

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Volontaria Giurisdizione

N.VG 665/2024

Curatela eredità giacente di ████████████████████

Curatore: Avv. Simona Indiveri

Giudice – Dott. Alessia Caprio

-o-o-o-o-o-o-

Il Curatore dell'eredità giacente inoltrava istanza al Giudice della procedura, chiedendo la nomina dello scrivente quale perito estimatore, al fine di redigere una relazione finalizzata alla vendita degli immobili facenti parte della massa attiva dell'eredità giacente, con suddivisione degli stessi in lotti, ivi compresa l'urbanistica e l'Ape ai fini del regolare trasferimento (con atto notarile).

Con spese a carico del creditore precedente che ha richiesto l'apertura della curatela.

Con provvedimento del 29/10/2024 il Giudice Dott.sa Alessia Caprio, autorizzava quanto richiesto dal Curatore.

-o-o-o-o-o-o-

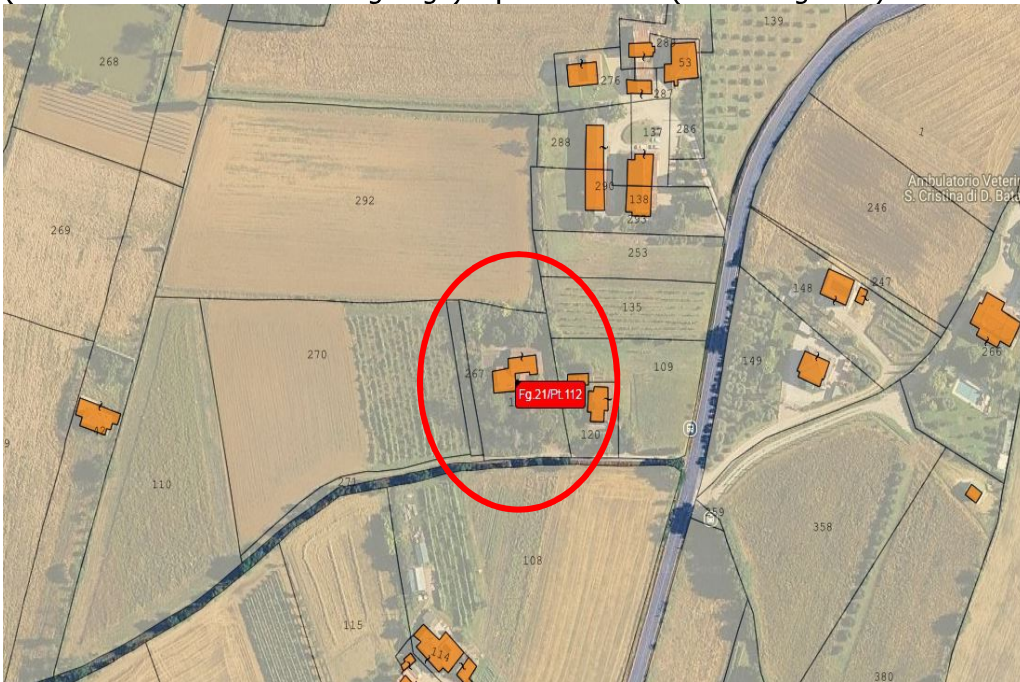
***Beni immobili che
ricadono nell'attivo dell'eredità giacente***

I beni immobili che ricadono nell'attivo dell'eredità giacente, sono dislocati nel Comune di Monte San Savino e nel Comune di Arezzo.

Nel comune di **Monte San Savino** sono presenti:

1) Compendio residenziale in Località Santa Cristina n. 457, formato da edificio indipendente disposto su più livelli, corredato di resede pertinenziale e di piccolo appezzamento di terreno adiacente.

Il tutto, catastalmente censito al foglio 21 particella 112 subalterni 1, 2 e 3 (fabbricato abitativo con due garage) e particella 267 (terreno agricolo).

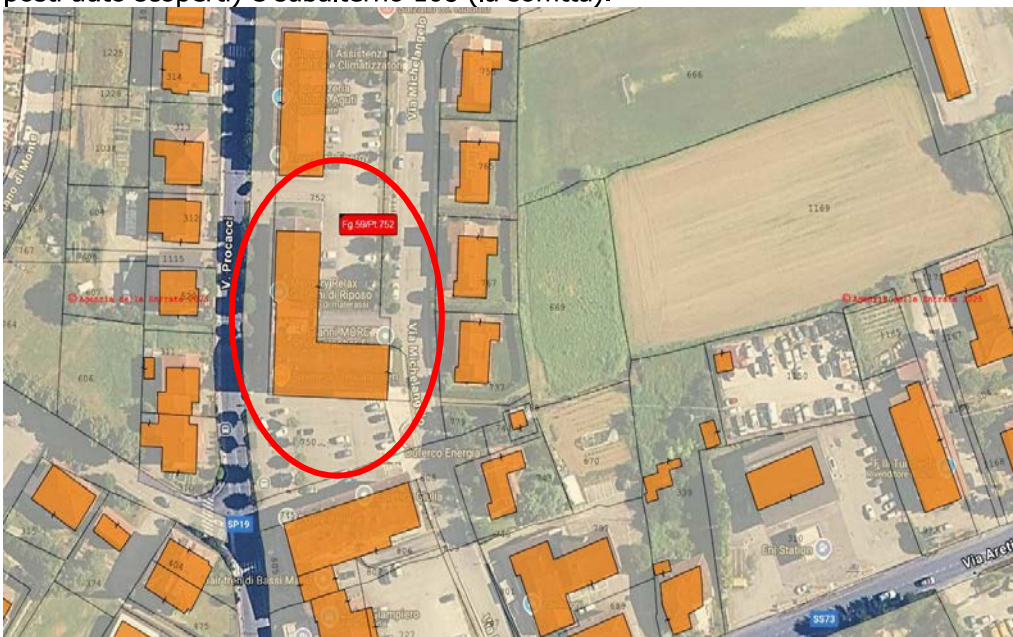


Su tale compendio la titolarità del [REDACTED] è per il diritto di proprietà.

..o_o_o_o_o_o_o_o_o_o..

2) Soffitta con due posti auto scoperti in Via Piero della Francesca n. 11.

Il tutto, catastalmente censito al foglio 59 particella 752 subalterni 9 e 16 (i due posti auto scoperti) e subalterno 108 (la soffitta).

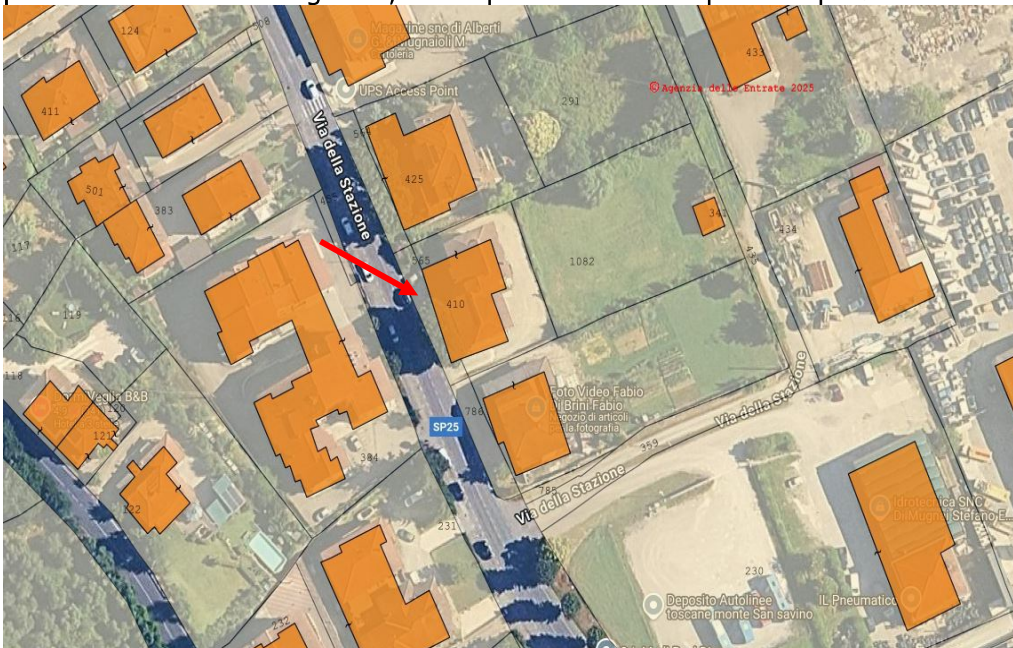


Su tale compendio la titolarità del [REDACTED] è per il diritto di proprietà.

