



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**SENTENZA n.33/2022 R.G.P.U. n.01/2022**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO PANI**

**CURATORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: AVV. CATERINA ROSSI**

**DOTT. ANDREA GALASTRI**

**RELAZIONE TECNICA PERITO ESTIMATORE**

**Lotti 9-10**

**Geom. Chiara Fontani**

*Via Bologna n.16*

*52100 Arezzo*

*tel. 0575/357529*

*cell. 338/69.09.323*

*email [geometrafontani@gmail.com](mailto:geometrafontani@gmail.com)*

*pec [chiara.fontani@geopec.it](mailto:chiara.fontani@geopec.it)*

Arezzo lì 09/01/2025

## **INCARICO ED INFORMAZIONI GENERALI**

La sottoscritta Geom. Chiara Fontani, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1233, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, nominata in data 29/08/2022, perito estimatore dal Giudice Delegato Dott. Federico Pani e dai Curatori Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri in riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale Sentenza n. 33/2022 R.G.P.U. n. 01/2022, con la presente intende redigere una relazione tecnico estimativa relativa al compendio immobiliare appreso alla massa attiva della Liquidazione Giudiziale summenzionata.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dai curatori della procedura sopra menzionata, dopo aver effettuato indagini di carattere generale con reperimento di documentazione catastale, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, le verifiche presso gli uffici tecnici competenti per comune, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, provvede alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

## **PREMESSA**

La massa attiva della Liquidazione Giudiziale in questione sarà divisa in più lotti. Per ciascuno di essi la relazione sarà articolata nei seguenti capitoli:

- A. Rappresentazione dei beni;**
- B. Profilo giuridico – urbanistico;**
- C. Profilo tecnico – stima dei beni.**

## **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

### **LOTTO 1)**

Immobile categoria C/6 sito in Arezzo in Via Don Luigi Sturzo n.14 per 14 mq;

### **LOTTO 2)**

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 1,5 vani;

### **LOTTO 3)**

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 3,5 vani;

### **LOTTO 4)**

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Petrarca n.41, per 2 vani;

### **LOTTO 5)**

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 94 mq;

**LOTTO 6)**

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 75 mq;

**LOTTO 7)**

Complesso immobiliare categoria F/1 e F/3 costituito da n.9 unità sito in Foiano della Chiana Via San Piero snc, per complessivi 3.161 mq;

**LOTTO 8)**

Terreno qualità Uliveto con superficie di 1240 are.

**LOTTO 9)**

Immobile categoria A/3 sito in Foiano della Chiana in Via Duca n.101/a, per 3,5 vani corredato da autorimessa, categoria C/6 sita in Foiano della Chiana in Via Duca snc, per 21 mq;

**LOTTO 10)**

Immobile categoria A/3 sito in Foiano della Chiana in Via Duca n.101/b, per 4,5 vani, corredato da autorimessa categoria C/6 sita in Foiano della Chiana in Via Duca snc, per 31 mq.

**Il presente elaborato peritale si riferisce ai LOTTI 9)- 10)**

**A. RAPPRESENTAZIONE DEI BENI****UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'**

I beni in questione si trovano nell'area semiperiferica dell'abitato di Foiano della Chiana in zona rurale parzialmente urbanizzata lungo la Strada Provinciale 327 denominata Via del Duca.

Detta area è caratterizzata da edifici sparsi parte condominiali e parte monofamiliari a destinazione residenziale per lo più di recente formazione.

La zona dista circa 2 km sia dal centro storico di Foiano della Chiana che, in direzione opposta, dal centro commerciale Valdichiana Village Outlet, nonché circa 3 Km dal casello dell'Autostrada del Sole - A1 "Valdichiana". I servizi di primaria necessità sono pertanto rinvenibili nell'intorno suddetto.

Si allegano di seguito viste satellitari dell'area estrapolate da Google Maps nonché estratto di mappa catastale per la contestualizzazione degli immobili.





### **CARATTERI GENERALI TIPOLOGICI**

I beni in questione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza di tipo condominiale inserito in lottizzazione di recente formazione.

