

Tribunale di Arezzo

Sezione Fallimentare

Curatore dott.essa Orietta Baroni

Oggetto: Fallimento n.74/2016

Fallimento Impresa Individuale XXXXXXXX

Aggiornata al 3/10/2025



LOTTO 1

O G G E T T O: Fallimento N. 74/2016 – Impresa Individuale XXXXXXXXX

c. f. XXXXXXXXX

La Dott.essa Orietta Baroni, Curatore fallimentare del fallimento di cui all'oggetto, nominava CTU il sottoscritto Arch. Alfredo Lisi, libero professionista con studio in Arezzo Borgo Santa Croce n. 27, al quale venivano sottoposti i quesiti così come riportati ed in particolare:

Punto 3-4-5 -Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Punto 3-4 -Sommaria descrizione del bene;

Punto 2 -Stato di possesso del bene;

Punto 8 -Esistenza di formalità. Vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Punto 6-punto 1 -Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Punto 7-8 -Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Punto 9 -Specificazione dell'incidenza dei vincoli esistenti sul valore complessivo dell'immobile;

-Che si richieda altresì che il perito provveda alla trascrizione della sentenza di fallimento nei Registri Immobiliari.

Espletati gli opportuni accertamenti e presa visione dei luoghi ove sono ubicati gli immobili in oggetto, si precisa:

1.TITOLI DI PROVENIENZA

1-Il compendio immobiliare è pervenuto al sig. XXXXXXXX, con Sentenza n. 894 pubbl. il 2/11/2021 reg. n. 4102/2017- Tribunale di Arezzo, contro XXXXXXXX. Trascrizione ancora non presente in atti dell'Agenzia del Territorio.(all. 1)

2-XXXXXXX era divenuto proprietario con atto notaio Cirianni del 19/01/2016 rep. n. 22409 atto di vendita XXXXXXXX.(all. 2)

3-XXXXXXX aveva acquistato da XXXXXXXX, a rogito dell'Atto di Compravendita del 26.03.2009, stipulato dal Notaio Dott. Giacomo Pieraccini di Arezzo (Repertorio 6.586), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo (Conservatoria dei PP.RR.II.) in data 09.04.2009 alla Nota di Trascrizione n. 4.089.

4-In precedenza, al sig. XXXXXXXX era pervenuto la superficie complessiva del terreno, che,al momento attuale, costituisce il compendio immobiliare in oggetto, tramite l'Atto di Donazione a rogito del Notaio Dott. Maurizio Licenziati di Monte San Savino (AR), stipulato in data 30.12.1991 (Repertorio 31.427), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo (Conservatoria dei PP.RR.II.) in data 21.01.1992 alla Nota di Trascrizione n. 1.795, contro la sig.ra XXXXXXXX, nata in Montecalvo Irpino il giorno 08.01.1938.

2. Possesso

Il compendio immobiliare a seguito del titolo di cui al punto 1 soprastante, risulta in possesso del sig. XXXXXXXX e la proprietà è costituita da un annesso accessorio e resede di pertinenza, oltre particella di terreno confinante per la quota di proprietà di 1/1.

3.DESCRIZIONE GENERALE

Immobili posti in Comune di Monte San Savino, loc. Belvedere costituiti da un terreno agricolo ed un annesso agricolo con resede di pertinenza esclusiva.

Immobili posti in Comune di Monte San Savino in Loc. Belvedere di Alberoro, con accesso da una strada campestre comunicante con Via Belvedere ed attraversante un terreno agricolo di proprietà XXXXXXXX, identificato dalla particella catastale n. 552.

Individuazione dei beni tramite le sottostanti foto aeree.





