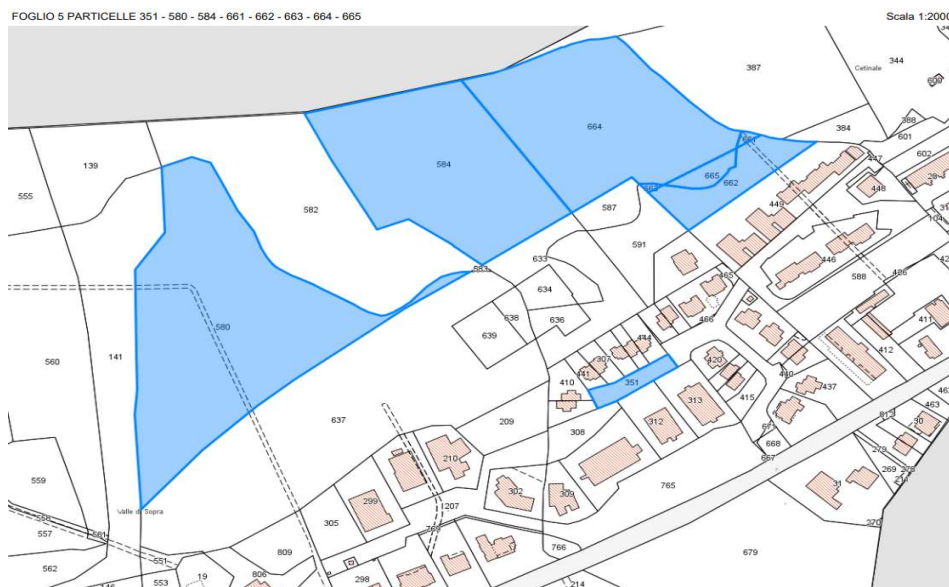


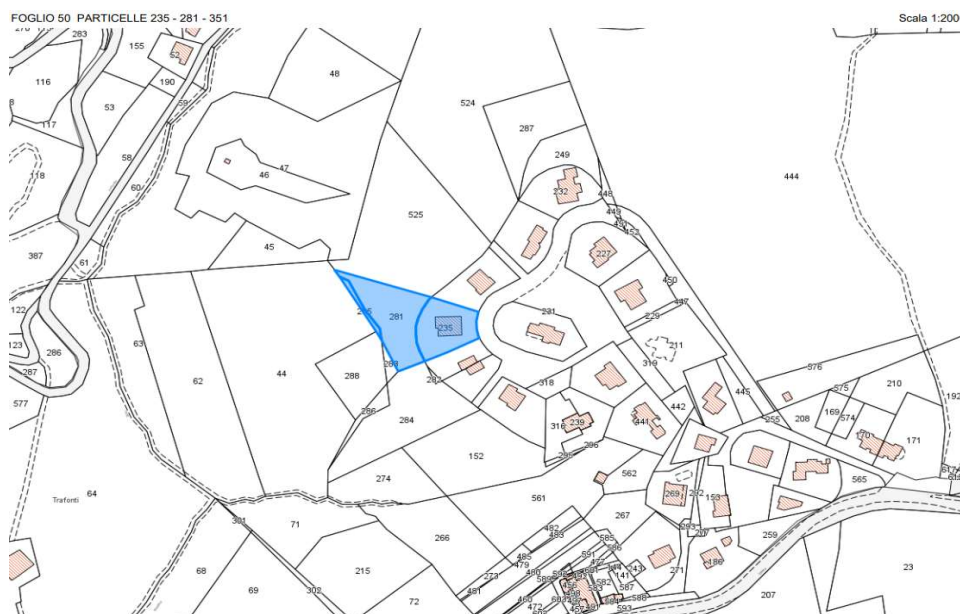
TRIBUNALE DI AREZZO - Sezione Fallimentare

PERIZIA DI STIMA

di immobili posti nel territorio del Comune di Cavriglia, di proprietà della [REDACTED]
COMPENDIO IMMOBILIARE FORMATO DA 10 LOTTI/PARTICELLE DI TERRENO DI DIFFERENTE
QUALITA' ED UN FABBRICATO RESIDENZIALE DIVISO IN SUBALTERNI



*estratto cartografico dove sono evidenziati i terreni di proprietà [REDACTED] nel territorio conosciuto con il
vicabolo "Il Cetilare"*



estratto cartografico dove sono evidenziate le particelle nell'area Monteriani di proprietà [REDACTED]

