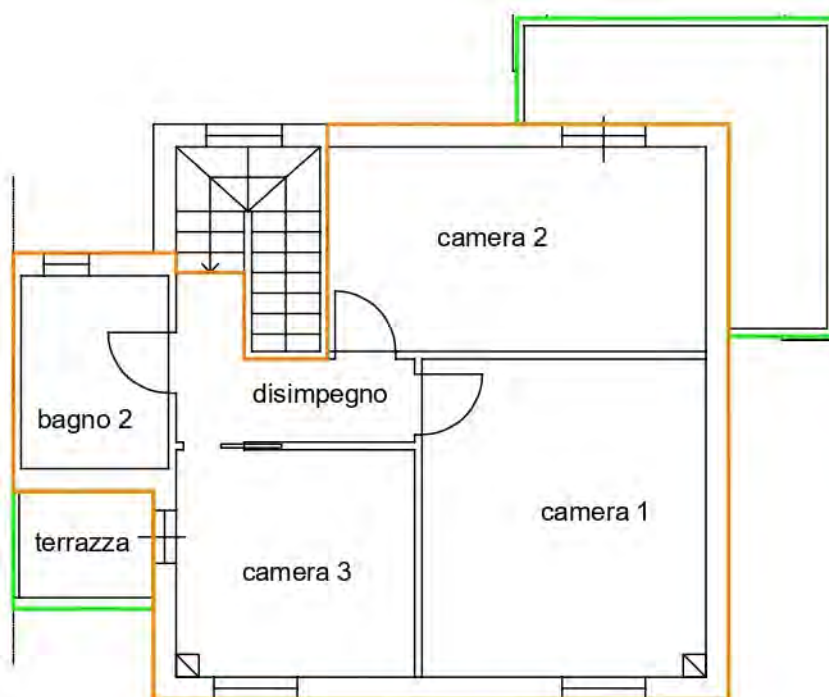




Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 432 sub.3-4







Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 432 sub.3-4

#### Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12E.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

- Piano rialzato zona abitabile		63,50mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12,50mq x 0,25=	3,10mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	153,00mq x 0,10=	15,30mq

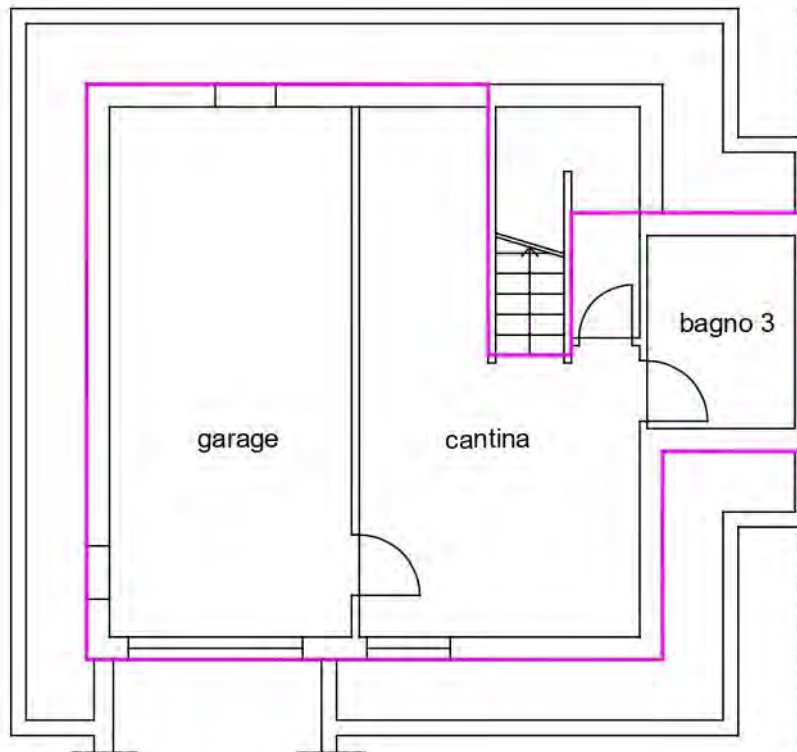


- **UNITA' 12D.** L'unità immobiliare 12D, si trova in Località San Zeno n. 12/D ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 433 sub.1 Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93mq, escluse aree scoperte. Part. 433 sub. 2. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

Questa unità immobiliare è capotesta di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un ampio resede che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità abitativa adiacente. Il piano interrato è costituito da una cantina, un bagno e un garage. Dalla cantina si accede al garage e da qui, tramite due porte si accede allo scannafosso che corre lungo il perimetro dell'immobile. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Le pavimentazioni sono in ceramica. Nel resede, all'uscita del bagno, si trova una tettoia fissata all'edificio e al muretto di recinzione con barre metalliche facilmente removibili. In alcuni angoli delle camere sono presenti tracce di muffa facilmente removibili e evitabili con un'adeguata manutenzione periodica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