Il fabbricato è organizzato in 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Le unità immobiliari che lo compongono, tutte a destinazione residenziale, si distribuiscono nei vari piani fuori terra mentre a piano seminterrato si collocano le autorimesse pertinenziali.

Il fabbricato è dotato di resede condominiale, disposto su più quote altimetriche, solo parzialmente recintato ed organizzato prevalentemente a piazzale asfaltato sviluppato più che altro nella parte lungo la Strada Provinciale 327 e nella zona orientata a sud. Le residue parti scoperte sono suddivise in porzioni esclusive organizzate a verde ed attribuite in proprietà alle unità residenziali sviluppate a piano terra.

Le strutture portanti sono in cemento armato realizzato in opera con tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su ambo i lati.

I solai di interpiano sono parte del tipo a lastra prefabbricati e parte in laterocemento. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna con gronde esterne in c.a. e sovrastante manto in tegole di laterizio del tipo portoghese.

Si riportano di seguito alcune street view estrapolate da Google Maps e riprese fotografiche eseguite in loco raffiguranti il fabbricato nel suo complesso.





**VISTA PROSPETTO SUD-EST**



**VISTA PROSPETTO NORD-OVEST**

## **LOTTO 9**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in questione si colloca al piano terra del fabbricato condominiale infra descritto. Occorre precisare che a causa della diversa altimetria del lotto la porzione orientata a nord-ovest, ove si colloca l'accesso, risulta a piano terra, mentre la parte esposta a sud-est risulta a piano primo.

Alla proprietà si accede dal vialetto pedonale condominiale esterno posto nella parte orientata a nord-ovest del lotto. L'unità è composta da pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, un servizio igienico ed un terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla camera matrimoniale summenzionata. L'immobile è completo di arredi ma non vi sono segni che facciano presupporre che sia abitato. Integra la proprietà un ampio giardino sviluppato su due lati della stessa (porzione orientata a nord-ovest e a nord) disposto su più livelli, nonché autorimessa, come di seguito descritta.







**SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA**



**CAMERA MATRIMONIALE**



**SERVIZIO IGIENICO**

**CAMERA SINGOLA****TERRAZZA**

L'autorimessa si colloca al piano seminterrato del fabbricato condominiale infra descritto sotto parte della proiezione dell'appartamento di cui sopra.

Occorre precisare che, a causa della diversa altimetria del lotto, la porzione orientata a nord ovest risulta completamente interrata mentre la parte orientata a sud est è a piano terra.

Il locale è accessibile a mezzo della viabilità condominiale esterna asfaltata posta nella parte orientata a sud est del lotto e si colloca nell'estremità più lontana dalla pubblica via ovvero sul lato orientato a nord dell'intero plesso edilizio.

Il garage è organizzato in un unico locale con ampia apertura frontale protetta da infisso metallico basculante.





VISTA INTERNA

### **FINITURE**

Le pareti interne all'appartamento sono prevalentemente costituite da muratura di laterizio intonacate e tinteggiate. In corrispondenza del servizio igienico e dell'angolo cottura dette pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica di varia fattura. I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica.

All'interno del bagno sono installate apparecchiature sanitarie in ceramica bianca e cabina doccia. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di ingresso è in legno blindato.

Le finestre ed i finestrini sono in legno di conifera con superfici trasparenti in vetro doppio. Su detti infissi sono state montate zanzariere e persiane in legno verniciate fatta eccezione per la finestra del servizio igienico priva di persiana ma munita di inferriata esterna.

Il locale ad uso autorimessa è delimitato in parte da pareti in cemento armato ed in parte da muratura di blocchi prefabbricati entrambe tinteggiate. La pavimentazione del vano è in mattonelle di ceramica. L'infisso d'ingresso è in alluminio con sistema di apertura basculante.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Si presume che gli impianti siano stati realizzati contestualmente alla costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto come desumibile dalla certificazione di abitabilità del 08/05/2007. A tal proposito nel modulo di attestazione di conformità e certificazione di abitabilità di cui sopra vengono citati come allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti rese dalle imprese esecutrici. Non è stato possibile reperire copia delle medesime in quanto il fascicolo non risulta consultabile all'archivio dell'ufficio edilizia del Comune di Foiano della Chiana, in quanto momentaneamente smarrito, come da comunicazione riportata in allegato.