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

3) Piccola area scoperta in Via della Stazione.

L'area è attualmente classificata come relitto stradale, ed è identificata dalla particella 452 di cui al foglio 59, con superficie nominale pari a mq. 180.



Si tratta di un area di modesta consistenza su cui insiste parte della viabilità pubblica ed in parte un resede pertinenziale del limitrofo fabbricato plurifamiliare identificato dalla particella 410.

L'area, vista la consistenza e la giacitura, non ha alcuna rilevanza economica, e salvo diverse disposizioni del Curatore e del Giudice, non verrà al momento trattata nell'odierna perizia.

Su tale area la titolarità [REDACTED] è per il diritto di proprietà.

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

Nel comune di **Arezzo** sono presenti varie aree scoperte che fanno parte di un più ampio comprensorio residenziale in Località Le Pietre, e più esattamente:

A) Area urbana di mq. 2 censita al catasto fabbricati di **Arezzo/A, foglio 128, particella 278 subalterno 3** (la titolarità del Sig. Falchi Primo corrisponde ai 2/3 della piena proprietà).

B) Area urbana di mq. 651 censita al catasto fabbricati di **Arezzo/A, foglio 128, particella 863** (la titolarità [REDACTED] corrisponde ad 1/2 della piena proprietà).

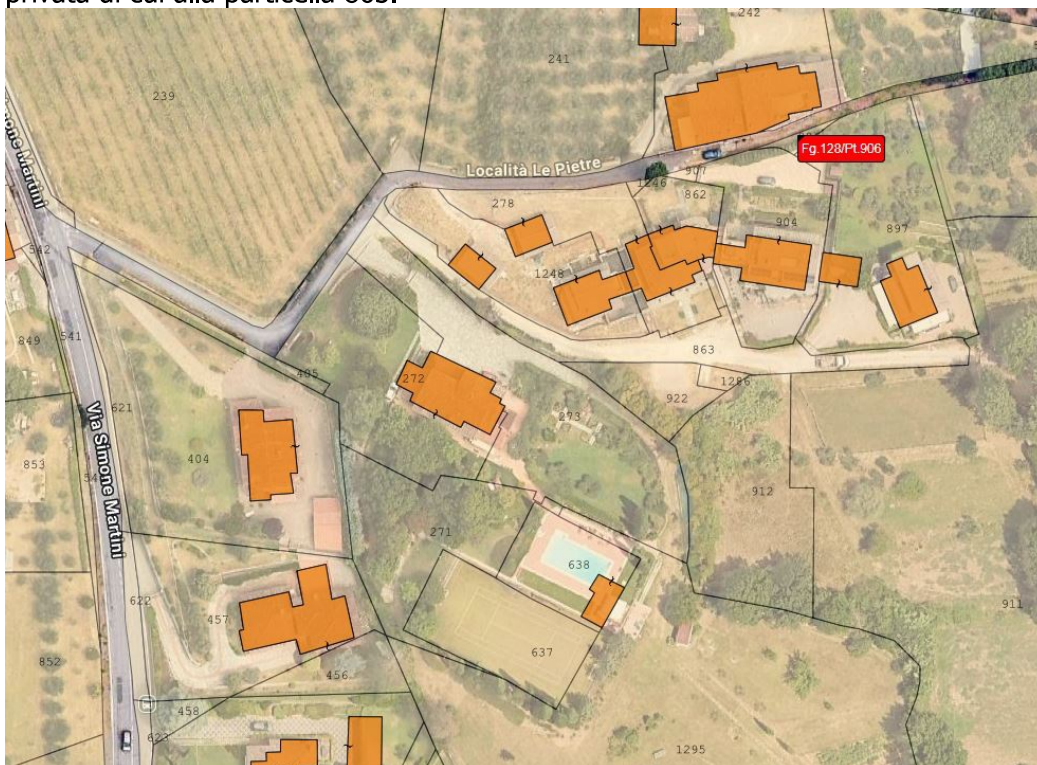
L'area urbana identifica una viabilità privata che consente l'accesso a vari edifici di proprietà di terzi.

C) Terreno agricolo di mq. 30 censita al catasto terreni di **Arezzo/A, foglio 128, particella 906** (la titolarità [REDACTED] corrisponde alla piena proprietà).

L'area urbana identifica una porzione di resede privato.

D) Area urbana di mq. 35 censita al catasto fabbricati di **Arezzo/A, foglio 128, particella 1286** (la titolarità [REDACTED] corrisponde ad 1/2 della piena proprietà).

L'area urbana identifica una porzione di piazzale che è costeggiato dalla strada privata di cui alla particella 863.



Le suddette aree e terreno, vista la consistenza e la giacitura, non hanno alcuna rilevanza ecomica, e salvo diverse disposizioni del Curatore e del Giudice, non verranno al momento trattate nell'odierna perizia.

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

Titoli di provenienza

La proprietà dei vari compendi immobiliari facenti parte dell'eredità giacente si è formalizzata in virtù del seguenti titoli/atti di provenienza:

Compendio fabbricativo in Comune di Monte San Savino

Località Santa Cristina n. 457

1) Atto di compravendita del 20 Dicembre 1972, rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 1.785 – raccolta 969), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22/12/1972 al numero 10.545 di particolare. Con tale atto, [REDACTED] ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al [REDACTED] un appezzamento di terreno con vocazione edificabile, ubicato in Comune di Monte San Savino, e censito al catasto terreni del predetto comune al **foglio 21**, particelle 112 e 118 (successivamente riunite nella **particella 112**) per complessivi mq. 2.400.

Il corrispettivo di vendita venivano dichiarato il Lire 700.000.

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

2) Atto di compravendita del 15 Giugno 2006, rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 54.212 – raccolta 9.246), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29/06/2006 al numero 8.577 di particolare.

Con tale atto, il [REDACTED] vendeva e trasferiva al [REDACTED] un appezzamento di terreno agricolo, ubicato in Comune di Monte San Savino Località Santa Cristina, censito al catasto terreni del predetto comune al **foglio 21, particella 267** (ex particella 134/B) per complessivi mq. 380.

Il corrispettivo di vendita venivano dichiarato in Euro 800,00.

Il [REDACTED] era divenuto proprietario in virtù di atto di divisione del 04 Dicembre 1975 rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 3.440), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23/12/1975 al numero 7.878 di particolare.

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

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 05-1 della perizia.*

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

***Compendio fabbricativo in Comune di Monte San Savino
Via Pier della Francesca n. 11***

1) Atto di compravendita del 08 Ottobre 1992, rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 33.199 – raccolta 7.720), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09/10/1992 al numero 10.111 di particolare.

Con tale atto, il Comune di Monte San Savino vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] (atti rappresentata) un appezzamento di terreno in Località Le Fonti, catastalmente identificato al foglio 59, particella 655 (ex 534/B), facente parte della nuova lottizzazione in fase di realizzazione, con impegno di realizzare le opere di urbanizzazione tra cui la viabilità alternativa proposta nel P.R.G.C. fino al parcheggio del campo sportivo limitrofo.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 9.410.000.

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

2) Scrittura privata del 21 Luglio 2004, a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 48.514 – raccolta 7.540), registrata ad Arezzo in data 23 Luglio 2004 al numero 3.821 serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Luglio 2004 al numero 9.908 di particolare.

Con tale atto, la Società ██████ vendeva e trasferiva alla ██████ alcune unità immobiliari facenti parte di un recente compendio in corso di costruzione in Comune di Monte San Savino, Località le Fonti.

Più precisamente due soffitte e due posti auto scoperti, censiti al catasto fabbricati del predetto Comune al **foglio 59, particella 725, subalterno 95** (soffitta) **subalterno 99** (soffitta), **subalterno 09** (posto auto) e **subalterno 16** (posto auto).

Nella vendita erano compresi i proporzionali diritti sulle parti a comune, di cui al foglio 59, particella 725 subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 32.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Euro 55.600,00.

..°-°-°-°-°-°-°-

3) Successione Testamentaria del 22 Agosto 2022 registrata al numero 356.958 volume 88.888, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Settembre 2022 al numero 11.828 di particolare.

La successione è stata presentata a seguito della morte ██████ ██████ avvenuta in data 29 Agosto 2021.