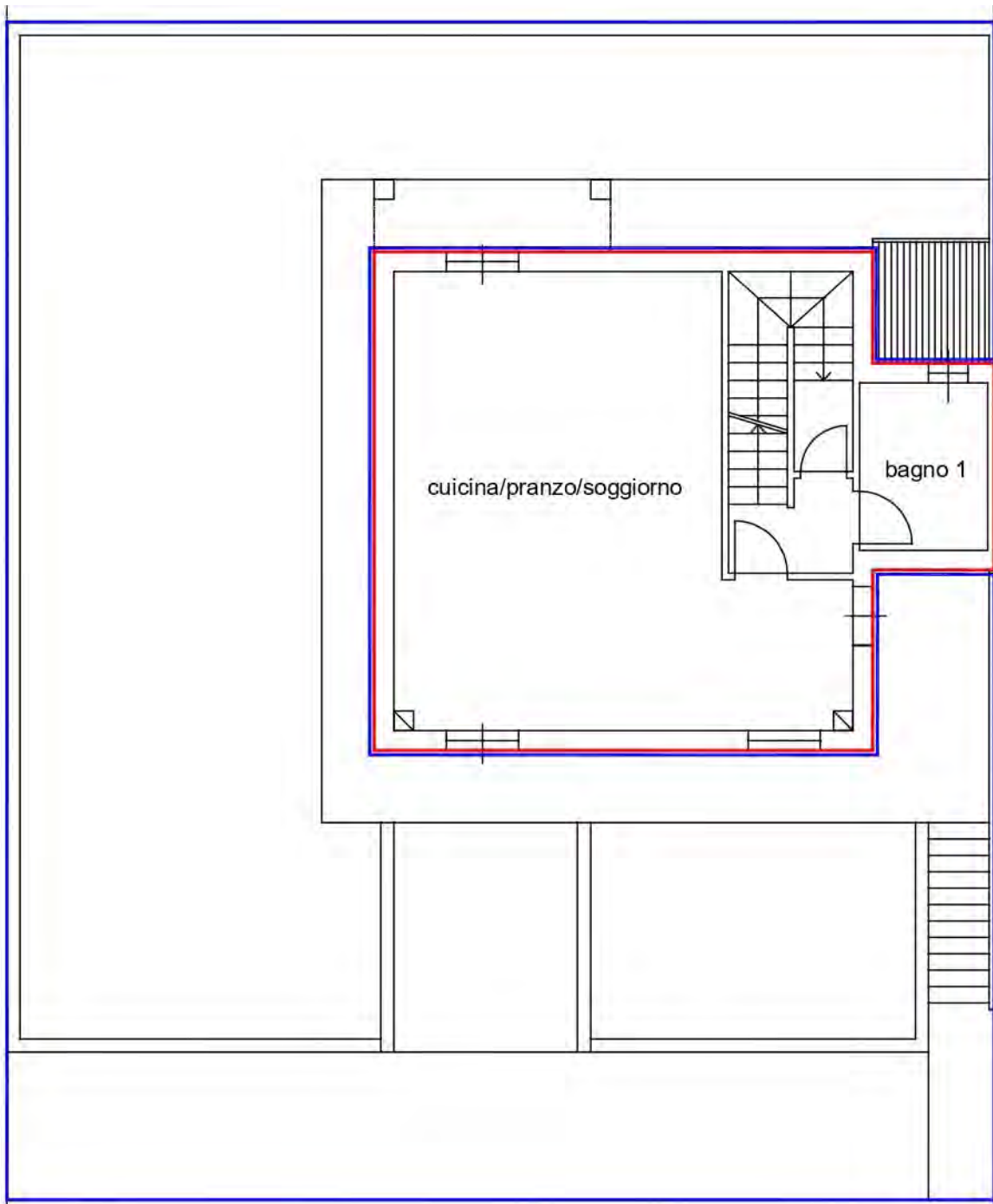
**(ALLEGATO 07).**





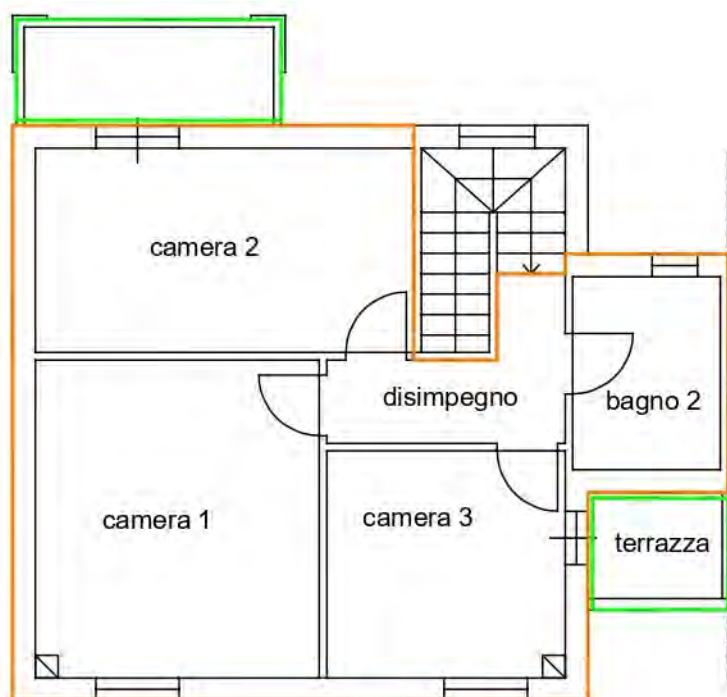
Pianta piano Interrato– Foglio 50 particella 433 sub.1-2





Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 433 sub.1-2





Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 433 sub. 1-2

#### Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12D.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

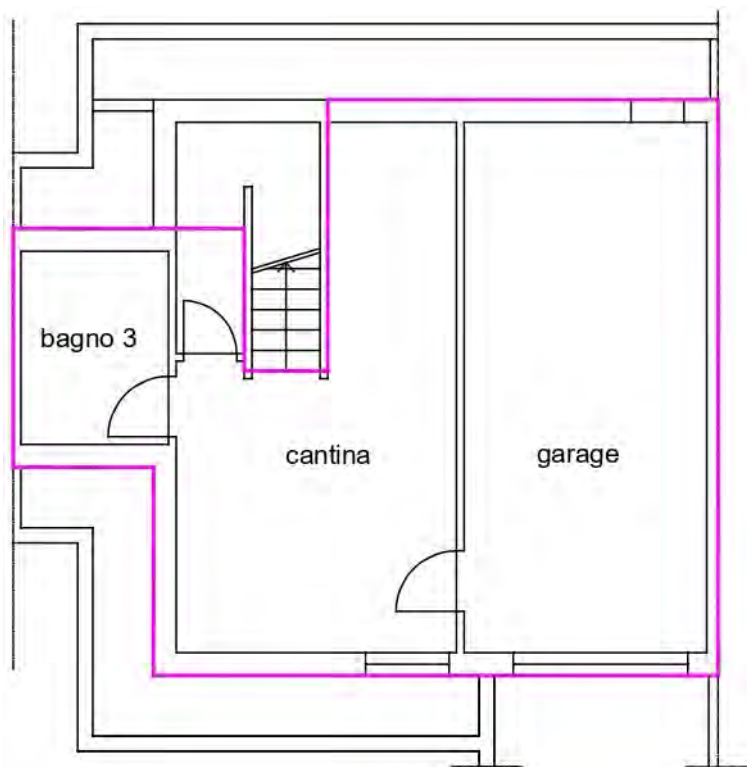
- Piano rialzato zona abitabile		63,50mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	8mq x 0,25=	2,00mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	206,00mq x 0,10=	20,6mq



- **UNITA' 12C.** L'unità immobiliare 12C, si trova in Località San Zeno n. 12/C ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 433 sub.3 Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 92mq, escluse aree scoperte. Part. 430 sub. 4. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

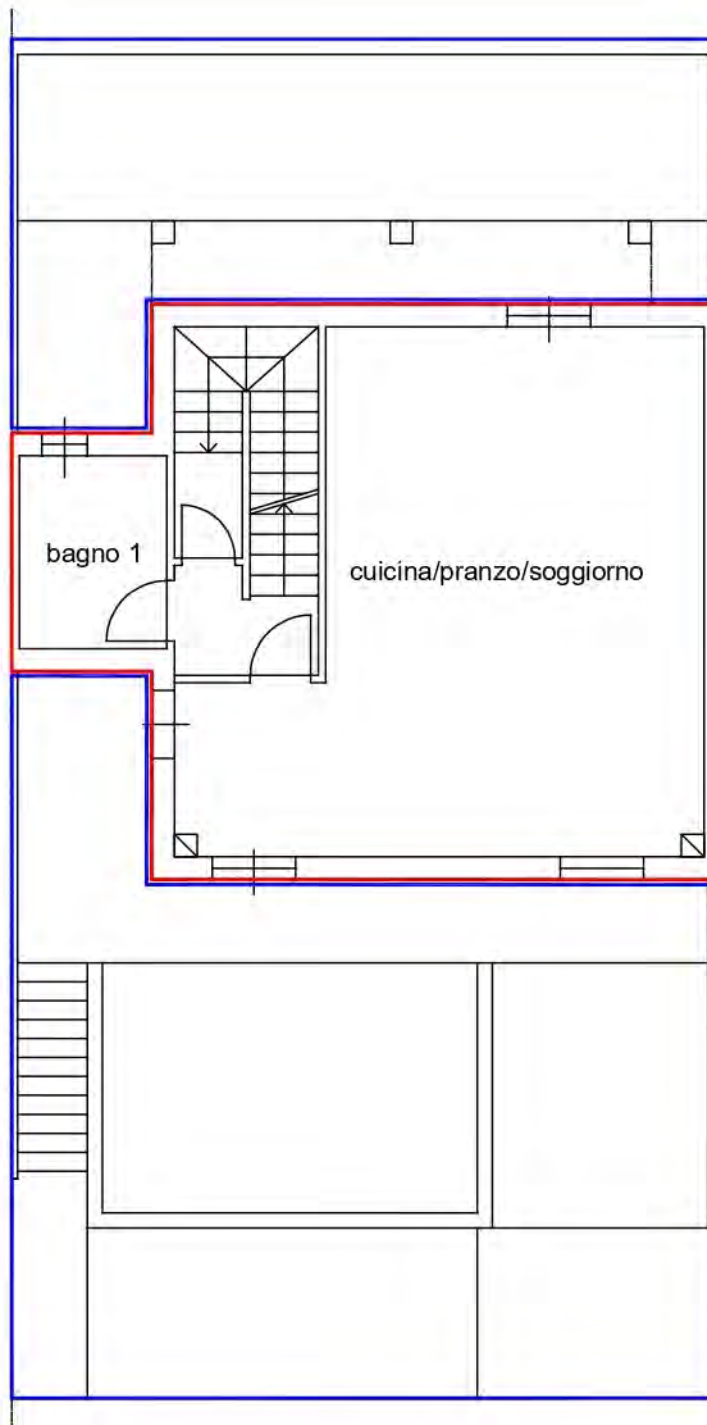
Questa unità immobiliare è la seconda di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un resede che si sviluppa nel fronte e nel retro dell'abitazione, gli altri due lati sono in aderenza con le unità abitative adiacenti. Il piano interrato è costituito da una cantina, un bagno e un garage. Dalla cantina si accede al garage dal quale, tramite una porta posta nella parete di fondo, si accede allo scannafosso. Il piano rialzato, accessibile tramite una scala esterna, è costituito da un ambiente unico con angolo cottura e un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Tale unità è stata locata fino a poco tempo fa, adesso risulta inabitata. Tale circostanza ha compromesso parte della ordinaria manutenzione che però si riflette solo in un degrado delle persiane esterne e nella mancata cura del resede. Per il resto l'immobile risulta essere in buono stato manutentivo. **(ALLEGATO 08).**





Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 433 sub. 3-4

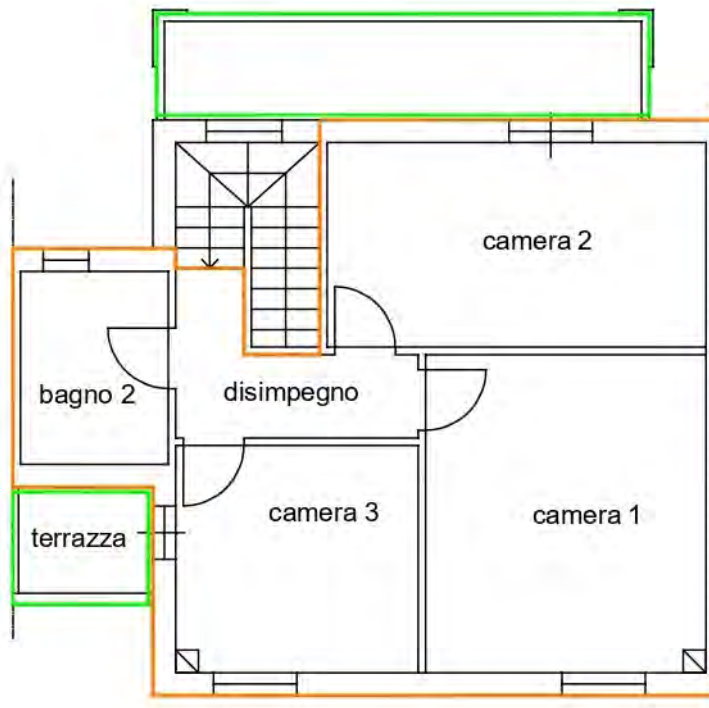




Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 433 sub. 3-4







Pianta piano Sottotetto – Foglio 50 particella 433 sub. 3-4

#### Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12C.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrispondente a circa:

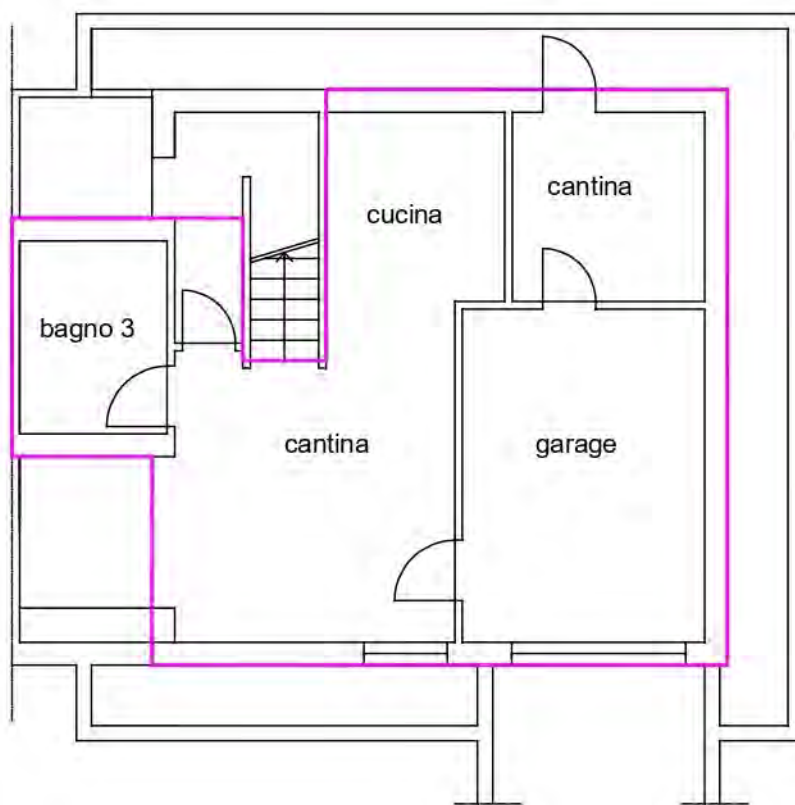
- Piano rialzato zona abitabile		63,00mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	12mq x 0,25=	3,00mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	105,00mq x 0,10=	10,5mq



- **UNITA' 12A.** L'unità immobiliare 12A, si trova in Località San Zeno n. 12/A ed è identificata catastalmente al Foglio 50 Part. 433 sub.7 Categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 93mq, escluse aree scoperte. Part. 433 sub. 8. Categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq.

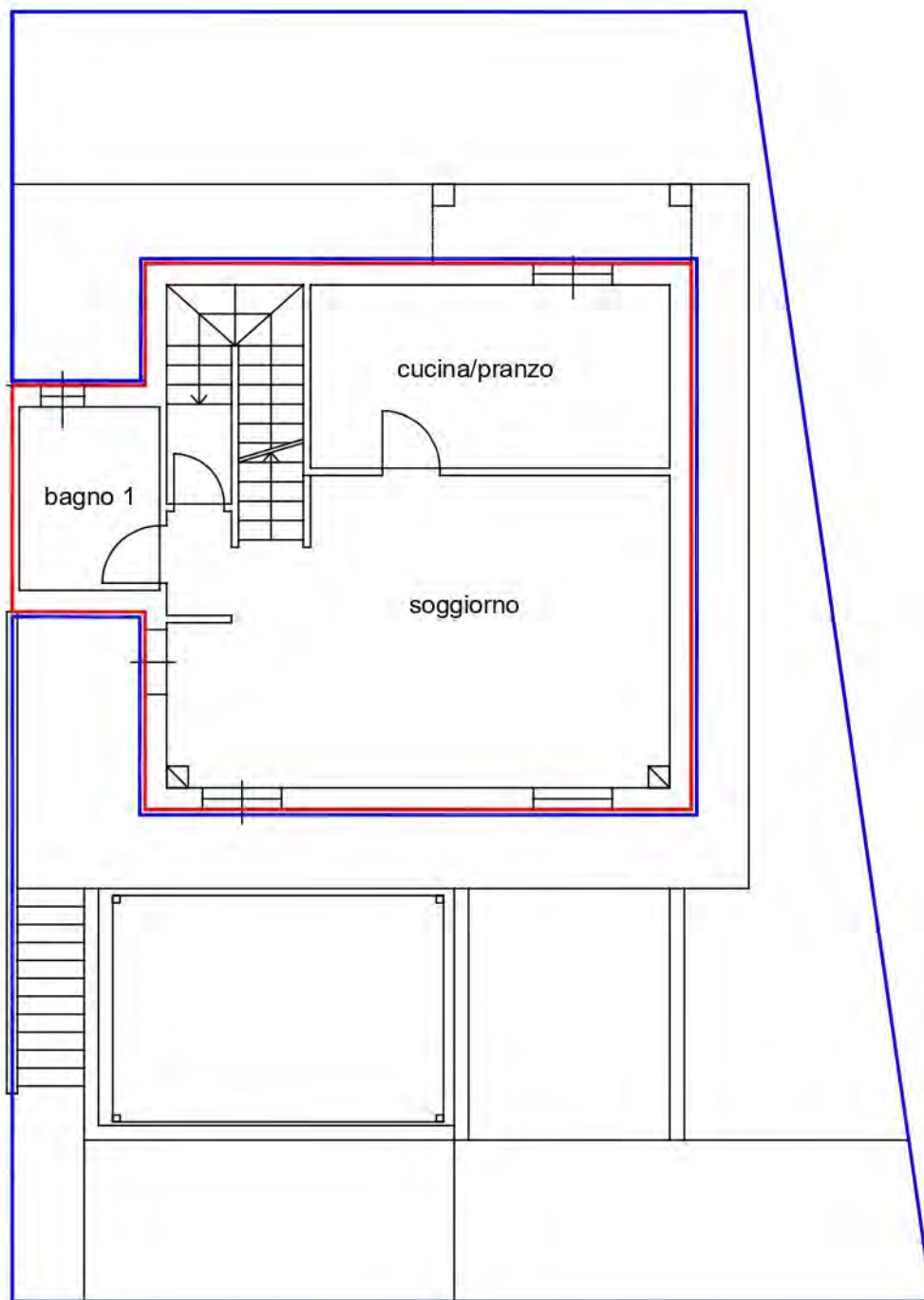
Questa unità immobiliare è capotesta di una schiera composta da quattro villette. Tale unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione comune a tutte le unità abitative e a destra confina con via del Rio. Il fabbricato ha murature esterne in mattoni faccia a vista, coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole di laterizio. Non è stato possibile visionare il pacchetto di copertura ma dalle relazioni tecniche allegate al Permesso a Costruire è indicata una struttura in c.a. e laterizio con coibentazione termica e guaina impermeabilizzante. La gronda è in c.a. con travetti in legno. Gli infissi e le persiane sono in legno con doppio vetro. I muri di recinzione sono rivestiti di pietra con mantelline in mattoni di laterizio posti a coltello e sovrastante ringhiera metallica. La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato e i solai sono in latero cemento. I percorsi pedonali esterni sono in cotto. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è corredato da un ampio resede che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione mentre il quarto lato è in aderenza con l'unità abitativa adiacente. Il piano interrato è costituito da una cantina con cucina, un bagno, un ripostiglio, un deposito e un garage. L'interrato è stato in parte trasformato, infatti (**ALLEGATO 19**) alcuni spazi sono stati ampliati utilizzando parte dello scannafosso e in una porzione di esso è stato inserito un camino. Dalla cantina si accede al garage. Il garage è stato ridotto in lunghezza ricavando nel fondo un ripostiglio dal quale è possibile accedere, tramite una porta, allo scannafosso che corre lungo il perimetro dell'immobile. Il piano rialzato, al quale si accede tramite una scala esterna, è costituito da due ambienti, uno destinato alla zona cucina e l'altro alla zona soggiorno/pranzo. Sempre nel piano rialzato è presente un servizio igienico. Il piano primo è un sottotetto dove sono collocate tre camere da letto e un servizio igienico. Le pavimentazioni sono in ceramica. Nel resede frontale si trova un gazebo in legno di circa 15mq. In alcuni angoli delle camere sono presenti tracce di muffa facilmente removibili e evitabili con un'adeguata manutenzione periodica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. (**ALLEGATO 09**).