In dettaglio per l'appartamento:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico generale posto all'ingresso dell'unità;
- l'impianto termico è autonomo con impianto di produzione calore alimentato a metano posto in corrispondenza della terrazza esterna su apposita nicchia protetta da infisso. I terminali nell'unità sono costituiti da radiatori in alluminio con termostato ambiente posizionato nel locale soggiorno. Attualmente l'unità non ha fornitura di gas per disattivazione dell'utenza pertanto non è stato possibile appurare se la caldaia è funzionante o meno;
- l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di allacciamento ad Acquedotto Comunale;
- lo smaltimento dei reflui civili a mezzo di collegamento alla Pubblica Fognatura.

Per l'autorimessa la dotazione impiantistica è notevolmente ridotta, compatibilmente con la destinazione d'uso. La stessa consiste infatti nel solo impianto di illuminazione e presa di corrente con canalizzazioni a vista sopra muro.

Occorre precisare che all'interno del locale autorimessa in aderenza alla parete posta in destra entrando nel locale è visibile una tubazione in polipropilene di scarico delle acque provenienti presumibilmente dalle unità sovrastanti.

Tale tubazione costituisce servitù attiva gravante sul fondo.



### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Le condizioni dell'unità sono proporzionate al bisogno con finiture ordinarie.

### **CONFINI**

L'unità confina sul lato nord con terreno di altra proprietà contraddistinta dal mappale 235, a sud e ad ovest con utilità comuni costituite da vano scala (sub.3 della medesima particella) e vialetto pedonale e corsello carrabile condominiali (sub.23 della medesima particella).

### **ESTREMI CATASTALI**

#### **Appartamento**

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, nel foglio 34, dalla particella 243, subalterno 7, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita 325.37 euro. La ditta catastale è Dalla consultazione della planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo si evince che la rappresentazione del bene in oggetto è sostanzialmente congrua allo stato dei luoghi fatta eccezione per l'esigua partizione in cartongesso in corrispondenza del soggiorno, irrilevante ai fini reddituali.

### Autorimessa

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, nel foglio 34, dalla particella 243, subalterno 19, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 79.17 euro. La ditta catastale è

Dalla consultazione della planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo si evince che la rappresentazione del bene in oggetto è sostanzialmente congrua allo stato dei luoghi.

### **UTILITA' COMUNI**

Dalla consultazione dell'ultimo elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo – Catasto Fabbricati, protocollo n. AR0078335 del 22/03/2007, si evince che l'immobile consta delle seguenti utilità comuni avente un proprio identificativo catastale consistente in:

- resede esterno, corsello carrabile e vialetto pedonale rappresentati dal sub.23 della particella 243 medesima;
- vano scala coperto per collegamento con piano seminterrato e piani superiori rappresentato dal sub.3 della particella 243 succitata.

## **LOTTO 10**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in questione si colloca al piano primo del fabbricato condominiale infra descritto, sopra l'immobile di cui al LOTTO 9. Occorre precisare che a causa della diversa altimetria del lotto la porzione orientata a nord ovest risulta a piano primo mentre la parte orientata a sud est a piano secondo.

Alla proprietà si accede a mezzo del secondo vano scala condominiale esterno coperto ovvero quello più distante dalla pubblica via. L'unità si pone in destra del pianerottolo di arrivo della scala condominiale summenzionata. La stessa è composta da pranzo-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, servizio igienico, terrazza accessibile dalla cucina e loggia posta sul prospetto orientato a sud-est, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. Integra la proprietà il piano sottotetto collegato al piano sottostante a mezzo di scala interna aperta sul disimpegno succitato. Detto livello è costituito da un ampio locale, con alcune partizioni interne per lo stralcio delle parti ad altezza ridotta, ed un servizio igienico separato dotato di finestra.