Segue verbale di pubblicazione del testamento in data 01 Ottobre 2021 da parte del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 149.980 – raccolta 30.091), registrato ad Arezzo in data 05/10/2021 al numero 10.870 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Ottobre 2021 al numero 12.577 di particolare.

██████████ aveva disposto alcuni legati, tra cui quello a favore ██████, relativo alle porzioni immobiliari in Comune di Monte San Savino, Via Costa delle Fonti / Via Piero della Francesca 11, composto da due posti auto e da due soffitte.

Il tutto identificato al catasto fabbricati di Monte San Savino, **foglio 59, particella 752, subalterno 09, subalterno 16, subalterno 99 e subalterno 108.**

NB – risulta trascritta soltanto l'accettazione espressa dell'eredità da parte [REDACTED].
[REDACTED] (nota di trascrizione del 01/10/2021 al numero 12.576 di particolare).

Il **subalterno 99**, è stato venduto [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 26 Maggio 2023 a rogito del Notaio Ferdinando Licenziati (repertorio 7.488 – raccolta 6.129) trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare in data 31 Maggio 2023 al numero 7.349 di particolare.

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

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 05-2 della perizia.*

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

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09/11/2024 , si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Compendio fabbricativo in Comune di Monte San Savino

Località Santa Cristina n. 457

01) Ipoteca volontaria a garanzia di somma, nascente da scrittura privata del 17 Settembre 2008 a rogito Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 57.184 – raccolta 11.349), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Settembre 2008 con il numero 3.377 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 360.000,00 (quota capitale) è stata accesa a favore [REDACTED] è contro [REDACTED]

Si tratta di un ipoteca a garanzia delle obbligazioni assunte dal Sig. Falchi Primo relativamente ad alcune opere oggetto di fattura n. 6 del 17/09/2008.

L'ipoteca riguarda le porzione di fabbricato di cui al foglio 21, particella 112, subalterni 1, 2 e 3 in Località Santa Cristina.

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

02) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 15 Ottobre 2013 con repertorio 2006 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Maggio 2017 con il numero 888 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 30.000,00 (di cui Euro 18.600,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati vari immobili tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile 07 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 1

Immobile 08 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 2

Immobile 09 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 3

Immobile 13 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 267

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

03) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 15 Giugno 2017 con repertorio 837 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Luglio 2017 con il numero 1.654 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 60.000,00 (di cui Euro 42.966,02 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati svariati immobili tra cui:

Unità Negoziale 01

Immobile 07 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 1

Immobile 08 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 2

Immobile 09 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 3

Immobile 13 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 267

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

04) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 25 Ottobre 2021 con repertorio 1.025/2021 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Novembre 2021 con il numero 2.464 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 200.000,00 (di cui Euro 163.526,40 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore [REDACTED] ed è contro [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati i seguenti immobili

Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 1

Immobile 02 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 2

Immobile 03 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 3

Immobile 04 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 267

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

05) Verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Arezzo in data 5 Maggio 2022 con repertorio 81/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Giugno 2022 al numero 8.032 di particolare.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso [REDACTED] ed è contro [REDACTED]

Gli immobili assoggettati a pignoramento sono:

Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 267

Immobile 02 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 1

Immobile 03 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 2

Immobile 04 – Comune di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, sub. 3

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

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

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

***Compendio fabbricativo in Comune di Monte San Savino
Via Pier della Francesca n. 11***

Sulla base della verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09/11/2024 e seguenti, **non sono presenti delle formalità pregiudizievoli.**

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

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

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

***Identificativi catastali degli immobili
Comune di Monte San Savino
* Località Santa Cristina n. 457 ****

Il compendio è giustamente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di *piena proprietà.*

ed è così identificato e censito:

01) Porzione abitativa - Censita alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 01*, categoria A/3 di classe 4°, consistenza 15 vani, superficie catastale mq. 331 al netto delle aree scoperte, rendita catastale definitiva Euro 1.045,83.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 22 Settembre 1995, protocollo 24.120/95.

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

02) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 02*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 14 mq., rendita catastale definitiva Euro 36,15.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 02 Gennaio 1992, protocollo 20.004/92.

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

03) Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 03*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 12 mq., rendita catastale proposta 30,99.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costituzione del 22 Settembre 1995, protocollo 24.119/95.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla *sezione terreni di Monte San Savino, foglio 21, particella 267*, classificato come vigneto di 1° classe, consistenza mq. 380, reddito dominicale Euro 3,53, reddito agrario Euro 2,75.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 03-1 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

*** Via Pier della Francesca n. 11 ***

Il compendio è giustamente intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà.

ed è così identificato e censito:

01) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 09*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costituzione del 07 Febbraio 1994, protocollo 10.233/94.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 16*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costituzione del 07 Febbraio 1994, protocollo 10.233/94.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Soffitta - Censita alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 108 (ex sub.101, ex sub.95, ex sub.85)*, categoria C/2 di classe 5°, consistenza 75 mq., rendita catastale definitiva Euro 340,86.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione del 07 Febbraio 1994, protocollo 10.233/94.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti immobili, trovandosi all'interno un più ampio compendio condominiale formato da più unità immobiliari, sono dotate di **parti a comune**.

L'elaborato planimetrico identificativo dei subalterni non è molto dettagliato, atteso che non specifica la pertinenzialità dei beni a comune alle rispettive unità immobiliari.

Per avere delle specifiche più precise, lo scrivente ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui sono elencate le parti a comune, ossia:

A) Piazzale e aree a verde- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibile da intendersi a comune di tutte le unità immobiliari.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

B) Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 02*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificate dai subalterni 9 e 16.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

C) Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 03*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificate dai subalterni 9 e 16.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

D) Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 04*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificate dai subalterni 9, 16 e 108.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

E) Porticato- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 05*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificate dai subalterni 9, 16 e 108.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

F) Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 06*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificate dai subalterni 9, 16 e 108.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

G) Vano scala e ascensore- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 32*, classificato come bene a comune non censibile a comune.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 108.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-2 della perizia.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità catastale

In occasione dei sopralluoghi effettuati, è stata raffrontata la conformazione dei vari immobili con le ultime planimetrie catastali depositate in atti.

Dal raffronto si può attestare quanto segue.

Comune di Monte San Savino

**** Località Santa Cristina n. 457 ****

Per quanto attiene l'immobile abitativo principale identificato dalla particella 112 subalterno 1, la planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi, fatte salve alcune piccole discrepanze grafiche, tra cui anche la mancata indicazione dell'altezza interna per tutti gli ambienti residenziali del piano rialzato.

L'unico elemento che imporrebbe la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata, è dato dal bagno ubicato al piano seminterrato.

Nelle tavole progettuali allegata ai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'edificio, in quell'ambiente non è prevista/indicata la presenza di un bagno.

La presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata per rettificare l'esatta destinazione d'uso da bagno a locale accessorio quale cantina/deposito, implica un costo di Euro 600,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Per i due garage pertinenziali identificati dalla particella 112 subalterno 2 e subalterno 3 si può attestare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le attuali planimetrie in atti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

**** Via Pier della Francesca n. 11 ****

Per quanto attiene l'immobile principale ad uso soffitta, identificato dalla particella 752 subalterno 108, la planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi, fatte salve alcune piccole discrepanze e/o omissioni di rappresentazione grafica che comunque non influiscono in alcun modo sulla rendita catastale.

La corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali in atti, può essere attestata anche per i due posti auto scoperti identificati dalla particella 752 subalterno 9 e subalterno 16.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Precedenti edilizi degli immobili

Le ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Monte San Savino, hanno messo in evidenza i seguenti titoli autorizzativi:

Comune di Monte San Savino

**** Località Santa Cristina n. 457 ****

01) Istanza per nuova costruzione del 23 Agosto 1972 intestata a Falchi Primo.

Si tratta della prima istanza finalizzata alla realizzazione di un intero fabbricato di civile abitazione in Località Santa Cristina, sul terreno identificato dalla particella 112 di cui al foglio 21 del Comune di Monte San Savino.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del nulla osta n. 989 del 10 Febbraio 1973.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Istanza di variante del 06 Novembre 1974 intestata a [REDACTED]

Si tratta di variante in corso d'opera per il fabbricato già autorizzato con nulla osta 989/73.

In particolare, era prevista la modifica della sagoma e una diversa distribuzione interna dei vari ambienti.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del nulla osta n. 9.171 del 27 Novembre 1974.