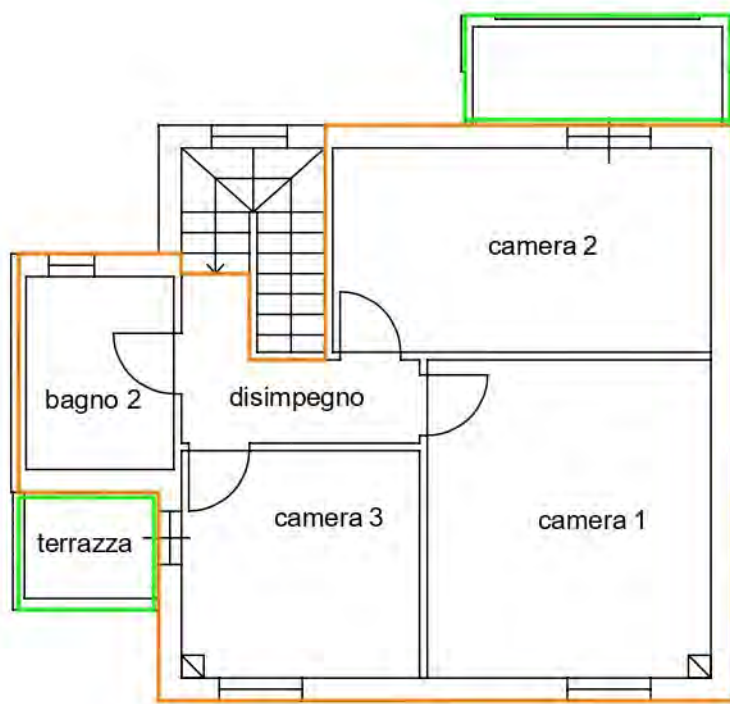
Pianta piano Interrato – Foglio 50 particella 433 sub. 7-8





Pianta piano Rialzato – Foglio 50 particella 433 sub. 7-8





Pianta piano SOTTOTETTO – Foglio 50 particella 433 sub. 7-8

#### Determinazione della superficie commerciale UNITA' 12A.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo, si sottolinea che nella determinazione della superficie commerciale non si è tenuto di conto delle superfici abusivamente utilizzate dello scannafosso in quanto dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La superficie commerciale corrisponde a circa:

- Piano rialzato zona abitabile		64,00mq
- Interrato (coefficiente correttivo 0,50)	57,00mq x 0,50=	28,50mq
- Sottotetto (coefficiente correttivo 0,50)	58,00mq x 0,50=	29,00mq
- Terrazze (coefficiente correttivo 0,25)	8mq x 0,25=	2,00mq
- Resede (coefficiente correttivo 0,10)	143,00mq x 0,10=	14,30mq



## Risposta quesito n° 8

I dati contenuti nel pignoramento corrispondono con la descrizione catastale attuale dei beni (**ALLEGATO 11**)

1. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 1 – categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

2. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub 2 – categoria C/6 classe 3 consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 3 – categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 4 – categoria C/6, classe 3, consistenza 22mq– quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

5. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 5 – categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.



6. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub 6 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

7. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 7 – categoria A/3, classe 5,  
consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

8. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub 8 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

9. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 432 sub. 3 – categoria A/3, classe 5,  
consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

10. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 432 sub 4 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

11. *Immobilabile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 433 sub. 1 – categoria A/3, classe 5,  
consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.



Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*12. Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 433 sub 2 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*13. Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 433 sub. 3 – categoria A/3, classe 5,  
consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*14. Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub 4 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*15. Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub. 7 – categoria A/3, classe 5,  
consistenza 6,5 vani – quota 1000/1000.

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

*16. Immobile di catasto fabbricati.*

Comune di Arezzo Foglio 50 Part. 430 sub 8 –categoria C/6 classe 3  
consistenza 22mq - quota 1000/1000

Si rileva la conformità del bene tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento.





## Risposta quesito n° 9

Per un'esatta rappresentazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento dovranno essere presentate variazioni per corrispondenza catastale. Tali variazioni riguardano:

**UNITA' 12P:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con l'apertura presente nella cantina verso lo scannafosso. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato.

**UNITA' 12N:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con l'apertura presente nel garage verso lo scannafosso. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato.

**UNITA' 12M:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con l'apertura presente nel garage verso lo scannafosso. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato. In aderenza all'immobile, nel resede di proprietà è presente una tettoia di profondità variabile da 290cm a 340cm e larghezza anch'essa variabile da 175cm a 300cm. Tale tettoia (**ALLEGATO 04**) è da considerarsi un manufatto precario con struttura metallica, non fissata al suolo e facilmente rimovibile, per tale motivazione non può considerarsi un manufatto accatastable.

**UNITA' 12L:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono conformi. Lo stato dei luoghi del piano interrato è stato fortemente alterato,



sono stati abbattuti ed eretti muri che rendono l'immobile non solo non conforme allo stato autorizzato ma addirittura non sanabile avendo inglobato lo scannafosso, elemento da considerarsi spazio tecnico e non facente volume utilizzato nel permesso a costruire. Non è previsto per tale ambiente un aggiornamento catastale ma un ripristino dei luoghi come riportati nello stato autorizzato. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato. Sempre a piano rialzato il disimpegno per accedere alla zona notte è stato modificato per cui si rende comunque necessario l'aggiornamento catastale.