4. DESCRIZIONI IMMOBILI

A- Intero fabbricato costituito da un annesso agricolo, insistente sulla P.Ila 559, composto da una struttura portante e secondaria in legno, con copertura a doppia falda regolare rivestita da guaina impermeabile. L'edificio ha una destinazione accessoria all'attività agricola amatoriale, non destinato alla residenza, e comprende un unico locale con accesso dall'esterno attualmente utilizzato impropriamente ad uso cucina. In prossimità trovano un pozzo, con pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

In adiacenza al fabbricato sono stati realizzati abusivamente: un servizio igienico con accesso esterno e i relativi scarichi, un porticato in legno pavimentato sul prospetto principale ed in aggiunta una ulteriore grande tettoia pavimentata, quest'ultima realizzata con struttura portante in profilati in acciaio e copertura in legno, tettoia successivamente chiusa per tre lati con infissi metallici e vetro, usata attualmente a soggiorno. Chiusura e utilizzo dello spazio sottogronda lato sinistro guardando la facciata principale. Sono inoltre presenti le seguenti costruzioni abusive poste in stretta vicinanza con il fabbricato principale: un'ampia tettoia laterale pavimentata realizzata con telaio metallico portante e onduline leggere, un'area adibita al ricovero cani, recintata e in parte coperta con tettoie e manufatti precari, oltre ad altre modeste e precarie costruzioni. Un forno a legna in muratura di dimensioni contenute e una capanna metallica del tipo prefabbricato. I terreni sono recintati da rete metallica e sull'ingresso principale è stato apposto un cancello metallico.

Superficie catastale dell'intera particella mq.635 di cui mq. 12,25 per il solo locale planivolumetricamente definito dal progetto urbanistico approvato.

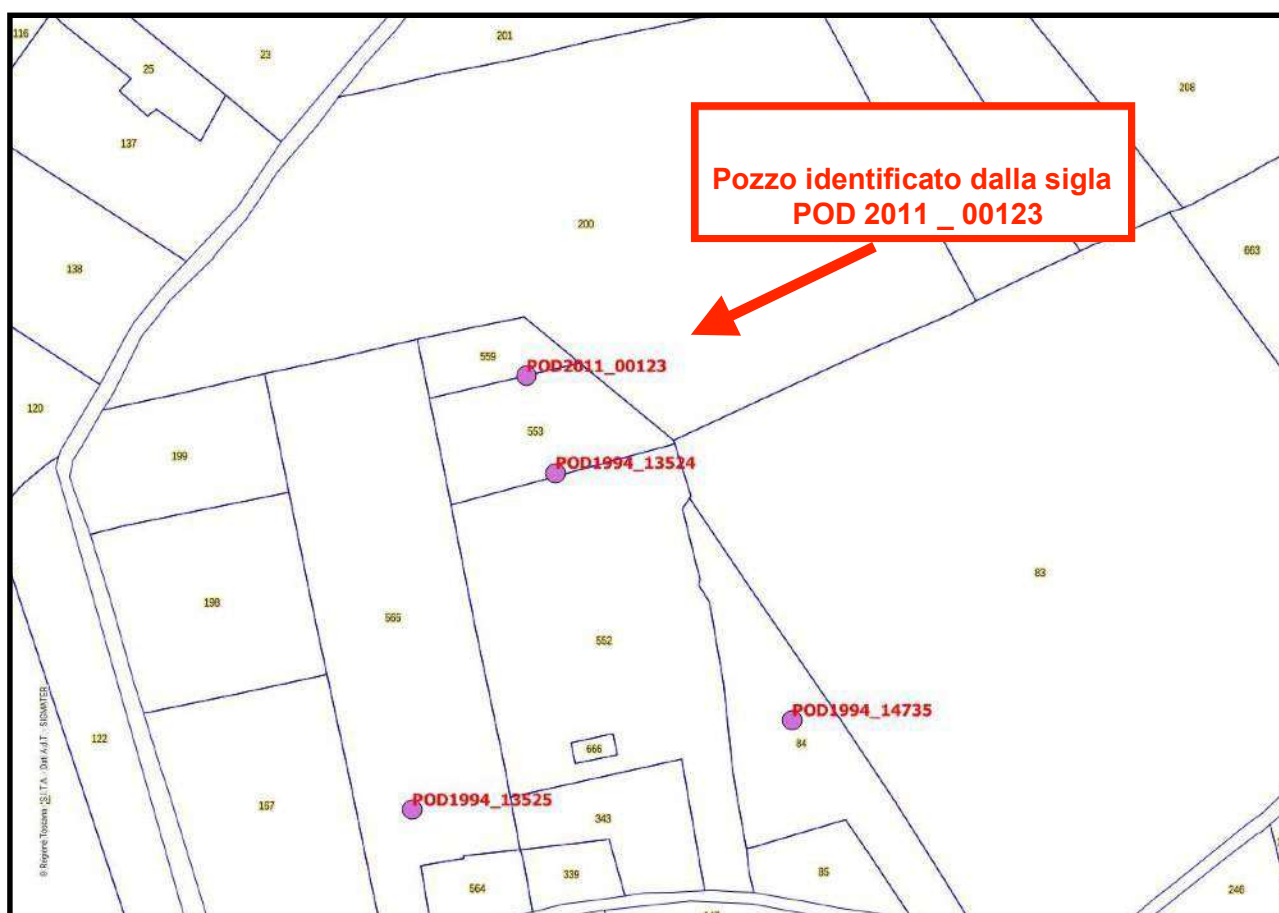
B- Particella di terreno confinante con il terreno sopra descritto e delimitato da recinzione metallica. La particella, a destinazione agricola amatoriale, ha una superficie catastale di mq.1.665.