Segue il permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Monte San Savino in data 19 Maggio 1975.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 12.046 del 30 Agosto 1986 intestata [REDACTED]

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985, volta a regolarizzare alcune difformità commesse sul fabbricato autorizzato in virtù di nulla osta n. 989/73 e di nulla osta n. 9.171/74.

Le difformità dichiarate consistono in realizzazione di ampliamento sotto forma di portico, terrazzo, garage e wc in aderenza all'originario fabbricato, con conseguenti modifiche prospettiche e volumetriche.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria C/00/0194/0 del 05 Ottobre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

**** Via Pier della Francesca n. 11 ****

01) Concessione Edilizia n. 2.122 del 20 Febbraio 1992.

Si tratta del primo titolo edilizio a fronte del quale la [REDACTED] la realizzazione di vari fabbricati ad uso commerciale e residenziale all'interno della lottizzazione di comparto, sottozona C10, in Località le Fonti-Via Fiorentina.

Il fascicolo da cui è scaturita la concessione non era presente negli archivi comunali.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

02) Pratica Edilizia n. 13.433 del 30 Luglio 1992 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche ai lotti 2-6-7 in Via Fiorentina, catastalmente identificati dalle particelle 677, 674, 672, 668, 667, 665, 682, 661 660, 658 e 659 del foglio 59.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 14 Dicembre 1993.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

03) Pratica Edilizia n. 4.987 del 30 Luglio 1992 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche ai lotti 2-6-7 in Via Fiorentina, catastalmente identificati dalle particelle 677, 671, 674, 672, 668, 667, 665, 682, 661 660, 658 e 659 del foglio 59.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 29 Marzo 1994.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

04) Pratica Edilizia n. 2.347 del 05 Febbraio 1994 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche al lotto 6 di Via Fiorentina.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 02 Maggio 1994.

._o.o.o.o.o.o.o.o._

05) Pratica Edilizia n. 1.473 del 24 Gennaio 1994 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche al lotto 2 di Via Fiorentina.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 07 Giugno 1994.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Pratica Edilizia n. 10.475 del 01 Giugno 1994 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche al lotto 2 di Via Fiorentina.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 20 Settembre 1994.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Pratica Edilizia n. 13.150 del 03 Luglio 1994 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche al lotto 2 di Via Fiorentina.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 08 Novembre 1994.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Pratica Edilizia n. 21.507 del 28 Novembre 1994 intestata a [REDACTED]

Si tratta di istanza di variante in corso d'opera alla concessione 2.122/92 per apportare modifiche al lotto 7 di Via Fiorentina.

Segue rilascio da parte del Comune di Monte San Savino, di Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera in data 21 Gennaio 1995.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Pratica Edilizia n. 8.255 del 06 Maggio 2004 intestata a [REDACTED].

Si tratta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/1999 modificata dalla Legge Regionale 43/2003 per regolarizzare delle modifiche interne (realizzazione di tramezzature) nei locali

sottotetto, ricadenti nell'immobile catastalmente identificato dalla particella 752 del foglio 59 (erroneamente indicato come foglio 58).

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria C04/0735/0 del 31 Maggio 2004.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Pratica Edilizia n. 18.061 del 31 Ottobre 2017 intestata a XXXXXXXXXX

Si tratta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 65/2014 art. 209 per regolarizzare delle modifiche interne (realizzazione di tramezzature) nei locali sottotetto, ricadenti nell'immobile catastalmente identificato dalla particella 752 del foglio 59.

La pratica sostituisce una precedente istanza (pratica 23087/94 del 10/12/1994) a suo tempo respinta dall'Amministrazione Comunale

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo e si è formalizzata con il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria C18/1916/0 del 26 Gennaio 2018.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-2 della perizia.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Convenzione Edilizia

Il compendio ubicato in Via Piero della Francesca, all'epoca in cui è stato realizzato, si trovava all'interno di una più ampia lottizzazione, per la quale sono state redatte delle apposite convenzioni edilizie, con cui erano normate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La prima convenzione risale al 30 Novembre 1991 a rogito del Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 31.036 – raccolta 7.410), registrata ad Arezzo il 03/12/1991 al numero 4.367 volume 495, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 06 Dicembre 1991 al numero 12.258 di particolare.

La seconda convenzione integrativa risale al 19 Gennaio 1995 a rogito del Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 37.221), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Gennaio 1991 al numero 748 di particolare.

La convenzione integrativa prevedeva modiche al lotto 2 del comparto, ed in particolare la conformazione del porticato in prossimità della piazza di lottizzazione, la realizzazione di un pozzo con relativo deposito ed autoclave nella porzione a verde pubblico, con linee di adduzione dedicate all'uso esclusivo del Comune di Monte San Savino per irrigazione delle zone a verde presenti nel comparto.

In base alle ricerche effettuate, tutti gli obblighi della convenzione edilizia sono stati assolti.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 08 della perizia.*

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità edilizia

Sulla base dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi del Comune di Monte San Savino, si può attestare quanto segue:

Comune di Monte San Savino

**** Località Santa Cristina n. 457 ****

Per la verifica della conformità è stato preso come riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato, ossia la **concessione edilizia in sanatoria C/00/0194/0 del 05/10/2000.**

Rispetto al suddetto titolo edilizio, sono state individuate le seguenti difformità ed incongruenze:

A) E' stato riscontrato un manufatto ad uso garage/deposito sul resede pertinenziale, prospiciente alla facciata a nord dell'edificio principale.

Si tratta di un manufatto contraddistinto da sagoma rettangolare con dimensione in pianta pari a ml. 3,05 x 6,20 ed altezza variabile da un minimo di ml. 2,00 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,40 nella zona centrale del colmo.

La struttura è costituita da orditura leggera in metallo, con tamponamenti su tre lati, nonché e in corrispondenza delle falde di copertura mediante pannelli in canniccio permeabile.

Solo nella facciata principale (quella rivolta verso l'edificio abitativo) è presente un pannello prefabbricato in metallo (tipo monoblocco) in cui è collocata la porta di accesso basculante carrabile.

Ancorchè il manufatto abbia caratteristiche di precarietà, è preferibile dare corso alla sua demolizione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

B) Il piano seminterrato è stato impropriamente utilizzato per finalità abitative ancorchè sia carente dei minimi requisiti igienico sanitari.

L'altezza interna varia da un minimo di ml. 2,08 fino ad un massimo di ml. 2,35.

L'unica eccezione che ammette una destinazione residenziale è data dal vano cucina, effettivamente legittimato con quella destinazione d'uso.

L'uso abitativo di locali accessori (cantine/depositi) è conferito prevalentemente dagli arredi che potranno essere facilmente rimossi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nella cantina di maggiore estensione, ossia in quella contraddistinta da una superficie di circa mq. 42, è stato realizzato un angolo cottura mediante basamenti e pianali in muratura.

Le suddette opere, andranno necessariamente smantellate/demolite.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel vano centrale termica, è più esattamente in corrispondenza della parete controterra rivolta ad ovest, è stata realizzata una sorta di apertura architettonica per garantire ventilazione interna al locale, con griglia metallica alla quota del giardino.

L'intervento non ha alcuna rilevanza strutturale, e nel caso in cui si decidesse di non ripristinare lo stato originario (tenuto anche conto che tutta la centrale termica andrà completamente rifatta e/o adeguata), la situazione potrà essere eventualmente regolarizzata mediante una Cila tardiva ai sensi della Legge Regionale 65/2015 e ss.mm.ii., previo pagamento di una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 oltre ad Euro 1.000,00 a titolo di spese tecniche.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel piccolo ambiente contraddistinto da una sagoma ad elle, ossia in quello ubicato nel versante est del piano interrato, è stato realizzato un bagno di servizio, con lavandino, wc, bidet e doccia.

La destinazione a "bagno" è stata indicata solo nella planimetria catastale in atti, ma di fatto non è mai indicata nelle tavole progettuali allegate ai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'intero edificio.

A parere dello scrivente, la destinazione d'uso riportata nella planimetria castale è configurabile come un errore materiale avvenuto in sede di compilazione della planimetria, e di certo non è un elemento idoneo per poter attestare e legittimare quella destinazione.

La corretta destinazione (cantina o locale di deposito) potrà essere indicata presentando una nuova planimetria aggiornata.

Da un punto di vista edilizio-urbanistico, la destinazione d'uso assentita non è sicuramente quella di bagno.