**UNITA' 12E:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con l'apertura presente nel garage verso lo scannafosso. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato. Sempre a piano rialzato il disimpegno per accedere alla zona notte è stato modificato per cui si rende comunque necessario l'aggiornamento catastale.

**UNITA' 12D:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con due aperture presenti nel garage verso lo scannafosso. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato. In aderenza all'immobile, nel resede di proprietà, è presente una tettoia di profondità 180cm e larghezza di 170cm. Tale tettoia (**ALLEGATO 07**) è da considerarsi un manufatto precario con struttura metallica, non fissata al suolo e facilmente rimovibile, per tale motivazione non può considerarsi un manufatto accatastabile.

**UNITA' 12C:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono stati aggiornati con l'apertura presente nel garage verso lo scannafosso. Per



quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. La planimetria catastale risulta essere corretta in quanto la planimetria allo stato attuale, priva di una parete di divisione, si configura come un abuso e deve essere ripristinata come riportato nello stato autorizzato.

**UNITA' 12A:** la planimetria catastale dell'interrato e lo stato autorizzato dell'immobile non sono conformi. Lo stato dei luoghi del piano interrato, nella zona destinata a cantina, è stato alterato, sono stati abbattuti alcune porzioni di muro che rendono l'immobile non solo non conforme allo stato autorizzato ma addirittura non sanabile avendo inglobato lo scannafosso, elemento da considerarsi spazio tecnico e non facente parte del volume utilizzato nel permesso a costruire. Non è previsto per tale ambiente un aggiornamento catastale ma un ripristino dei luoghi come riportati nello stato autorizzato. Il garage è stato ridotto tramite una parete con cui è stato creato un piccolo ambiente dal quale si può accedere anche allo scannafosso. Tale modifica ha alterato le dimensioni del garage che allo stato attuale non risulta più verificare gli standard urbanistici previsti dalla legge. Anche in questo caso si ritiene necessario il ripristino dei luoghi come previsto dallo stato autorizzato. Per quanto riguarda il piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in quanto la parete di divisione presente nello stato autorizzato è arretrata di circa 40cm. Si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale e dello autorizzato.

### **Risposta quesito n° 10**

In riferimento a tutti i beni sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica presso il comune di Arezzo, certificati che si allegano alla presente (**ALLEGATO 14**).

Le unità immobiliari risultano ricadere nella seguente zona urbanistica:

**SEZIONE B FOGLIO n. 50 P.LLA n. 430 - PIANO OPERATIVO** La particella ricade totalmente in Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.49. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

**SEZIONE B FOGLIO n. 50 P.LLA n. 432 - PIANO OPERATIVO** La particella ricade totalmente in Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi in corso n.49. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

**SEZIONE B FOGLIO n. 50 P.LLA n. 433 - PIANO OPERATIVO** La particella ricade totalmente in Ambiti consolidati - Altre indicazioni: Piani Attuativi vigenti e programmi



in corso n.49. Zone territoriali omogenee: zona C – espansione.

## **Risposta quesito n° 11**

I beni in oggetto sono collocati nel comune di Arezzo loc. San Zeno. Gli immobili sono identificati catastalmente:

- UNITA' 12P Sez. B - Fg.50 part.430 sub. 1 – 2.
- UNITA' 12N Sez. B - Fg.50 part.430 sub. 3 – 4.
- UNITA' 12M Sez. B - Fg.50 part.430 sub. 5 – 6.
- UNITA' 12L Sez. B - Fg.50 part.430 sub. 7 – 8.
- UNITA' 12E Sez. B - Fg.50 part.432 sub. 3 – 4.
- UNITA' 12D Sez. B - Fg.50 part.433 sub. 1 – 2.
- UNITA' 12C Sez. B - Fg.50 part.433 sub. 3 – 4.
- UNITA' 12A Sez. B - Fg.50 part.433 sub. 7 – 8.

Le unità abitative identificate con part 430 sono una schiera di villette costituita da quattro unità. Tali unità si sviluppano ciascuna su tre piani: piano interrato dove si trovano cantine e garage, piano rialzato dove è collocata la zona giorno con la presenza di cucina/pranzo/soggiorno e un servizio igienico e sottotetto dove è collocata la zona notte con tre camere e un servizio igienico. Tutti e quattro gli immobili hanno ingresso indipendente e resede ad uso esclusivo.

L'unità abitative identificata con part 432 è una porzione di bifamiliare. Tale unità si sviluppa su tre piani: piano interrato dove si trovano cantine e garage, piano rialzato dove è collocata la zona giorno con la presenza di cucina/pranzo/soggiorno e un servizio igienico e sottotetto dove è collocata la zona notte con tre camere e un servizio igienico. L'immobile ha ingresso indipendente e resede ad uso esclusivo.

Le unità abitative identificate con part 433 sono una schiera di villette costituita da quattro unità. Le unità facenti parte di questa perizia sono tre. Tali unità si sviluppano ciascuna su tre piani: piano interrato dove si trovano cantine e garage, piano rialzato dove è collocata la zona giorno con la presenza di cucina/pranzo/soggiorno e un servizio igienico e sottotetto dove è collocata la zona notte con tre camere e un servizio igienico. Tutti e quattro gli immobili hanno ingresso indipendente e resede ad uso esclusivo.



Tutti gli immobili sono stati legittimati da Permessi a Costruire in seguito alla Lottizzazione C61 approvata con delibera consiliare del Comune di Arezzo n. 95 del 24/03/2003 e n. 209 del 18/07/2003.

Permesso di Costruire della Lottizzazione n. 201/05 rilasciato il 02/05/2005 **(ALLEGATO 10)**. Tale autorizzazione è stata concessa a seguito della stipula di convenzione tra il Comune di Arezzo e quella che inizialmente era la committenza, società ..... convenzione n. 201 del 01/07/2004 Rep. 23731/2335 trascritta il 30/06/2004 al n. 8538 ad Arezzo **(ALLEGATO 10)**. A seguire i Permessi a Costruire dei singoli immobili. Le UNITA'12P, 12N, 12M, 12L sono state autorizzate con Permesso a Costruire 581/05 del 20/12/2005 pratica n. 4374/2004 e successiva variante n.4723/08. L'attestazione di conformità e abitabilità del suddetto Permesso a Costruire è stata depositata il 23/11/2010 prot. n. 132737 con tutte le dichiarazioni di conformità e attestazioni previste dalla legge. Le UNITA' 12E, 12D, 12C, 12A sono state autorizzate con Permesso a costruire 169/06 del 16/05/2006 pratica n. 4375/2004 e successiva variante n. 4786/08. L'attestazione di conformità e abitabilità del suddetto Permesso a Costruire è stata depositata il 23/11/2010 prot. n. 132727 con tutte le dichiarazioni di conformità e attestazioni previste dalla legge. **(ALLEGATO 10)**. La lottizzazione prevedeva l'edificazione di 36 unità abitative ma ad oggi ne sono state realizzate solo 12 di cui 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare. La convenzione, tutt'ora in vigore, prevede la cessione di alcune gratuita al Comune di tutte le aree relative alla viabilità pubblica con i relativi marciapiedi e parcheggi, nonché le aree destinate a verde pubblico entro sei mesi dalla loro realizzazione e previo collaudo delle opere da parte dei competenti uffici comunali.

## **Risposta quesito n° 12**

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo è stato constatato quanto segue:

gli immobili, UNITA' 12P, 12N, 12M, 12E risultano di proprietà dell'esecutato .....e sono locati con regolare contratto di affitto **(ALLEGATO 12)**, le UNITA' 12L e 12C risultano di proprietà dell'esecutato .....e attualmente non sono locati, l'UNITA' 12D risulta di proprietà dell'esecutato .....ma l'attuale



locatario è in possesso di un contratto non rinnovato per cui risiede irregolarmente nell'immobile, l' UNITA' 12A risulta di proprietà dell'esecutato .....e..... (**ALLEGATO 16**). Dal certificato di residenza e di stato di famiglia, rilasciati dal Comune di Arezzo in data 18/04/2023 (**ALLEGATO 15**), il Sig.re ..... e la Sig.ra .....risultano risiedere in Loc. San Zeno n. 12/A con i due figli entrambi maggiorenni.