Attualmente sulla particella ricade un manufatto esterno costituito da una vasca-piscina con a ridosso una struttura in legno esterna, in parte ad uso rivestimento e in parte ad uso solaio-pedana sopraelevato di calpestio e di sosta . Scala di accesso in legno. Per tali manufatti non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune di Monte S. Savino.

Nota: Presso l'Ufficio della Difesa del Territorio della Regione Toscana risultano le seguenti pratiche per la costruzione di 2 pozzi per l'uso di adduzione idrica e più esattamente:

- Pratica n. POD2011_00123 intestata a XXXXXXXX per un pozzo della profondità di m. 60 e un diametro di 250 mm., portata di esercizio di 0,50 l/sec. Pozzo costruito nel limite di proprietà fra la part. 559 e 553.
- Pratica n. POD1994_13524 intestata a XXXXXXXX per un pozzo la cui costruzione veniva denunciata all'anno 1974, della profondità di m. 26 e un diametro di 160 mm., portata di esercizio di 0,50 l/sec. Pozzo denunciato ricadente sulla ex part. 342.

CARTOGRAFIA tratta da Banca Dati Ufficio Difesa del Suolo Regione Toscana.



5. DATI CATASTALI all. 3

STORIA CATASTALE

- L'ex-P.Illa 553, che aveva una superficie di Mq 2.300, è stata costituita in forza della procedura Tipo Frazionamento del 12/03/2009 protocollo n. AR0050414, che ha soppresso l'ex-P.Illa 342 e costituito anche la P.Illa 552.
- La superficie catastale dell'intera particella 559, comprensiva della superficie di ingombro dell'annesso agricolo, è di Mq 635. La part. 559 è nata con Tipo Mappale del 05/11/2009 protocollo n. AR0210262, (soppressione dell'ex-P.Illa 553, avente la superficie di Mq 2.300 e costituzione della nuova P.Illa 553, della superficie di Mq 1.665, e la nuova P.Illa 559, della superficie di Mq 635.
- La P.Illa 559 ha subito una variazione di ufficio della rendita catastale da parte dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto) con "Variazione nel classamento" del 06.07.2010 Protocollo n. AR0116041. Variazione, che ha variato la classe da 2 a 5, è aggiornata la rendita catastale dai precedenti € 31,25 a € 49,90.

INTESTAZIONE:

XXXXXXXXX - Quota proprietà 1/1. Da aggiornare a XXXXXXXXX con voltura catastale.