Mancando anche i necessari requisiti igienico sanitari, il bagno deve considerarsi irregolare, e come tale andrà necessariamente rimosso/smantellato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

C) Il finestrone ubicato nella parete nord del salone posto al piano rialzato, è stato tamponato con muratura di mattoni, e tra le altre cose, la chiusura del predetto finestrone impedisce l'accesso all'adiacente terrazza a livello.

Il tamponamento del finestrone, è verosimilmente avvenuto per particolari esigenze della proprietà, e di fatto sarebbe configurabile come una difformità che può essere facilmente superata con la rimozione del tamponamento in muratura.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

D) Rispetto ad alcune misure riportate nelle tavole progettuali, sono emerse delle modeste differenze che possono rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 BIS, del DPR 380/2001, ovvero non necessitano di pratiche di sanatoria.

Le tolleranze costruttive, ai sensi dell'articolo 34 BIS, viste anche le dimensioni del compendio, si valutano entro la soglia massima del 4%.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

**** Via Pier della Francesca n. 11 ****

Per la verifica della conformità è stato preso come riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato, ossia **l'attestazione di conformità in sanatoria C18/1916/0 del 26/01/2018.**

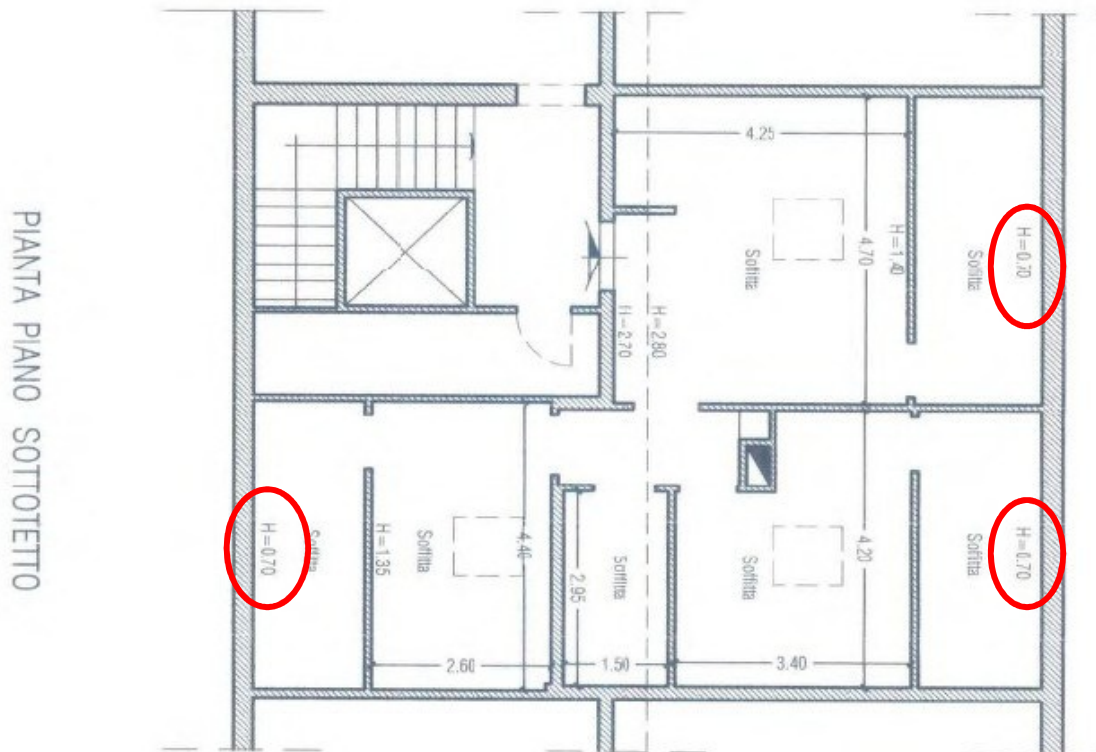
La conformazione interna dalla soffitta riscontrata nello stato dei luoghi, corrisponde perfettamente alla rappresentazione riportata nella tavola grafica da cui è scaturita l'attestazione di conformità in sanatoria.

Tuttavia, sono emerse le seguenti discrepanze:

1) Mancata rappresentazione grafica di alcune aperture architettoniche di dimensione pari a ml. 0,50 x 0,50, equiparabili a delle luci.

Si può attestare che la mancata indicazione di quelle aperture, può considerarsi in mero errore di rappresentazione grafica.

In tal senso, le aperture architettoniche (luci), oltre ad essere fisicamente presenti nello stato dei luoghi, sono giustamente rappresentate nelle tavole progettuali di cui alla pratica edilizia 1473/94 del 07 Giugno 1994 in variante alla Concessione 2122/92.



(SCHEMA GRAFICO ALLEGATO ALLA PRATICA DI SANATORIA)

Analizzando le tavole progettuali da cui sono scaturite le diverse pratiche di variante, si ritiene che le altezze indicate nell'attestazione di conformità del 2018, siano configurabili come un errore materiale.

Infatti, se prendiamo sempre a riferimento la tavola progettuale delle soffitte da cui è scurita la variante di cui alla pratica 1473/94, si notano delle correzioni fatte a mano (verosimilmente dai tecnici comunali) in cui sono state indicate le altezze corrette.

Nel Comune di Monte San Savino, ha perso efficacia il Regolamento Urbanistico ed il Piano Strutturale in data 03/12/2024, stante la decorrenza dei cinque anni dalla data di approvazione del 25/09/2019.

Allo stato attuale è stato adottato il nuovo Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30 Giugno 2025, e in tal senso, sono vigenti le norme di salvaguardia di cui all'articolo 103 della Legge Regionale n. 65/2014.

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25 Settembre 2019 e per il quale è terminato il quinquennio decorrente dalla data di efficacia, le particelle 112 e 267 di cui al foglio 21 ricadono in zona extra urbana E2 – Le colline della Valdichiana (art. 38 delle NTA).

In sintesi, i terreni ricadono in zona agricola e allo stato attuale non hanno alcuna potenzialità edificatoria.

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

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 10 della perizia](#).

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

Stato di occupazione degli immobili

In base a quanto è stato accertato sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monte San Savino, sia in occasione dei vari sopraluoghi, si attesta che gli immobili sono attualmente liberi con le seguenti precisazioni:

1) Il compendio in Località Santa Cristina, c XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

All'interno sono ancora presenti un gran numero di arredi e di suppellettili personali che andranno necessariamente rimossi.

2) Nel locale soffitta in Via Piero della Francesca 11, che in passato era stato allestito per finalità abitative, è presente una discreta quantità di materiale eterogeneo, in parte proveniente dallo smontaggio delle pareti in cartongesso e di impianti.

Tale materiale andrà rimosso e smaltito in apposite discariche autorizzate.

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

Oneri di natura condominiale

Comune di Monte San Savino

**** Via Pier della Francesca ****

Gli immobili ubicati in Via Pier della Francesca n. 11, rientrano all'interno di un più ampio comprensorio condominiale, gestito dalla Antur Snc di Turrioni Lucio.

Lo scrivente, ha interpellato l'Amministratore richiedendo la documentazione occorrente, tra cui le tabelle millesimali, l'eventuale regolamento di condominio, gli eventuali insoluti, i lavori eventualmente deliberati, etc.

In base alla documentazione pervenuta dall'Amministratore in data 26/05/2025, si evidenziano i seguenti aspetti:

1) Alla data del 30 Settembre 2024, è maturato un debito per spese condominiali non pagate e addebiti personali pari ad Euro 5.982,48.

La quota ordinaria mensile, stando al preventivo, ammonta in circa Euro 67,00.

2) Non è stato fornito alcun regolamento di condominio e pertanto si presume che non vi sia.

3) In base al resoconto approvato si possono estrapolare i seguenti parametri millesimali:

- Millesimi scala per riparto Enel e spese Ascensore – 74,00.
- Millesimi per riparto spese autoclave – 75,00.
- Millesimi di proprietà generale – 30,10.
- Millesimi per manutenzione autoclave – 52,70.

4) Nell'assemblea ordinaria e straordinaria del 06 Maggio 2025 è stata deliberata la sostituzione dell'autoclave condominiale per un costo complessivo di Euro 2.560,00 oltre Iva nella misura di Legge.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 09 della perizia.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione dei vari sopralluoghi, si può attestare quanto segue:

Comune di Monte San Savino

** Località Santa Cristina n. 457**

Il compendio immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio ubicata nella centrale termica posta al piano interrato.