SOGGIORNO



**ANGOLO COTTURA**



**CAMERA**

**SERVIZIO IGIENICO****SCALA ACCESSO SOTTOTETTO**



**SOTTOTETTO**



**SOTTOTETTO**



**SOTTOTETTO**



**SERVIZIO IGIENICO SU SOTTOTETTO**



**TERRAZZA CUCINA**



**LOGGIA SOGGIORNO**

L'immobile è solo parzialmente arredato e non vi sono segni che facciano presupporre che sia abitato.

L'unità è corredata da autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale infra descritto.

Occorre precisare che a causa della diversa altimetria del lotto la porzione orientata a nord ovest risulta completamente interrata mentre la parte orientata a sud est è a piano terra. Alla stessa si accede a mezzo della viabilità condominiale esterna asfaltata posta nella parte orientata a sud est del lotto.

L'autorimessa si pone in destra della seconda scala condominiale esterna che consente il collegamento con i piani superiori ed il raggiungimento dell'appartamento sopra descritto.

Il garage è organizzato in un unico locale con ampia apertura frontale protetta da infisso.





VISTA INTERNA

## **FINITURE**

Le pareti interne dell'appartamento sono prevalentemente costituite da muratura di laterizio intonacate e tinteggiate. Nel sottotetto alcune partizioni sono in cartongesso. In corrispondenza dei servizi igienici e dell'angolo cottura dette pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica di varia fattura. I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica. All'interno dei servizi igienici sono installate apparecchiature sanitarie in ceramica bianca, vasca al piano primo e cabina doccia nel sottotetto. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è in legno blindato.

Le finestre ed i finestroni sono in legno di conifera con superfici trasparenti in vetro doppio. Su detti infissi sono state montate zanzariere e persiane in legno verniciate fatta eccezione per la finestra del servizio igienico a sottotetto priva di persiana.

Il locale ad uso autorimessa è delimitato in parte da pareti in cemento armato ed in parte da muratura di blocchi prefabbricati entrambe tinteggiate. La pavimentazione del vano è in mattonelle di ceramica. L'infisso d'ingresso è in alluminio con sistema di apertura basculante.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Si presume che gli impianti siano stati realizzati contestualmente alla costruzione dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto come desumibile dalla certificazione di abitabilità del 08/05/2007. A tal proposito nel modulo di attestazione di conformità e certificazione di abitabilità di cui sopra vengono citati come allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti rese dalle imprese esecutrici. Non è stato possibile reperire copia delle medesime in quanto il fascicolo non risulta consultabile all'archivio dell'ufficio edilizia comunale in quanto momentaneamente smarrito, come allegato in copia.

In dettaglio per quanto attiene all'appartamento:

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico generale all'ingresso dell'unità;
- l'impianto termico è autonomo con impianto di produzione calore alimentato a metano posto in corrispondenza della terrazza esterna. I terminali nell'unità sono costituiti da radiatori in alluminio e termostato ambiente nel locale soggiorno. Attualmente l'unità non ha fornitura di gas per disattivazione dell'utenza e pertanto non è stato possibile appurare se l'impianto è funzionante;

- l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di allacciamento ad Acquedotto Comunale;
- lo smaltimento dei reflui civili a mezzo di collegamento alla Pubblica Fognatura.

Per l'autorimessa la dotazione impiantistica è notevolmente ridotta, compatibilmente con la destinazione d'uso. La stessa consiste infatti nel solo impianto di illuminazione e presa di corrente con canalizzazioni a vista sopra muro.

Occorre precisare che all'interno del locale autorimessa in aderenza alla parete posta in destra entrando nel locale è visibile una tubazione in polipropilene di scarico delle acque provenienti presumibilmente dalle unità sovrastanti.

Tale tubazione costituisce servitù attiva gravante sul fondo.



### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Le condizioni dell'unità sono proporzionate al bisogno con finiture ordinarie.

### **CONFINI**

L'unità ha tre lati liberi e confina sul lato sud con il vano scala condominiali rappresentato dal subalterno 3. L'autorimessa confina con il sub.19 della medesima particella catastale e con l'utilità comune rappresentata dal sub.23 della

medesima particella.