A. Annesso agricolo con resede è identificato alla Particella 559 del Foglio 33 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Savino - Loc. Belvedere - Piano Terra - categoria C/2 - classe 5 - Consistenza Mq 11 - Sup. catastale totale Mq 70 - Rendita € 49,90.

Conformità catastale:

B.Terreno agricolo è identificato alla Particella 553 del Foglio 33 del Catasto dei Terreni del Comune di Monte San Savino Loc. Belvedere con rendita catastale di € 6,45 (redd. dominicale) ed € 4,73 (redd. agrario) - Qualità: Seminativo Arborato - Classe: 3 - Superficie catastale: 16 are 65 ca, corrispondenti ad una superficie catastale di Mq 1.665.

A.Conformità catastale. L'annesso agricolo è mutato in consistenza planivolumetrica sia per il nuovo bagno che per le tettoie aggiunte in parte chiuse con infissi e vetro, oltre ai modesti fabbricati precari posti in vicinanza. Opere queste abusive vanno demolite.

B. Conformità catastale. Sulla particella di terreno è stata realizzata una piscina con alcune parti fisse. Tutte opere abusive, che vanno smantellate.

Occorre per **A e B** l'aggiornamento del titolo di proprietà a seguito della sentenza (punto 1), con voltura catastale. Per gli abusi ora menzionati (non sanabili) la planimetria catastale non è conforme a quella presente presso il catasto, sia per maggiore consistenza del capanno autorizzato, sia per le tettoie e altri manufatti presenti (che se non demoliti o soggetti a deroga ai fini della vendita, vanno comunque accampionati al catasto prima della vendita. Lo stesso dicasi per la piscina).

Confini

Il compendio immobiliare in oggetto è confinante con la proprietà XXXXXXXX (P.Illa 200), XXXXXXXX (P.Illa 565), XXXXXXXX (P.Illa 552) e XXXXXXXX (P.Illa 83), salvo se altri.

6.Gravami

Il sottoscritto ha verificato che non erano presenti sia contratti di locazione e le seguenti iscrizioni e trascrizioni .

1. Trascrizione contro – Atto giudiziario- Sentenza dichiarativa di fallimento (da presentare in quanto la trascrizione di proprietà giunta con decreto giudiziario non è stata ancora trascritta)

2.Sentenza Tribunale di Arezzo n. 894/2021 publ. 02/11/2021, R.G. 4102/2017 rep. 1384/2021 del 2/11/2021, condanna XXXXXXXXXi a restituire l'intera proprietà del compendio immobiliare Comune di Monte S. Savino foglio 33 part. 553 e 559.

3.Trascrizione contro del 15/12/2017, reg. part. 13261, Tribunale di Arezzo rep. 11192 del 15/11/2017, domanda giudiziale. Accertamenti simulazione atti, part. 553 e 559 foglio 33.

4.Trascrizione contro - Atto Unilaterale d'Obbligo, contro il sig. XXXXXXXXX ed a favore del Comune di Monte San Savino, autenticato dal Notaio Dott. Giacomo Pieraccini di Arezzo in data 07.09.2009 (Repertorio n. 7.141/4.648), registrato in Arezzo in data 12.09.2009 al n. 7.288, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II., in data 14.09.2009, alla Formalità part. n. 10.364 (part. 552 e 553 foglio 33)

5.Trascrizione contro - Servitù di passaggio, così come costituita con Atto ai rogiti del Notaio Dott. Giacomo Pieraccini di Arezzo in data 26.03.2009 (repertorio n. 6.586), trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II., in data 09.04.2009, alla Nota di Trascrizione n. 4.090 part..