Per quanto si è constatato in occasione dei vari accessi, l'impianto non è mai stato censito nel portale SIERT (Sistema Informativo Regionale sull'Efficienza Energetica degli edifici e dei relativi impianti) e in tal senso non è stata rinvenuta la targhetta identificativa con riportato il numero del catasto impianti.

La caldaia, per quello che è stato possibile constatare è dismessa da molto tempo, e per altro non è neppure più collegata alla canna fumaria.

Ad integrazione dell'impianto di riscaldamento sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici nella copertura.

L'impianto elettrico è presente ed è del tipo sottotraccia sfilabile.

Ancorchè funzionante si tratta di un impianto abbastanza datato (non sono state rinvenute le certificazioni di conformità), verosimilmente realizzato in concomitanza della costruzione dell'edificio (1973/1975) con piccoli adeguamenti risalenti all'inizio degli anni novanta.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato ubicato nel resede pertinenziale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

** Via Pier della Francesca n. 11**

La soffitta era stata originariamente allestita per finalità abitative, ed in tal senso, era dotata di impianto di riscaldamento autonomo, verosimilmente alimentato dal caldaietta privata che non è più presente nello stato dei luoghi.

Per converso, sono ancora presenti le condutture dell'impianto di riscaldamento e qualche termosifone.

Era presente anche l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile.

L'impianto è stato parzialmente smantellato e non è più funzionante, stante l'esportazione di una buona parte dei cablaggi con chiusura/accecamento di alcune scatole di derivazione.

Dovrebbe essere ancora presente (pur non avendo avuto la possibilità di testarlo) l'impianto di adduzione dell'acqua direttamente dall'autoclave condominiale a sua volta collegata all'acquedotto comunale.

L'impianto idrico era utilizzato piccolo angolo cottura (sono rimasti in essere gli attacchi) e da un bagno dal quale sono stati rimossi quasi tutti i sanitari, ad eccezione del piatto doccia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

Nel caso specifico, è stato predisposto e presentato, previa segnalazione al SIERT che l'impianto non è mai stato censito, l'attestato di prestazione energetica (APE) solo per il compendio residenziale in Località Santa Cristina.

L'immobile in Località Santa Cristina ricade in classe energetica G, come da attestato n. 679511, presentato in data 19/08/2025.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 07 della perizia.](#)

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sintetica descrizione degli immobili

Per un maggiori approfondimenti e dettagli su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda agli elaborati grafici di riferimento (allegati 02/1 al 02/2) nonché ai relativi corredi fotografici (allegati 01/1 e 01/2).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

** Fabbricato in Località Santa Cristina n. 457**

Si tratta di **una villetta** realizzata nella seconda metà degli anni settanta, distribuita su tre livelli (piano interrato, piano rialzato-primi), circoscritta su tutti i lati **da un resede pertinenziale con adiacente terreno agricolo**.

L'edificio si colloca in posizione abbastanza periferica rispetto all'abitato di Monte San Savino.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco rustico e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a capanna) sono stati realizzati in latero-cemento.

L'involucro edilizio si trova sostanzialmente in normali/discrete condizioni di manutenzione generale ancorchè siano ben evidenti le criticità manutentive, in buona parte correlate allo stato di abbandono.

Prima del decesso del proprietario, quest'ultimo aveva intrapreso interventi di riparazione/rifacimento della copertura, e come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, alcune falde del tetto sono rimaste scoperte, ossia prima tegolame (è invece presente la guaina impermeabilizzante).

Nel resede pertinenziale è stata realizzata una sorta di capanna prefabbricata con tamponamenti e manto di copertura in cannici.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Lasciato il centro abitato di Monte San Savino, e da qui percorrendo sulla Strada Statale 73 Senese Aretina in direzione di Spoiano per circa 2 chilometri, si svolta a sinistra immettendoci in una strada sterrata di tipo interpoderale.

Dopo circa 70 metri, alla nostra destra ci troviamo dinnanzi ad un cancello carrabile con adiacente cancello pedonale, oltre a quali si sviluppa un ampio

resede privato di circa mq. 2.100, che consente di raggiungere l'edificio residenziale con le relative pertinenze accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano rialzato-primò è formato da ingresso, cucina, soggiorno, sala, piccolo ripostiglio, tre camere da letto, due disimpegni e due bagni.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 134,00 ed altezza netta pari a circa ml. 3,00.

Completano la consistenza del piano rialzato-primò un loggiato con sviluppo pari a mq. 10,00 situato nel versante sud, ed una terrazza a livello (al momento non accessibile stante la chiusura di un finestrone) contraddistinta da una superficie calpestabile pari a mq. 24,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dall'ingresso, si raggiungono i locali pertinenziali del piano seminterrato, dove sono presenti tre ampie cantine, una centrale termica, tre locali di deposito (utilizzati impropriamente con finalità residenziali), un disimpegno di collegamento ed una cucina con annesso cucinotto.

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 144,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,08 fino ad un massimo di ml. 2,35.

Completano la consistenza un loggiato ed un porticato per ulteriori mq. 71,00 circa, nonché corpo di fabbrica secondario dove sono presenti due garage, un piccolo disimpegno ed un bagno.

Il tutto per ulteriori mq. 29,00 circa di superficie calpestabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, e si trovano in discreto stato di manutenzione generale, ancorchè sia evidente la necessità di attuare interventi di manutenzione, specialmente negli ambienti al piano interrato dove sono state riscontrate localizzate problematiche di umidità di risalita.

Al piano rialzato e seminterrato è presente una pavimentazione in monocottura con rivestimenti a parere in elementi ceramici per cucina e bagno.

Al piano primo è invece presente una pavimentazione il listoni di parquet, fatta eccezione per i bagni dove invece è presente una tradizionale pavimentazione in monocottura e rivestimenti di parete in lastre di travertino.

La pavimentazione in alcuni ambienti (camere e disimpegno) ha risentito dell'umidità e si completamente staccata dal sottofondo di posa (si veda corredo fotografico di riferimento).

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni, sono dotati di vetrocamera e di sistema di oscuramento a mezzo di ante.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio attualmente non funzionante, e l'impianto idrico con allaccio da pozzo privato ubicato nel resede pertinenziale.

L'impianto elettrico è funzionante, ma ha necessità di essere adeguato in quanto la sua epoca di realizzazione coincide con quella di costruzione del fabbricato.

Stesse considerazioni per il vano centrale termica.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

**** Soffitta in Via Pier della Francesca 11 ****

Si tratta di **una soffitta** ubicati all'ultimo piano di un più ampio edificio con destinazione mista commerciale-residenziale in Via Pier della Francesca.

L'edificio principale è stato realizzato nella seconda metà degli anni novanta, e si colloca in prossimità del centro storico di Monte San Savino.

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso ai locali sottotetto avviene dalle scale condominiali , è più esattamente dal vano scala contraddistinto dal civico 11.

Nel vano scala è presente l'impianto di ascensore che tuttavia non consente di raggiungere il livello dei locali sottotetto.

Con l'ascensore si può raggiungere solo il penultimo piano residenziale, da lì poi è necessario percorrere pedonalmente le ultime rampe di scale.

Come meglio di evince dal corredo fotografico di riferimento e dell'elaborato grafico, la soffitta è formata da più ambienti contigui, ai quali era stata conferita originariamente una destinazione d'uso residenziale, poi dismessa a seguito dell'ultima pratica di sanatoria.

I locali sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 73,00 con altezza variabili da un minimo di ml. 0,85 fino ad un massimo di ml. 2,80.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, e si trovano in mediocri condizioni di manutenzione generale.

Nel solaio di copertura (tetto), e più esattamente, in corrispondenza dei vari lucernari, sono presenti marcati degradi e macchie/aloni macchie cagionate da infiltrazioni abbastanza recenti.

All'interno è presente una pavimentazione in monocottura con rivestimenti a parere in elementi ceramici per quell'ambiente che era stato allestito a bagno.

Fatta eccezione per la porte di accesso in legno tamburato, nei restanti ambienti interni non sono presenti le porte.

Gli unici infissi esterni sono dei lucernai in legno (se ne contano tre) in pessime condizioni di manutenzione generale.

A livello impiantistico è stato predisposto l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, è stato predisposto l'impianto di riscaldamento ma non è stata riscontrata la caldaia, e dovrebbe essere presente l'approvvigionamento idrico collegato dall'autoclave condominiale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Monte San Savino

**** Posti auto in Via Pier della Francesca 11 ****

I **due posti** auto scoperti ricadono all'interno di un più ampio comprensorio con destinazione mista commerciale-residenziale in Via Pier della Francesca.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso ai posti auto, una volta abbandonata la viabilità pubblica, avviene da viabilità di comparto, fino ad immettersi nel piazzale asfaltato retrostante, ubicato in direzione est rispetto ai due corpi di fabbrica principali.