TRIBUNALE di AREZZO

Sezione Fallimentare – liquidazione giudiziale della

liquidazione giudiziale n° 46/2024 – Sentenza n° 56/2024

Curatore della procedura : Dott.ssa Sara GIALLI

=====°=====

PERIZIA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

=====°=====

Il sottoscritto Geom. Marco Cordovani con studio tecnico in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e G.L della Provincia di Arezzo con il [REDACTED] è stato nominato quale coadiuvatore alla attività del curatore Dott.ssa Sara Gialli nella valutazione degli immobili interessati dalla procedura che si riassume nella sottostante tabella

TERRENI										
lotto	titolarità	Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Class e	ha-are- ca	R.D.	R.A.
1	1 2	Cavriglia	5	351		Vigneto	1	700	€. 3,98	€. 2,89
2	1	Cavriglia	50	281		Bosco Misto	4	1600	€. 0,58	€. 0,25
3	1	Cavriglia	50	285		Pascolo Arb	1	140	€. 0,07	€. 0,04
4	1	Cavriglia	5	580		Semin. Arb	3	19154	€. 89,03	€. 49,46
5	1	Cavriglia	5	584		Seminativo	4	12382	€. 19,18	€. 19,18
6	1	Cavriglia	5	661		Vigneto	1	122	€. 0,69	€. 0,50
7	1	Cavriglia	5	662		Vigneto	1	2245	€. 12,75	€. 9,28
8	1	Cavriglia	5	663		Vigneto	1	53	€. 0,30	€. 0,22
9	1	Cavriglia	5	664		Seminativo	4	11852	€. 18,36	€. 18,36
10	1	Cavriglia	5	665		Seminativo	4	512	€. 0,79	€. 0,79
FABBRICATI										
lotto	titolarità	Comune	Foglio	Particella	sub	indirizzo	categ	classe	consiste n	rendita
1	1	Cavriglia	50	235	1	Cavriglia (Ar) Via Monteriani 14 P.S1	C/6	4	35,00 mq	€. 137,38
2	1	Cavriglia	50	235	2	Cavriglia (Ar) Via Monteriani 14 P. S1 -T- 1	A/2	4	15,5 Vani	€. 1440,91

Dopo avere effettuato indagini di carattere generale , reperimento della documentazione catastale presso l'U.T.E. Di Arezzo , oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavriglia , il giorno 19.02.2026

ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di Perizia , tutti posti nel Comune di Caviglia , distribuiti in differenti ambiti e più precisamente sulla parte del territorio conosciuto con il vocabolo “ Il Cetilare “ i terreni liberi con sopra suolo a vegetazione o occupato da opere di urbanizzazione meglio descritte nei successivi capoversi ; e sulla parte del territorio conosciuto con il vocabolo “ Monteriani” lungo la Via Monteriani al civico n° 14 il fabbricato per abitazione con il suo resede e i terreni ad esso adiacenti/confinanti.

Con successivo lavoro di tavolo , sulla base degli accertamenti effettuati , il sottoscritto provvedeva ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa , in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli :

- 1) Individuazione dei beni ed inquadramento urbanistico, loro provenienza ;*
- 2) Consistenza e descrizione degli immobili;*
- 3) Titolarità dei fabbricati – Conformità in materia edilizia*
- 4) Scelta del criterio di Stima;*
- 5) Valutazioni;*
- 6) Conclusioni generali;*

1.0) INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO , LORO PROVENIENZA .

La parte di immobili censita presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Arezzo , Ufficio del Territorio , sezione terreni , identifica un insieme di lotti di terreno (quelli che vanno dal numero 1 al numero 10 della tabella) dei quali una parte sono localizzati in una area agricola – collinare scoscesa coperta da vegetazione di arbusti ed alberi di alto fusto posizionata sulla parte a Nord del Comune di Caviglia a confine con il territorio comunale di Figline – Incisa Valdarno , al vocabolo “ Il Cetilare” . Più esattamente i terreni censiti con i numeri di particella 580 – 584 – 661 – 662 – 663 – 664 e 665 del foglio 5 . La particella 580 del foglio 5 per la sua parte più a nord è gravata dal vincolo di tutela per i territori coperti da Foreste e Boschi Art. 142 della L. 42/2004 , mentre le altre particelle non sono interessate dal tipo di tutela.

Altra parte di terreni (la particella 351 del foglio 5) è posizionata all'interno di un'area urbanizzata a seguito di un intervento di urbanizzazione che ha portato alla formazione di un tessuto abitato completo e facilmente accessibile . Il contesto è raggiungibile dalla Via delle Miniere ; la particella si presenta come lotto con sopra

suolo a verde , strada e parcheggio , confinante con la viabilità di accesso ai vari fabbricati realizzati . La terza ed ultima parte di terreni (le particelle 281 e 285 del foglio 50) è collocata nella parte collinare verso Sud del territorio comunale denominata “ Monteriani “, scoscesa , panoramica , con sopra suolo prevalentemente coperto da vegetazione di arbusti ed alberi e per la maggior parte investita dal vincolo di tutela per le aree coperte appunto da Boschi e Foreste di cui all'art. 142 della L. 42/2004. Le due particelle sono collocate in prosecuzione e contiguità della particella 235 dello stesso foglio e possono essere raggiunte percorrendo la strada Via Monteriani , in corrispondenza del civico 14 (proprietà del soggetto interessato dalla procedura) in località “Monteriani “.