6. Trascrizione servitù di cui all'atto di acquisto- *In riferimento alle servitù di attingimento acqua trascritta in data 21/1/1992 al n. 1797 part. E di passo trascritta ad Arezzo in data 21/1/1992 al n. 1796 part., costituite a seguito di atto ai rogiti notaio Licenziati di Monte S. Savino in data 30/12/1991 rep. n. 31427, debitamente registrato ad in riferimento all'obbligo edilizio di non edificare trascritto ad Arezzo in data 8/2/1972 al n. 1136 part. A seguito di atto ai rogiti notaio Licenziati di Monte S. Savino in data 2/2/1972, rep. n. 1168, debitamente registrato, la parte venditrice dichiara che continuano a gravare sulla restante parte della particella 342 del foglio 33, così come residua a seguito del frazionamento sopra citato.... Il signor XXXXXXXXX costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà, catastalmente rappresentato al Catasto Terreni del predetto Comune di Monte S. Savino, foglio 33, part. 552, ed a favore della particella oggetto del peresente atto ceduta all'accettante XXXXXXXXX, particella che qui si intende integralmente riportata e trascritta, servitù reale e perpetua di passaggio pedonale e carrabile con qualunque mezzo ed in qualunque ora del giorno e della notte, da esercitarsi su tutta la lunghezza del fondo servente per una larghezza di m. 4 dipartentesi dal confine con le part. 83,84,85 del foglio 33, da esercitarsi su strada Bianca, parzialmente coperta con strato di ghiaia, da realizzarsi a complete cura e spese della parte acquirente, e da essere mantenuta, a cura e spese ordinarie e straordinarie, dei proprietari dei fondi dominanti e serventi.*

Osservazioni sull'Atto d'Obbligo

Il sottoscritto ritiene far osservare che per quanto citato al Punto 5 Lettera B del predetto Atto d'Obbligo, l'Ente pubblico preposto (Comune di Monte San Savino) non si opporrà agli atti di vendita, poiché l'annesso agricolo (P.Ila 559) è stato trasferito congiuntamente al terreno agricolo (P.Ila 553), Quest'ultimo preso di riferimento per la determinazione della superficie consentita per la costruzione dello stesso annesso agricolo (ai sensi dell'Art. 36 COMMA 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico 2008).

7.TITOLI EDILIZI

Titoli autorizzativi edilizi, rilasciati dal Comune di Monte San Savino (prov. Arezzo), sono:

a- **Comunicazione inizio lavori** per la costruzione di un pozzo prot. 010613 del 6/6/2011, acqua

non potabile per uso domestico, innaffiamento di giardini ed orti direttamente al proprietario e l'abbeveraggio. Vedi anche titoli della Regione Toscana pag. 4.

1. **Permesso di Costruire n. C09/1380/0**, rilasciato dal Comune di Monte San Savino (AR) in data 05.10.2009 e **successiva Variante**, n. C09/1380/1 rilasciata dallo stesso Comune, in data 17.12.2009.
2. **Comunicazione, ai sensi dell'Art. 8 bis delle N.T.A. del 17/12/2009** (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente Regolamento Urbanistico, depositata al Comune di Monte San Savino in data 03.02.2010 (Protocollo n. 2369).

Inoltre è stato presentato presso il Comune in data 22/1/2010 prot. n. 001456 attestazione di conformità e certificazione di abitabilità e in data 3/2/2010 prot. 002369 con comunicazione ai sensi dell'art. 8 bis delle Norme tecniche di attuazione, (non è presente la certificazione dell'istallatore dell'impianto elettrico) . Per il rilascio del Permesso a costruire è stato stipulato fra XXXXXXXX ed il Comune di Monte S. Savino un Atto D'Obbligo del 18/09/2018 rep. 7141, nel quale sono presenti una serie di clausole da rispettare. Visto il numero e l'importanza si allega integralmente tale atto.

8.DIFFORMITA' EDILIZIE

A. Rispetto ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Monte S. Savino si riscontrano le seguenti difformità edilizie:

- Tutte le opere abusive descritte al soprastante punto 4.A

B. Rispetto ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Monte S. Savino si riscontrano le seguenti difformità edilizie:

Sulla particella di terreno si riscontra la realizzazione abusiva di un manufatto composto da piscina esterna (senza scavo) con presenza di rivestimento in legno e scale e solaio-pedane rialzate di calpestio in legno e le recinzioni.