Il primo posto auto si trova immediatamente alla nostra sinistra in posizione più periferica rispetto alla viabilità di accesso al piazzale interno.

Il secondo posto auto si trova invece a destra, in prossimità di un area a verde.

Ogni posto auto è contraddistinto da una superficie netta pari a circa mq. 12.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia che è stata adoperata per determinare il valore dei singoli compendi immobiliari facenti parte dell'attivo dell'eredità giacente.

Nello specifico, è stato utilizzato un criterio analitico-comparativo, cioè è stato fatto riferimento ad immobili presenti nella zona (o in prossimità) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi tra l'anno 2024 e l'anno 2025.

Per trovare i comparabili è stato necessario partire dai dati catastali, verificando se rispetto agli immobili oggetto di stima, ve ne fossero altri nel medesimo foglio di mappa, con le analoghe caratteristiche quali la classe, la consistenza e la rendita.

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

Questo tipo di ricerca, sebbene sia stata effettuata per le diverse destinazioni occorrenti (abitativo, soffitta, posti auto), ha avuto riscontro solo per l'immobile con destinazione soffitta.

L'atto non rientra nei parametri temporali prefissati, in quanto è del 26 Maggio 2023.

Tuttavia fornisce dei riferimenti utili.

Con tale atto rogato dal Notaio Licenziati (repertorio 7.488 – raccolta 6.129) è stata venduta la cantina (subalterno 99) che [REDACTED] aveva lasciato a titolo di legato [REDACTED].

Il corrispettivo di vendita dichiarato nell'atto ammonta in Euro 15.000,00 e si riferisce una soffitta completamente al grezzo, formata da un unico ambiente.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Considerato che il reperimento di "comparabili" recenti relativi a porzioni abitative e posti auto ha dato esito negativo, sono stati presi come parametri riferimento gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al secondo semestre 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: MONTE SAN SAVINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L
Box	NORMALE	500	700	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1450	L

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

Dagli annunci di vendita immobiliare che vengono di seguito riportati, si è potuto comprendere l'andamento del mercato locale.

I vari annunci di vendita relativi ad immobili residenziali che si possono osservare attualmente nel web e nelle bacheche delle agenzie immobiliari, non rappresentano un vero e proprio "comparabile" in quanto l'annuncio di vendita costituisce una semplice "domanda", e quando il prezzo finale si forma in ambito di una compravendita, normalmente è già intervenuta una contrattazione tra le parti.

Tra i vari annunci di vendita che si riferiscono ad immobili usati nel Comune di Monte San Savino (periodo Giugno-Agosto 2025) si rileva il seguente scenario:



Prezzo medio richiesto Euro 716,00/mq. (immobile di grossa consistenza da ristrutturare).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_



Prezzo medio richiesto Euro 1.136/mq. (immobile di normale consistenza da ristrutturare).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_



Proprietà rustica in Località boschi, 51 -/a, Monte San Savino

215.000 € Box compreso

13 locali 300 m²

****Casa colonica in Vendita con Vista Panoramica - Un'Occasione Unica! **** Scopri questo affascinante casa colonica situata in una posizione panoramica che offre una vista mozzafiato sulla valle circostante. La casa colonica, di circa 300 mq, si sviluppa su due piani...

Contatta Vedi il telefono

Prezzo medio richiesto Euro 716,00/mq. (immobile di media consistenza da ristrutturare).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_



Casale/cascina in Monte san savino, Monte San Savino

160.000 €

10 locali 700 m²

Monte San Savino (AR): Casale da ristrutturare di 700 mq circa su due livelli con vari fondi a piano terra ed abitazioni a piano primo. La proprietà comprende due fabbricati da ristrutturare di 265 mq totali e corte privata. Diamante Group mette a disposizione le propr...

Casale/cascina

Contatta Vedi il telefono

Prezzo medio richiesto Euro 229,00/mq. (immobile di grossa consistenza, da ristrutturare radicalmente).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_



Casa indipendente in Via Procacci, Monte San Savino

230.000 € Box compreso

8 locali 250 m²

Casa singola con ampio giardino

Vendiamo in esclusiva un'ampia casa singola non isolata, completamente indipendente e distribuita s...

Contatta Vedi il telefono

Prezzo medio richiesto Euro 920,00/mq. (immobile di normale consistenza, da ristrutturare).

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo dai parametri economici desunti dallo scenario immobiliare e dalle offerte di vendita, sono stati elaborati i vari parametri economici da utilizzare per l'odierna stima.

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

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

1) La superficie commerciale.

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

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

2) Il prezzo unitario a metro quadrato.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

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

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese

tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Superfici commerciali e stima

*** Compendio in Località Santa Cristina n. 457***

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

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dello stato manutentivo e di alcuni interventi che sono ancora da ultimare (completamento del manto di copertura).

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 700,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coeff. Corr.</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Piano terra-rialzato (dest. residenziale)	164,70	1,00	164,70
Piano terra-rialzato (loggiato)	10,00	0,35	3,50
Piano terra-rialzato (terrazza)	24,00	0,25	6,00

Piano seminterrato (cucina - dest. residenziale)	25,88	1,00	25,90
Piano seminterrato (cantine-depositi non residenz.)	158,05	0,60	94,80
Piano seminterrato (loggiato-porticato)	71,60	0,35	25,05
Piano seminterrato (garages)	27,17	0,50	13,60
Resede pertinenziale (part.IIe 112 e 267)	25,00	0,10	2,50
Resede pertinenziale (part.IIe 112 e 267)	2.455,00	0,02	49,10
Totale superficie			385,15

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

mq. 385,15 x Euro 700,00/mq. = **Euro 269.605,00.**

Dal suddetto valore vengono detratti i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia e per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro 269.605,00 - (768,60+2.281,00) = Euro 266.555,40 che si arrotonda per difetto in **Euro 266.500,00**

._o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Soffitta in Via Pier della Francesca n. 11 ***

Da un punto di vista tipologico costruttivo si tratta di un immobile ordinario.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dello stato manutentivo attuale.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 350,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coeff. Corr.</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Porzione con altezza fino a ml. 1,50	28,80	0,40	11,52
Porzione con altezza maggiore di ml. 1,50	56,80	1,00	56,80
Totale superficie			68,32

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

mq. 68,32 x Euro 350,00/mq. = **Euro 23.912,00.**

Dal suddetto valore vengono detratti i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro 23.912,00 – 1.921,50 = Euro 21.990,50 che si arrotonda per difetto in **Euro 21.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Posti auto in Via Pier della Francesca***

Da un punto di vista tipologico costruttivo si tratta di immobili ordinari.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

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

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	Superficie Lorda (mq.)	<i>Coeff. Corr.</i>	Superficie Commerc. (Mq.)
Posto auto 1	12,00	1,00	12,00
Posto auto 2	12,00	1,00	12,00
Totale superficie			24,00

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

mq. 24,00 x Euro 300,00/mq. = **Euro 7.200,00 equivalenti ad Euro 3.600,00 per ciascun posto auto.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Formazione dei lotti e riepilogo finale

*** Lotto 01 ***

Piena proprietà di fabbricato indipendente con annesso terreno agricolo in Località Santa Cristina n. 457.

Il compendio immobiliare è così censito ed identificato:

Porzione abitativa - Censita alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 01*, categoria A/3 di classe 4°, consistenza 15 vani, superficie catastale mq. 331 al netto delle aree scoperte, rendita catastale definitiva Euro 1.045,83.

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

Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 02*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 14 mq., rendita catastale definitiva Euro 36,15.

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

Garage - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 21, particella 112, subalterno 03*, categoria C/6 di classe 3°, consistenza 12 mq., rendita catastale proposta 30,99.

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

Terreno - Censito alla *sezione terreni di Monte San Savino, foglio 21, particella 267*, classificato come vigneto di 1° classe, consistenza mq. 380, reddito dominicale Euro 3,53, reddito agrario Euro 2,75.

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

Si tratta di **una villetta** realizzata nella seconda metà degli anni settanta, distribuita su tre livelli (piano interrato, piano rialzato-primi), circoscritta su tutti i lati **da un resede pertinenziale con adiacente terreno agricolo**.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco rustico e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a capanna) sono stati realizzati in latero-cemento.