### **Risposta quesito n° 13**

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano di proprietà della società .....ad eccezione dell'UNITA' 12A di proprietà Sig. ....e della Sig.ra .....Dagli estratti per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, rilasciati in data 04/05/2023 dall' Ufficio Servizi Anagrafici del comune di Arezzo (**ALLEGATO 15**) si rileva che: il Sig. ....e la Sig.ra .....risultano aver contratto matrimonio il giorno ..... e dalle annotazioni si rileva che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto la separazione dei beni. L'immobile oggetto della presente esecuzione è stato acquistato successivamente al matrimonio ma risulta comunque intestato ad entrambi i coniugi.

### **Risposta quesito n° 14**

Non sussistono le condizioni di cui al quesito n. 14.

### **Risposta quesito n° 15**

In base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo effettuato si può attestare che le unità immobiliari dispongono delle seguenti dotazioni impiantistiche:

- Impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma che funge anche da produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è ubicata all'interno di una nicchia nel resede esterno. Tutte le caldaie risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.



- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, databile con l'epoca di costruzione dell'edificio.
- Impianto fognario.

Gli impianti sono tutti funzionanti e in normale stato manutentivo.

## **Risposta quesito n° 16**

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare si configurano come otto villette del tipo a schiera indipendenti fisicamente l'uno dall'altro e privi impianti in comune. Per tale motivazione ho ritenuto opportuno procedere alla formazione di otto lotti distinti per la vendita. Come nei precedenti capitoli le due unità immobiliari verranno identificate come **UNITA' "12P", UNITA' "12N", UNITA' "12M", UNITA' "12E", UNITA' "12L", UNITA' "12C",", UNITA' "12D", UNITA' "12A"**.

### **UNITA' "12P"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 1 E SUB. 2

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile non risulta essere ottimale, soprattutto per quanto riguarda gli infissi e la diffusa presenza di muffa in quasi tutti i locali dell'immobile. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative e di queste è collocato a capotesta. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di destro con unità abitative di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione, nel retro e nel lato destro. Il



giardino risulta essere di circa 130mq in un resede totale di circa 233mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage, la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 02 e ALLEGATO 17).**

### **UNITA' "12N"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 3 E SUB. 4

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere buono in ogni ambiente. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative ed è collocato fra due di queste. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione e nel retro. Il giardino risulta essere di circa 35mq in un resede totale di circa 98mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage, la cantina. Nel piano rialzato e nel sottotetto sono presenti rispettivamente un bagno mentre nel piano interrato è collocato un vano lavanderia. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 03 e ALLEGATO 17).**





### UNITA' "12M"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:  
VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI  
COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 5 E SUB. 6

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere buono in ogni ambiente. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative ed è collocato fra due di queste. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione e nel retro. Il giardino risulta essere una piccola porzione di circa 18mq, il resto del resede risulta essere pavimentato. In totale il resede è di circa 100mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage e la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 04 e ALLEGATO 17).**

### UNITA' "12L"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:  
VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI  
COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 7 E SUB. 8

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile



dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile non risulta essere ottimale, soprattutto per quanto riguarda gli infissi e la manutenzione generale dovuta all'abbandono dell'immobile. Nella parete di separazione tra due camere è presente un'importante lesione passante che dovrà essere valutata da un esperto in ambito strutturale. Il piano interrato è completamente stravolto rispetto allo stato autorizzato per cui si rende necessario ripristinare lo stato originario. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative e di queste è collocato a capotesta. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di sinistra con un'unità abitativa di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione, nel retro e nel lato sinistro dell'abitazione. Il giardino, in completo stato di abbandono con vegetazione impervia, risulta essere di circa 90mq in un resede totale di circa 215mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage, la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 05 e ALLEGATO 17).**

#### **UNITA' "12E"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:  
VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI  
COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 432 SUB. 3 E SUB. 4

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte



strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere buono. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di due unità abitative. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di sinistra con un'unità abitativa di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione, nel retro e nel lato sinistro. Il giardino risulta essere di circa 40mq in un resede totale di circa 153mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage e la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 06 e ALLEGATO 18).**

#### **UNITA' "12D"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 SUB. 1 E SUB. 2

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere abbastanza buono anche se in alcuni vani sono presenti muffe. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative e di queste è collocato a capotesta. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di destro con unità abitative di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione,



nel retro e nel lato destro dell'abitazione. Il giardino risulta essere di circa 110mq in un resede totale di circa 206mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage, la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 07 e ALLEGATO 19).**

### **UNITA' "12C"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 DI .....SU:  
VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI  
COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 SUB. 3 E SUB. 4

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere buono in ogni ambiente. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative ed è collocato fra due di queste. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione e nel retro. Il giardino risulta essere di circa 37mq in un resede totale di circa 105mq. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage, la cantina. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 08 e ALLEGATO 19).**



## UNITA' "12A"

PIENA PROPRIETA' PER 500/1000 DI .....E PER 500/1000

DI ..... SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 1 E SUB. 2

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in loc. San Zeno ed è facilmente raggiungibile da qualunque zona del territorio mediante viabilità pubblica. Dista dal centro di Arezzo circa 7 km. La viabilità circostante non presenta traffico essendo all'interno di una zona residenziale e sostanzialmente di servizio solo ai residenti. L'immobile è accessibile dalla strada comunale tramite un ingresso carrabile che porta al garage interrato e un ingresso pedonale che porta al piano rialzato tramite una scaletta posta nel fronte strada. Le pareti esterne dell'intero immobile sono tutte intonacate, rivestite con mattoncini faccia a vista e in parte tinteggiate. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere buono. L'unità si sviluppa su tre livelli: un piano interrato, un piano rialzato e un piano sottotetto. L'immobile, pur essendo autonomo e con utenze esclusive, fa parte di un blocco di quattro unità abitative e di queste è collocato a capotesta. L'unità abitativa ha in aderenza il lato di sinistra con un'unità abitativa di altra proprietà. L'accesso all'abitazione avviene di fronte alla strada, dal resede privato che si sviluppa davanti all'abitazione, nel retro e nel lato sinistro. Il giardino risulta essere di circa 28mq in un resede totale di circa 143mq. Il giardino posto nel fronte è stato coperto con un telo sintetico sovrastato da un gazebo in legno. L'immobile è composto da tre camere collocate nel sottotetto, una zona cucina/pranzo/soggiorno, un interrato dove sono presenti un garage e la cantina. Il piano interrato è stato in parte modificato, con l'abbattimento di alcuni muri e dovrà essere ripristinato come da stato autorizzato. In ogni livello è presente un bagno. L'articolazione degli ambienti sono riportati in maniera più chiara ed esaustiva nella documentazione grafica e fotografica. **(ALLEGATO 09 e ALLEGATO 19).**



## Risposta quesito n° 17

Il metodo di stima adottato per individuare il valore dei beni è tramite un criterio analitico/comparativo di beni assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione dei prezzi noti di beni simili. Verranno anche utilizzati i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I parametri adottati per la stima sono:

### **1) Superficie commerciale.**

La superficie commerciale è quella lorda, cioè quella che comprende le murature interne ed esterne. Per le pertinenze accessorie quali terrazze, fondi, cantine, garage, resede, etc., sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

### **2) Prezzo unitario a metro quadrato.**

Come già precisato il prezzo unitario è stato calibrato su comparabili individuati dalle indagini di mercato, riguardanti immobili con caratteristiche sostanzialmente simili.