A-B Le opera abusive sopra elencate debbono essere smantellate ad esclusione della richiesta di sanatoria per le variazioni prospettiche del capanno ed eventualmente per il cancello da concordare con il Comune.

NORMATIVA URBANISTICA- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

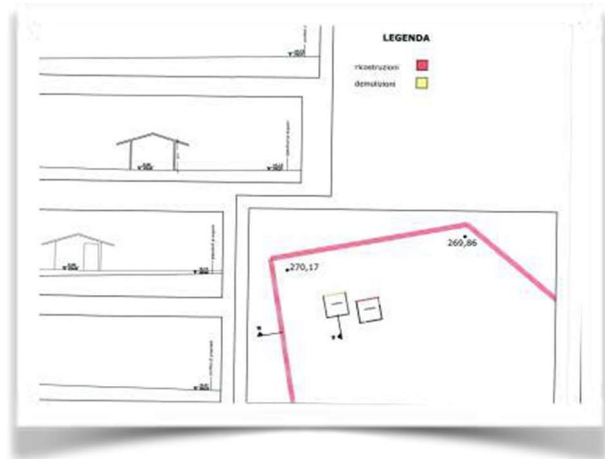
Il compendio immobiliare è compreso all'interno della zona E9, tratta dalla Tav. 6 della Cartografia del Regolamento Urbanistico vigente.

Zona extraurbana "E9 – gli insediamenti lineari della Valdichiana" (art. 45 N.T.A.)

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Ultimo PROGETTO ARCHITETTONICO autorizzato

Tratto da: Variante, rilasciata dallo stesso Comune, in data 17.11.2009 (codice Pratica 09/21014/0)