L'involucro edilizio si trova sostanzialmente in normali/discrete condizioni di manutenzione generale ancorchè siano ben evidenti le criticità manutentive, in buona parte correlate allo stato di abbandono.

Prima del decesso del proprietario, quest'ultimo aveva intrapreso interventi di riparazione/rifacimento della copertura, e come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, alcune falde del tetto sono rimaste scoperte, ossia prima tegolame (è invece presente la guaina impermeabilizzante).

Nel resede pertinenziale è stata realizzata una sorta di capanna prefabbricata con tamponamenti e manto di copertura in cannicci.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano rialzato-primò è formato da ingresso, cucina, soggiorno, sala, piccolo ripostiglio, tre camere da letto, due disimpegni e due bagni.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 134,00 ed altezza netta pari a circa ml. 3,00.

Completano la consistenza del piano rialzato-primò un loggiato con sviluppo pari a mq. 10,00 situato nel versante sud, ed una terrazza a livello (al momento non accessibile stante la chiusura di un finestrone) contraddistinta da una superficie calpestabile pari a mq. 24,00.

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dall'ingresso, si raggiungono i locali pertinenziali del piano seminterrato, dove sono presenti tre ampie cantine, una centrale termica, tre locali di deposito (utilizzati impropriamente con finalità residenziali), un disimpegno di collegamento ed una cucina con annesso cucinotto.

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 144,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,08 fino ad un massimo di ml. 2,35.

Completano la consistenza un loggiato ed un porticato per ulteriori mq. 71,00 circa, nonché corpo di fabbrica secondario dove sono presenti due garage, un piccolo disimpegno ed un bagno.

Il tutto per ulteriori mq. 29,00 circa di superficie calpestabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso dopo aver verificato le necessarie conformità (edilizia e catastale) **è pari ad Euro 266.500,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 02 ***

Piena proprietà di una soffitta ubicata nel fabbricato condominiale di Via Pier della Francesca 11.

Il compendio immobiliare è così censito ed identificato:

Soffitta - Censita alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 108 (ex sub.101, ex sub.95, ex sub.85)*, categoria C/2 di classe 5°, consistenza 75 mq., rendita catastale definitiva Euro 340,86.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi all'interno di un più ampio compendio condominiale formato da più unità immobiliari, la soffitta è dotata di **parti a comune.**

L'elaborato planimetrico identificativo dei subalterni non è molto dettagliato, atteso che non specifica la pertinenzialità dei beni a comune alle rispettive unità immobiliari.

Per avere delle specifiche più precise, lo scrivente ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui sono elencate le parti a comune, ossia:

Piazzale e aree a verde- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibile da intendersi a comune di tutte le unità immobiliari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 04*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificata dal subalterno 108.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porticato- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 05*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificata dal subalterno 108.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 06*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quelle identificata dal subalterno 108.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Vano scala e ascensore- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 32*, classificato come bene a comune non censibile a comune.

Vista l'utilità da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 108.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di **una soffitta** ubicati all'ultimo piano di un più ampio edificio con destinazione mista commerciale-residenziale in Via Pier della Francesca.

L'edificio principale in cui si colloca la soffitta è stato realizzato nella seconda metà degli anni novanta, ed è in prossimità del centro storico di Monte San Savino.

L'accesso ai locali sottotetto avviene dalle scale condominiali , è più esattamente dal vano scala contraddistinto dal civico 11.

Nel vano scala è presente l'impianto di ascensore che tuttavia non consente di raggiungere il livello dei locali sottotetto.

Con l'ascensore si può raggiungere solo il penultimo piano residenziale, da lì poi è necessario percorrere pedonalmente le ultime rampe di scale.

La soffitta è formata da più ambienti contigui, ai quali era stata conferita originariamente una destinazione d'uso residenziale, poi dismessa a seguito dell'ultima pratica di sanatoria.

I locali sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 73,00 con altezza variabili da un minimo di ml. 0,85 fino ad un massimo di ml. 2,80.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso dopo aver verificato le necessarie conformità (edilizia e catastale) **è pari ad Euro 21.900,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 03 ***

Piena proprietà di un posto auto scoperto ricadente nel comprensorio di Via Pier della Francesca.

Il posto auto è così censito ed identificato:

Posto auto scoperto - Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 09*, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi all'interno di più ampio compendio condominiale formato da più unità immobiliari, il posto auto è dotato di **parti a comune.**

L'elaborato planimetrico identificativo dei subalterni non è molto dettagliato, atteso che non specifica la pertinenzialità dei beni a comune alle rispettive unità immobiliari.

Per avere delle specifiche più precise, lo scrivente ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui sono elencate le parti a comune, ossia:

Piazzale e aree a verde- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 01*, classificato come bene a comune non censibile da intendersi a comune di tutte le unità immobiliari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 02*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 03*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 04*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porticato- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 05*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 06*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso al posto auto, una volta abbandonata la viabilità pubblica, avviene da viabilità di comparto, fino ad immettersi nel piazzale asfaltato retrostante, ubicato in direzione est rispetto ai due corpi di fabbrica principali.

Il posto auto si trova subito a destra, in prossimità di un area a verde.

Il posto auto è contraddistinto da una superficie netta pari a circa mq. 12.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso dopo aver verificato le necessarie conformità (edilizia e catastale) **è pari ad Euro 3.600,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Lotto 04 ***

Piena proprietà di un posto auto scoperto ricadente nel comprensorio di Via Pier della Francesca.

Il posto auto è così censito ed identificato:

Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 752, subalterno 16***, categoria C/6 di classe 1°, consistenza 12 mq., rendita catastale definitiva Euro 22,93.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi all'interno di più ampio compendio condominiale formato da più unità immobiliari, il posto auto è dotato di **parti a comune**.

L'elaborato planimetrico identificativo dei subalterni non è molto dettagliato, atteso che non specifica la pertinenzialità dei beni a comune alle rispettive unità immobiliari.

Per avere delle specifiche più precise, lo scrivente ha fatto riferimento al contratto di compravendita del 21 Luglio 2004, ed in particolar modo alla nota di trascrizione del titolo in cui sono elencate le parti a comune, ossia:

Piazzale e aree a verde - Censiti alla ***sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 01***, classificato come bene a comune non censibile da intendersi a comune di tutte le unità immobiliari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 02*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Rampa garage e spazi di manovra- Censiti alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 03*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 04*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porticato- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 05*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Marciapiede- Censito alla *sezione fabbricati di Monte San Savino, foglio 59, particella 725, subalterno 06*, classificati come bene a comune non censibile.

Vista l'utilità è da intendersi a comune a varie unità immobiliari, tra cui anche quella identificata dal subalterno 9.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso al posto auto, una volta abbandonata la viabilità pubblica, avviene da viabilità di comparto, fino ad immettersi nel piazzale asfaltato retrostante, ubicato in direzione est rispetto ai due corpi di fabbrica principali.

Il posto auto si trova subito subito a sinistra, in ultima posizione ed in prossimità di un area a verde.

Il posto auto è contraddistinto da una superficie netta pari a circa mq. 12.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso dopo aver verificato le necessarie conformità (edilizia e catastale) **è pari ad Euro 3.600,00.**

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

In evasione dell'incarico ricevuto.

Arezzo 20 Agosto 2025

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01-1 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 01-2 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Viale Piero della Francesca n. 11.

Allegato 02-1 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 02-2 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Viale Piero della Francesca n. 11.

Allegato 03-1 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 03-2 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Viale Piero della Francesca n. 11.

Allegato 04-1 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 04-2 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Viale Piero della Francesca n. 11.

Allegato 05-1 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 05-2 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Viale Piero della Francesca n. 11.

Allegato 06-1 – Visure della CC.RR.II con note pregiudizievoli riferite al compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 06-2 – Visure della CC.RR.II con note pregiudizievoli riferite al compendio immobiliare in Via Piero della Francesca n. 11.

Allegato 07 – Attestato di prestazione energetica riferito al fabbricato abitativo in Località Santa Cristina n. 457.

Allegato 08 – Note di trascrizione relative alle convenzioni edilizie che hanno normato l'edificazione del compendio immobiliare in Via Piero della Francesca 11.

Allegato 09 – Fascicolo condominiale del compendio immobiliare in Via Piero della Francesca 11.

Allegato 10 – Certificato di destinazione urbanistica relativo al compendio immobiliare in Località Santa Cristina n. 457.