### **ESTREMI CATASTALI**

#### **Appartamento**

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, nel foglio 34, dalla particella 243, subalterno 11, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq, rendita 418.33 euro. La ditta catastale è  
Dalla consultazione della planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo si evince che la rappresentazione del bene in oggetto non è congrua allo stato dei luoghi in quanto mancano le partizioni in cartongesso a piano soffitta, non rilevanti ai fini reddituali, e non è indicata la destinazione d'uso "bagno" nel servizio igienico del piano soffitta stesso. Per quest'ultima si rimanda a quanto indicato successivamente in merito alla conformità edilizio-urbanistica del bene.

#### **Autorimessa**

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, nel foglio 34, dalla particella 243, subalterno 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 116.87 euro. La ditta catastale è

Dalla consultazione della planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo si evince che la rappresentazione del bene in oggetto è sostanzialmente congrua allo stato dei luoghi.

### **UTILITA' COMUNI**

Dalla consultazione dell'ultimo elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo – Catasto Fabbricati, protocollo n. AR0078335 del 22/03/2007, si evince che l'immobile consta delle seguenti utilità comuni avente un proprio identificativo catastale consistente in:

- resede esterno, corsello carrabile e vialetto pedonale rappresentati dal sub.23 della particella 243 medesima;
- vano scala coperto per collegamento con piano seminterrato e piani superiori rappresentato dal sub.3 della particella 243 succitata.

### **LOTTI 9-10**

#### **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'attuale titolarità a mezzo di atto di fusione di società per incorporazione del 15/10/2015 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.156532/23437 del 31/07/2017, trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari della Provincia di Arezzo il 02/08/2017, registro particolare 11899, registro generale 15789.

### **VINCOLI ED IPOTECHE**

Gli immobili non sono direttamente vincolati ai sensi del D. Lgs n°42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n°137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°45 del 24 febbraio 2004 – Supplemento Ordinario n°28, e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti, né risultano presenti altri vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano altresì trascritti atti di cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione dei beni in oggetto a coniugi né altri pesi o limitazioni d'uso.

Dalle informazioni ricevute non risulta che sia stato costituito un condominio per i beni oggetto di esecuzione seppur siano presenti utilità comuni tra gli immobili facenti parte del compendio immobiliare. Per quanto riferitomi non esistono regolamenti e/o pattuizioni concordate scritte che regolino l'uso e la manutenzione delle utilità suddette.

Dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo è emerso che sui beni sono presenti le seguenti formalità:

- iscrizione del 09/10/2009 registro particolare 3267, registro generale 17474, pubblico ufficiale Martini Andrea, repertorio 144600/16297 del 08/10/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con successiva annotazione n.1216 del 08/05/2018 per restrizione beni;
- nota di trascrizione del 23/12/2014, registro particolare 11899, registro generale 15789 pubblico ufficiale Martini Andrea, repertorio 153092/21330 del 19/12/2014 per atto tra vivi – fusione di società per incorporazione;
- nota di trascrizione del 02/08/2017, registro particolare 8609, registro generale 12491 pubblico ufficiale Martini Andrea, repertorio 156532/23437 del 31/07/2017 per atto tra vivi – fusione di società per incorporazione;
- nota di trascrizione dell'atto giudiziario sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 05/08/2022, numero repertorio 33/2022, emessa dal Tribunale di Arezzo.

Non risultano alla data del 09/01/2024 gravare sugli immobili pignorati eventuali

iscrizioni ipotecarie successive all'ultima nota citata come evidente dall'ispezione ipotecaria allegata.

## **B. PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO**

### **SITUAZIONE E RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA URBANISTICO**

#### **EDILIZIA**

Da ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Foiano della Chiana è emerso che l'intero fabbricato in cui si collocano le unità in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.54 del 27/10/2004.

Successivamente per la sistemazione delle aree esterne a parcheggio è stata rilasciata dal competente comune Concessione Edilizia n.74 del 03/11/2005.