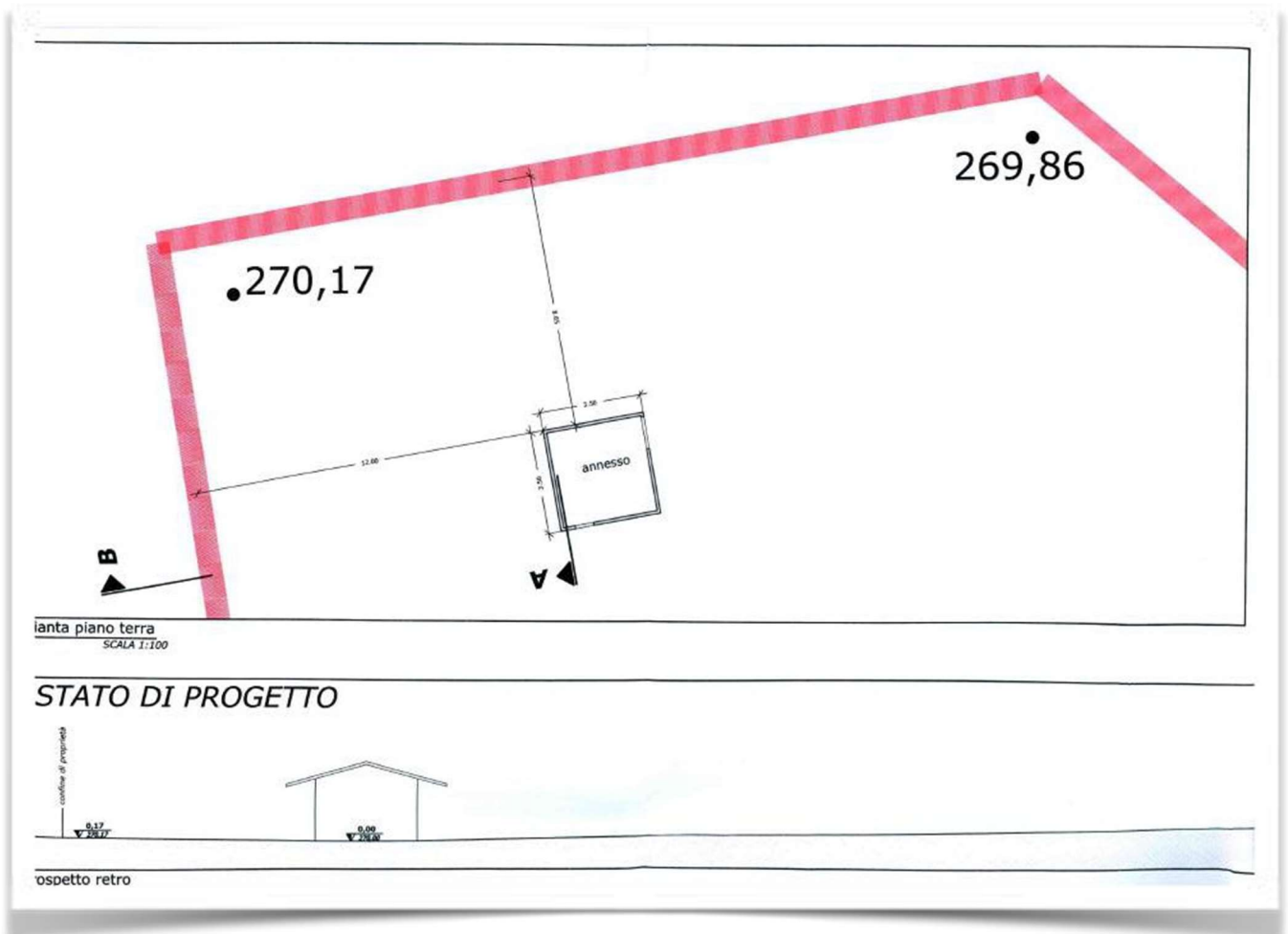


DATI TECNICI:

La **superficie** dell'annesso agricolo è di:

Mq 12,25,

ricavata da Mt 3,50 per Mt 3,50 (in basso).



9.STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico-comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale, l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché la richiesta ed il valore di mercato di immobili simili.

Si considera inoltre:

- I valori OMI sia per i fabbricati, resedi e terreni.
- La destinazione dell'immobile e l'effettiva potenzialità di vendita.
- Lo stato di conservazione esterna dell'immobile e delle pertinenze.
- La crisi economica nazionale e regionale che ha coinvolto tutti i settori, con ripercussioni negative sul mercato immobiliare l'ulteriore aggravamento a seguito della pandemia.

Pertanto i più probabili valori attribuibili sono i seguenti:

A-

Edificio mq. 12,25 x €/mq.720,00= €. 8.942,00

Resede mq. 622,75 x €/mq. 8,00 = €. 4.982,00

Da aggiungere il valore del pozzo e del suo impianto di pompaggio €. 6.000,00

B- Particella di terreno mq.1.635,00 x €/mq. 8,00= €. 13.080,00

Il valore considera il ribasso per vendita giudiziaria, opere edilizie e ripristini per le parti abusive, compreso le opere ricadenti sul terreno,

A- valore arrotondato per quota di proprietà intera VALORE €. 20.000,00

B- valore arrotondato per quota di proprietà intera VALORE €. 13.000,00

Valore complessivo €. 33.000,00

A cui vanno detratte le spese per i ripristini dei fabbricati da smantellare descritti alla voce difformità edilizie e per sanatorie tecnico amministrative. Le spese per lo smontaggio dei manufatti possono essere quantificate in circa €. 10.000,00. Eventuali spese per le pratiche di sanatoria variazioni prospettiche e di aggiornamento catastali delle opere abusive se richieste dal notaio, circa €. 3.000,00

Valore di vendita complessiva €. 20.000,00

Arezzo 17/02/2026

Alfredo Lisi