### **3) Lo stato di conformità dell'immobile e di corrispondenza degli immobili.**

Dalla documentazione reperita, presso gli uffici pubblici competenti, non sono state riscontrate difformità edilizie sostanziali nelle UNITA' 12P, UNITA' 12N, UNITA' 12M, UNITA' 12E, UNITA' 12D, UNITA' 12C. Vi sono modeste difformità edilizie riguardanti l'uso dei locali accessori e le aperture verso gli scannafossi. Difformità edilizie sostanziali sono state rilevate nelle UNITA' 12L e 12A come descritto nei capitoli precedenti. Un' importante difformità, presente in quasi tutte le unità abitative, riguarda l'eliminazione del tramezzo a piano rialzato come descritto nei capitoli precedenti e evidente nell'elaborato grafico di sovrapposto **(ALLEGATO 17 – 18 - 19)**. Questa difformità allo stato attuale, con la destinazione d'uso del piano primo a sottotetto, non è sanabile, in quanto per legge deve essere presente un vano destinato a camera in un ambiente urbanisticamente abitabile. Concludendo il tramezzo deve essere ripristinato come previsto dallo stato autorizzato. Altra soluzione potrebbe essere quella di cambiare la destinazione d'uso del sottotetto rendendo le camere ambienti urbanisticamente abitabili. Tale soluzione, che comporta il pagamento di oneri



di urbanizzazione, dovrà essere valutata da un tecnico incaricato insieme alla proprietà. Tutto quanto detto comporterà, a seconda dei vari casi, un deprezzamento dell'unità abitativa.

#### **Natura coattiva della vendita.**

In virtù del fatto che non siamo nel libero mercato ma nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

La 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 a compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

#### **UNITA' "12P"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 1 E SUB. 2

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato ma avendo riscontrato diverse problematiche di muffe in quasi tutti gli ambienti, dovute essenzialmente a una scarsa manutenzione dell'immobile, il prezzo unitario è stato determinato in € 1.250,00 tenendo conto delle medie ponderate e basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:



<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	63,60	1,00	63,60
Locali Sottotetto	57,00	0,50	28,50
Locali accessori piano Interrato	59,50	0,50	29,75
Terrazze	12,50	0,25	3,10
Resede esterno	233,00	0,10	23,30
<b>Totale superficie</b>			<b>148,25</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$148,25\text{mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 185.312,00.$

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65062:

31,33 €/mq

$5\text{m} \times 2.70\text{m} = 13.50\text{mq}$

$13.50\text{mq} \times 31,33 \text{ €/mq} = 423,00 \text{ €}$

- Porta voce prezzario DEI C25028:

313,68 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68 € arrotondati per difetto a 735,00 €

Valore UNITA' "12P":

$\text{€ } 185.312,00 - \text{€ } 735,00 = \text{€ } 184.577,00$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12P" è il seguente:**

**$\text{€ } 184.577,00 - (\text{€ } 184.577,00 \times 15\%) = \text{€ } 156.890,45$  che si arrotonda per difetto a  $\text{€ } 156.500,00.$**





## UNITA' "12N"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 3 E SUB. 4

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	62,50	1,00	62,50
Locali Sottotetto	57,00	0,50	28,50
Locali accessori piano Interrato	55,50	0,50	27,50
Terrazze	12,00	0,25	3,00
Resede esterno	98,00	0,10	9,80
<b>Totale superficie</b>			<b>131,30</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

131,30mq x 1.300,00 €/mq= € 170.690,00.

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere



conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio  
voce prezzario DEI A65062:  
31,33 €/mq  
5m x 2.70m= 13.50mq  
13.50mq x 31,33 €/mq= 423,00 €
- Porta voce prezzario DEI C25028:  
313,68 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68 € arrotondati per difetto a 735,00 €

Valore UNITA' "12N":

€ 170.690,00 - € 735,00= € 169.955,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12N" è il seguente:**

**€ 169.955,00- (€ 169.955,00 x 15%) = € 144.461,75 che si arrotonda per difetto a € 144.000,00.**

### **UNITA' "12M"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 5 E SUB. 6

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:



<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	62,50	1,00	62,50
Locali Sottotetto	57,00	0,50	28,50
Locali accessori piano Interrato	55,50	0,50	27,50
Terrazze	12,00	0,25	3,00
Resede esterno	100,00	0,10	10
<b>Totale superficie</b>			<b>131,50</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$131,50\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 170.950,00.$

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65062:

31,33 €/mq

$5\text{m} \times 2.70\text{m} = 13.50\text{mq}$

$13.50\text{mq} \times 31,33 \text{ €/mq} = 423,00 \text{ €}$

- Porta voce prezzario DEI C25028:

313,68 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68 € arrotondati per difetto a 735,00 €

Valore UNITA' "12M":

$\text{€ } 170.950,00 - \text{€ } 735,00 = \text{€ } 170.215,00$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12M" è il seguente:**

**$\text{€ } 170.215,00 - (\text{€ } 170.215,00 \times 15\%) = \text{€ } 144.682,75$  che si arrotonda per difetto a  $\text{€ } 144.500,00.$**



## UNITA' "12L"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 SUB. 7 E SUB. 8

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	63,50	1,00	63,50
Locali Sottotetto	58,00	0,50	29,00
Locali accessori piano Interrato	56,00	0,50	28,00
Terrazze	12,50	0,25	3,10
Resede esterno	215,00	0,10	21,50
<b>Totale superficie</b>			<b>145,10</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

145,10mq x 1.300,00 €/mq= € 188.630,00.

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Nel piano interrato devono essere ripristinate le murature



perimetrali conformi allo stato autorizzato. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65062:  
31,33 €/mq  
9.20m x 2.70m= 24.84mq  
24.84mq x 31,33 €/mq= 778,23 €
- Porta voce prezzario DEI C25028:  
313,68 €
- Realizzazione muratura (interrato) di 30 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65045:  
70,30 €/mq  
21.74mq x 2.40m= 52.18mq  
52.18mq x 70,30€/mq= 3668,25 €
- Rimozione di pareti realizzate in cartongesso voce prezzario DEI A25083:  
9,93 €/mq  
3.65m x 2.40m= 8.76mq  
8.76mq x 9,93€/mq=86,98 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 4.847,14 € arrotondati per difetto a 4.840,00 €

Valore UNITA' "12L":

€ 188.630,00 - € 4840,00= € 183.790,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12L" è il seguente:**

**€ 183.790,00- (€ 183.790,00 x 15%) = € 156.221,50 che si arrotonda per difetto a € 156.000,00.**

**UNITA' "12E"**



PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:  
VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI  
COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 432 SUB. 3 E SUB. 4

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	63,50	1,00	63,50
Locali Sottotetto	58,00	0,50	29,00
Locali accessori piano Interrato	58,00	0,50	29,00
Terrazze	12,50	0,25	3,10
Resede esterno	153,00	0,10	15,30
<b>Totale superficie</b>			<b>139,90</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$139,90\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 181.870,00.$

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio



voce prezzario DEI A65062:

31,33 €/mq

5m x 2.70m= 13.50mq

13.50mq x 31,33 €/mq= 423,00 €

- Porta voce prezzario DEI C25028:

313,68€

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68€ arrotondati per difetto a 735,00€

Valore UNITA' "12E":

€ 181.870,00 - € 735,00= € 181.135,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12E" è il seguente:**

**€ 181.135,00- (€ 181.135,00 x 15%) = € 153.964,75 che si arrotonda per difetto a € 153.500,00.**

#### **UNITA' "12D"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 SUB. 1 E SUB. 2

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<b><i>Piano e/o destinazione</i></b>	<b><i>Superficie lorda (mq)</i></b>	<b><i>Coefficiente correttivo</i></b>	<b><i>Superficie commerciale</i></b>
--------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------



<b>d'uso</b>			<b>(mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	63,50	1,00	63,50
Locali Sottotetto	58,00	0,50	29,00
Locali accessori piano Interrato	58,00	0,50	29,00
Terrazze	8,00	0,25	2,00
Resede esterno	206,00	0,10	20,60
<b>Totale superficie</b>			<b>144,10</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$144,10\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 187.330,00.$

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65062:  
31,33 €/mq  
5m x 2.70m= 13.50mq  
 $13.50\text{mq} \times 31,33 \text{ €/mq} = 423,00 \text{ €}$
- Porta voce prezzario DEI C25028:  
313,68 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68€ arrotondati per difetto a 735,00 €

Valore UNITA' "12D":

$\text{€ } 187.330,00 - \text{€ } 735,00 = \text{€ } 186.595,00$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12D" è il seguente:**

**$\text{€ } 186.595,00 - (\text{€ } 186.595,00 \times 15\%) = \text{€ } 158.605,75$  che si arrotonda per difetto a  $\text{€ } 158.500,00.$**





## UNITA' "12C"

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 SUB. 3 E SUB. 4

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	63,00	1,00	63,00
Locali Sottotetto	57,00	0,50	28,50
Locali accessori piano Interrato	57,00	0,50	28,50
Terrazze	12,00	0,25	3,00
Resede esterno	105,00	0,10	10,50
<b>Totale superficie</b>			<b>133,50</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$133,50\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 173.550,00.$

Nel piano rialzato deve essere realizzato un tramezzo per le motivazioni esplicitate nei precedenti capitoli. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.