In data 02/03/2007, protocollo n.3050/10, viene depositata comunicazione di fine lavori edili con contestuale variante finale ai sensi dell'art.83 comma 12 della L.R. 01/2005 con deposito del progetto come effettivamente realizzato.

In data 08/05/2007, protocollo n.6075/10, viene depositata Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità per l'intero plesso edilizio.

Successivamente a tale data non risultano depositati altri titoli edilizi inerenti le unità immobiliari oggetto della presente.

Occorre precisare che in data 11/12/2024 è stato effettuato fisicamente ulteriore accesso presso l'archivio dell'ufficio edilizia del Comune di Foiano della Chiana per estrapolare la documentazione non prodotta in occasione della prima richiesta telematica di consultazione. Purtroppo non è stato possibile visionare l'intero fascicolo inerente il fabbricato di cui fanno parte le unità staggite, in quanto lo stesso risulta momentaneamente smarrito come testimoniato da corrispondenza allegata. La valutazione di conformità è stata pertanto effettuata solo in relazione agli elaborati in mio possesso fornitimi direttamente dal Comune di Foiano della Chiana in occasione della prima richiesta di accesso telematica.

Effettuato sopralluogo in loco e le opportune misurazioni planimetriche è stato rilevato, in linea di massima, che alcune quotature sono leggermente difformi rispetto a quanto indicato ma comunque rientrano nelle tolleranze costruttive previste per legge. Per entrambi i lotti sono state accertate alcune difformità rispetto all'ultimo stato legittimato in mio possesso come di seguito dettagliato specificatamente.

### LOTTO 9

In corrispondenza del soggiorno è presente una partizione in cartongesso non indicata negli elaborati in mio possesso. Per tale opera, seppur di modesta entità, sarà necessario procedere alla regolarizzazione a mezzo di deposito di CILA tardiva, ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R. 65/2014 e ss.mm. e ii., con pagamento di sanzione pecuniaria ammontante, ad oggi, a 1.000,00 euro, oltre le spese tecniche necessarie per la predisposizione della pratica comunale, stimabili complessivamente in 500,00 euro.

### LOTTO 10

In corrispondenza del piano sottotetto sono state realizzate partizioni in cartongesso non rappresentate negli elaborati. Sarà pertanto necessario procedere alla loro regolarizzazione, analogamente a quanto detto sopra, a mezzo di deposito di CILA tardiva, ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R. 65/2014 e ss.mm. e ii., con pagamento di sanzione pecuniaria ammontante, ad oggi, a 1.000,00 euro, oltre le spese tecniche necessarie per la predisposizione della pratica comunale, stimabili in 500,00 euro.

Per quanto concerne il servizio igienico posto al medesimo piano sottotetto e non dichiarato come tale, non essendo stata specificata la destinazione d'uso del locale sembra autorizzato come soffitta, ad oggi non risulta possibile procedere con una regolarizzazione. Dovrà pertanto essere ripristinata la legittimità attraverso la rimozione dei sanitari e dei vari elementi che ne caratterizzano l'uso non conforme.

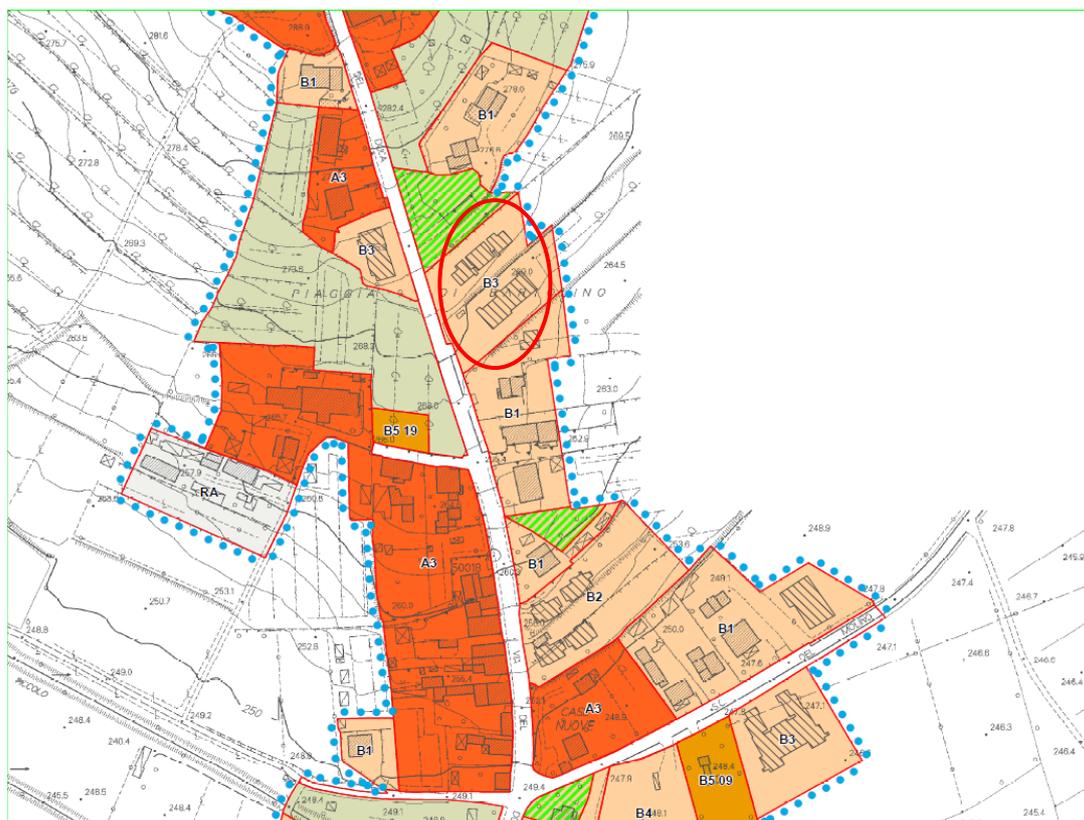
Per quanto concerne la loggia, non essendo stati reperiti i prospetti relativi all'ultimo stato autorizzato, non è chiaro se trattasi di difformità postuma alla costruzione dell'immobile o se tale opera era stata legittimata nella concessione edilizia.

In via cautelativa, per le eventuali difformità sopra evidenziate, si applica una decurtazione forfettaria di 1500,00 euro.

### **INQUADRAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO**

Dalla consultazione della tavola allegata al Regolamento Urbanistico del Comune di Foiano della Chiana, attualmente in vigore, si evince che gli immobili ricadono in area B3. *"Edificazioni recenti difformi dal tessuto circostante per caratteri planivolumetrici"*.

Si produce stralcio della cartografia di piano Tavola 3/2 del Regolamento Urbanistico.



### **C. PROFILO TECNICO - STIMA DEL BENE**

La stima è volta alla determinazione del più probabile valore venale in comune commercio del bene in esame.

Il valore venale suddetto rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior disponibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Come prevede la disciplina estimale un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato. Per la determinazione di tale valore verrà utilizzato il criterio diretto, comunemente detto sintetico-comparativo, che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi riferiti i beni immobili simili o assimilabili a quello in questione mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la ponderazione qualitativa e quantitativa con il bene da valutare.

Per ciascuna unità è stata considerata la superficie convenzionale data dalla sommatoria delle superfici principali con le superfici accessorie valutate in percentuale in funzione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei vari locali.

Ai fini di reperire il valore di mercato sono state condotte le seguenti indagini:

1. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato per la

destinazione d'uso terziaria (uffici). L'Osservatorio dei valori immobiliari istituito in attuazione dei provvedimenti normativi ed attivato a partire dal 1993, permette di conoscere in tempo reale lo stato del mercato immobiliare e di custodirne la memoria storica;

- consultazione di compravendite/procedure esecutive recenti afferenti ad immobili assimilabili a quelli oggetto di stima procedendo comunque alla ponderazione ed omogeneizzazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di produrre un'ampia scala di riferimento a valori tipici probanti.

Si riporta di seguito la tabella OMI relativamente alla destinazione residenziale relativa al primo semestre dell'anno 2024.