- Realizzazione tramezzo di divisione di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio  
voce prezzario DEI A65062:  
31,33 €/mq  
5m x 2.70m= 13.50mq  
13.50mq x 31,33 €/mq= 423,00 €
- Porta voce prezzario DEI C25028:  
313,68 €

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono di 736,68€ arrotondati per difetto a 735,00€

Valore UNITA' "12C":

€ 173.550,00 - € 735,00= € 172.815,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12C" è il seguente:**

**€ 172.815,00- (€ 172.815,00 x 15%) = € 146.892,75 che si arrotonda per difetto a € 146.500,00.**

#### **UNITA' "12A"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE LIVELLI

COMUNE DI AREZZO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 SUB. 7 E SUB. 8

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni simili rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%.

L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato. Il prezzo unitario è stato determinato in € 1.300,00 in funzione delle medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Il parametro unitario verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:



<b>Piano e/o destinazione d'uso</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Locali abitativi Piano Rialzato	64,00	1,00	64,00
Locali Sottotetto	58,00	0,50	29,00
Locali accessori piano Interrato	57,00	0,50	28,50
Terrazze	8,00	0,25	2,00
Resede esterno	143,00	0,10	14,30
<b>Totale superficie</b>			<b>137,80</b>

Il prezzo di mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche elencate nei capitoli precedenti, può essere stabilito in:

$137,80\text{mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 179.140,00.$

Nel piano rialzato il tramezzo di divisione non è collocato nella posizione autorizzata per cui deve essere redatta una pratica edilizia che ne regolarizzi lo stato di fatto e di conseguenza un nuovo accatastamento. Nel piano interrato devono essere ripristinate le murature perimetrali e i tramezzi conformi allo stato autorizzato. Per la realizzazione delle opere necessarie a rendere conforme l'immobile verrà utilizzato il prezzario DEI 2022.

- Realizzazione tramezzo di divisione (interrato) di 12 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65062:  
 $31,33 \text{ €/mq}$   
 $2.5\text{m} \times 2.40\text{m} = 6.00\text{mq}$   
 $6.00\text{mq} \times 31,33 \text{ €/mq} = 187,98 \text{ €}$
- Realizzazione muratura (interrato) di 30 cm realizzato in blocchi di laterizio voce prezzario DEI A65045:  
 $70,30 \text{ €/mq}$   
 $7.35\text{mq} \times 2.40\text{m} = 17.64\text{mq}$   
 $17.64\text{mq} \times 70,30 \text{ €/mq} = 1.240,00 \text{ €}$
- Rimozione di pareti realizzate in cartongesso voce prezzario DEI A25083:  
 $9,93 \text{ €/mq}$   
 $5.70\text{m} \times 2.40\text{m} = 13.68\text{mq}$



13.68mq x 9,93€/mq=135,84 €

- Redazione nuovo docfa 500,00 €

La pratica edilizia e gli eventuali oneri da pagare al comune per sanare l'irregolarità della parete posta al piano rialzato non possono essere quantificati in questa fase.

Costi da sostenere per ripristinare lo stato autorizzato sono 2.063,82€ arrotondati per difetto di 2.000,00€

Valore UNITA' "12A":

€ 179.140,00 - € 2.000,00= € 177.140,00

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% per le motivazioni elencate nei precedenti capitoli.

**Il valore definitivo dell'UNITA' "12A" è il seguente:**

**€177.140,00 - (€177.140,00 x 15%) = €150.569,00 che si arrotonda per difetto a €150.500,00.**



---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12P"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.1 - 2

**€ 156.500,00 (centocinquantaseimilacinquecento/00)**

---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12N"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.3 - 4

**€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)**

---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12M"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.5 - 6

**€ 144.500,00 (centoquarantaquattromilacinquecento/00)**

---



---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12L"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.7 - 8

**€ 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)**

---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12E"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 433 –SUB.3 - 4

**€ 153.500,00 (centocinquantaseimilacinquecento/00)**

---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12D"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.3 - 4

**€ 158.500,00 (centocinquatottomilacinquecento/00)**

---



---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12C"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.3 - 4

**€ 146.500,00 (centoquarantaseimilacinquecento/00)**

---

## **RIEPILOGO**

### **VALORE UNITA' "12A"**

PIENA PROPRIETA' PER 1000/1000 SU:

EDIFICIO RESIDENZIALE

COMUNE DI AREZZO LOC. SAN ZENO FOGLIO 50 PARTICELLE 430 –SUB.3 - 4

**€ 150.500,00 (centocinquantamilacinquecento/00)**

---



## **Risposta quesito n° 18**

I beni identificati come **UNITA' "12P", UNITA' "12N", UNITA' "12M", UNITA' "12L", UNITA' "12E", UNITA' "12D", UNITA' "12C", UNITA' "12A"** hanno una loro autonomia e il loro valore, nonché le probabilità di vendita, è maggiore se autonomamente commerciabili.

Non risultano formalità supplementari rispetto a quelle indicate nei punti precedenti.

## **Risposta quesito n° 19**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°19.

## **Risposta quesito n° 20**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°20

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

Arezzo, 05 Ottobre 2023

Il Perito Esperto Nominato  
Arch. Laura Tavanti





## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. **ALLEGATO 01** Documentazione fotografica dei lotti
2. **ALLEGATO 02** Documentazione fotografica UNITA' "12P"
3. **ALLEGATO 03** Documentazione fotografica UNITA "12N"
4. **ALLEGATO 04** Documentazione fotografica UNITA "12M"
5. **ALLEGATO 05** Documentazione fotografica UNITA "12L"
6. **ALLEGATO 06** Documentazione fotografica UNITA "12E"
7. **ALLEGATO 07** Documentazione fotografica UNITA "12D"
8. **ALLEGATO 08** Documentazione fotografica UNITA "12C"
9. **ALLEGATO 09** Documentazione fotografica UNITA "12A"
10. **ALLEGATO 10** Fascicolo edilizio contenente pratiche edilizie, certificati di abitabilità e atto di convenzione
11. **ALLEGATO 11** Fascicolo catastale contenente certificati storici e planimetrie
12. **ALLEGATO 12** Contratti di locazione
13. **ALLEGATO 13** Visure della Conservatorie con note pregiudiziali
14. **ALLEGATO 14** Copia Certificati Destinazione Urbanistica
15. **ALLEGATO 15** Certificazione anagrafica ed estratto riassuntivo di matrimonio
16. **ALLEGATO 16** Titoli di provenienza
17. **ALLEGATO 17** Elaborati grafici UNITA' 12P – 12N – 12M – 12L
18. **ALLEGATO 18** Elaborati grafici UNITA' 12E
19. **ALLEGATO 19** Elaborati grafici UNITA' 12D – 12C – 12A
20. **ALLEGATO 20** Attestazione di avvenuta notifica della perizia alle parti
21. **ALLEGATO 21** Perizia in formato anonimo