### **VALORE OMI**

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: FOIANO DELLA CHIANA

Fascia/zona: Centrale/INTERO NUCLEO ABITATIVO DI FOIANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	2,9	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	2,7	3,5	L
Box	NORMALE	600	800	L	3	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1550	L	3,6	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Secondo OMI il valore a mq per la destinazione "abitazioni di tipo economico" considerando lo stato di conservazione normale è compreso tra 750 e 950 euro.

## 2.COMPRAVENDITE/STIME AFFERENTI A PROCEDURE ESECUTIVE

Nella valutazione di ciascun immobile si è tenuto conto del contesto in cui è inserito, dello stato di conservazione, della dotazione impiantistica, della panoramicità, della luminosità, dell'affaccio e della conformazione planimetrica tale da poter prospettare anche diverse distribuzioni interne future.

Da indagini di mercato si è rilevato che i valori unitari attribuibili saranno i seguenti.

### DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE

#### **LOTTO 9**

<b>IDENTIFICATIVO LOCALI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO*</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Locali principali ed accessori diretti	61.80	1.00	61.80
Terrazzo	9.90	0.30	2.97
Resede esclusivo	112.00	0.10 fino a 61.80 mq 0.02 eccedenza	6.18 1.00
Garage	25.21	0.60	15.13
<b>Totale superficie convenzionale</b>			<b>87.08 mq</b>

\* Coefficiente di cui al DPR 138/98.

#### **LOTTO 10**

<b>IDENTIFICATIVO LOCALI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO*</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Locali principali ed accessori diretti	61.80	1.00	61.80
Terrazzi	14.80	0.30	4.44
Soffitta (porzione con h>1.50 mq)	28.00	0.60	16.80
Soffitta (porzione con h<1.50 mq)	33.80	0.20	6.76
Garage	34.61	0.60	20.77
<b>Totale superficie convenzionale</b>			<b>110.57 mq</b>

\* Coefficiente di cui al DPR 138/98.

## **DETERMINAZIONE VALORE DEL LOTTO**

### **LOTTO 9)**

Totale superficie = 87.08 mq

Valore di mercato unitario (Euro/mq) = 1000 euro/mq

Valore unità = 87.08 x 1000 = 87.080 euro

Al valore del cespite, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia come sopra quantificati cumulativamente in 1500 euro.

VALORE UNITA' -  $\Sigma$  costi= 87080 -1500 = 85.580 euro

somma alla quale si considera equo e corretto, il parametro di riduzione del 5% per vizi, oneri, eventuali errori e/o omissioni della scrivente che non saranno opponibili e contestabili, diminuzione di "appetibilità commerciale", (riferita a quanto sopra descritto), e differenza tra libero mercato e vendita coattiva, per un valore finale di:

**VALORE FINALE UNITA' = 85.580 - 5% = 81.301 arrotondato in difetto a € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).**

### **LOTTO 10)**

Totale superficie = 110.57 mq

Valore di mercato unitario (Euro/mq) = 900 euro/mq

Valore unità = 110.57 x 900 = 99.513 euro

Al valore del cespite, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia/rispristino difformità come sopra quantificati cumulativamente in 3000 euro.

VALORE UNITA' -  $\Sigma$  costi= 99513-3000= 96.513 euro

somma alla quale si considera equo e corretto, il parametro di riduzione del 5% per vizi, oneri, eventuali errori e/o omissioni della scrivente che non saranno opponibili e contestabili, diminuzione di "appetibilità commerciale", (riferita a quanto sopra descritto), e differenza tra libero mercato e vendita coattiva, per un valore finale di:

**VALORE FINALE UNITA' = 96.513 - 5% = 91.687,35 arrotondato per difetto ad € 91.000,00 (euro novantatremila/00).**

Ad assolvimento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- Allegato 1 - Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato 2 - Visure storiche catastali;
- Allegato 3 - Planimetrie catastali;
- Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 – Copia Atto di provenienza;
- Allegato 6 – Copia comunicazione pec Comune di Foiano della Chiana.
- Allegato 7 – Copia Certificazione di Abitabilità.

Arezzo lì 9 gennaio 2025

Il perito  
Geom. Chiara Fontani