Come precedentemente accennato , il contesto nel quale si collocano le aree di terreno , è molto indicativo anche della loro destinazione e ciò non tanto sotto l'aspetto fiscale (per questo si rimanda alla consultazione della tabella allegata , alla colonna “ qualità “) ma soprattutto per l'inquadramento urbanistico .

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico comunale vigente inserisce le particelle 664 parte , 584 parte , 580 parte , e parte delle particelle 661 e 663 e 665 del foglio 5 , tra quelle a destinazione “agricola di fondovalle e dell'ex zona mineraria “ con sottozona siglata E1 , dove gli interventi sono finalizzati alla conservazione del territorio con precise norme che regolano l'attività edilizia favorendo il mantenimento sul territorio dell'imprenditore agricolo a titolo prevalente e di conseguenza anche tutte quelle attività connesse alla sua attività e residenza. Tuttavia è consentita anche l'attività edilizia per fini amatoriali secondo quanto previsto all'art. 21 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento. I terreni sono gravati da limitazioni e vincoli (ambito di tutela delle strutture urbane ; Geotopo di valore monumentale ; Servitù di elettrodotto) ragion per la quale ogni attività edilizia deve essere poi valutata proprio in funzione delle limitazioni imposte.

Le particelle 662 e 665 del foglio 105 , essendo più prossime al contesto abitato , sono interessate da previsioni di differente natura e più precisamente una parte da percorsi stradali e viabilità di progetto ; la parte rimanente da verde di arredo urbano e da verde VCP di connettività urbana , potenzialmente soggette all'uso pubblico nella previsione dello strumento urbanistico.

Ancora più interna al tessuto edilizio è la particella 351 del foglio 5 , la quale è già occupata da verde pubblico , dalla viabilità interna alla lottizzazione già realizzata , da due spazi destinati a parcheggio di uso pubblico. Siamo quindi in presenza di un terreno già occupato e soggetto alla pubblica utilità .

Nella zona più a sud del territorio si identifica la zona denominata “ Monteriani “ , dove si distribuiscono le particella 235 , 281 e 285 del foglio 50.

La particella 235 è inserita nella zona di espansione , sotto zona B2 , i cui interventi sono regolati dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione . Si tratta di una zona i cui edifici sono di recente formazione interni a contesti abitativi periferici . Nella zona e' presente una edilizia puntuale collocata al centro del lotto e riferibile a fabbricati con tipologia monofamiliare e bifamiliare .

In questo tipo di zona sono ammessi interventi che partono dalla manutenzione ordinaria fino a raggiungere il risanamento conservativo , la ristrutturazione edilizia ed anche quella urbanistica ; è ammessa anche la possibilità di interventi pertinenziali e la sostituzione edilizia .

Le particelle 281 e 285 del foglio 50 sono adiacenti alla particella 235 ma posizionate verso il pendio a valle . Sono inserite tra quelle interne alla zona agricola di fondovalle e dell'ex area mineraria dove gli interventi , compreso quelli edilizi , sono regolati dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento vigente.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili descritti nei precedenti capoversi , sono pervenuti al soggetto interessato dalla procedura attraverso i titoli riportati in tabella :

particella	foglio	quota proprietà	proprietà	Titolo di provenienza
351	5	1/2	[REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
580	5	1	[REDACTED]	Atto del 16.09.2002 Notaio [REDACTED] repertorio 57763 con sede in San Giovanni Valdarno
584	5	1	[REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
661	5	1	[REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
662	5	1	[REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi

663	5	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
664	5	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
665	5	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto del 17.02.2000 Notaio [REDACTED] repertorio 27834 con sede in Montevarchi
281	50	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto del 14.10.2002 Notaio [REDACTED] repertorio 57844 con sede in San Giovanni Valdarno
285	50	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto del 14.10.2002 Notaio [REDACTED] repertorio 57844 con sede in San Giovanni Valdarno
235	50	1	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	

2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

la consistenza immobiliare interessata dalla procedura si compone di particelle di terreno di varia natura che, per praticità di identificazione ed utilizzo, potremmo suddividere in tre gruppi:

gruppo A) le particelle di terreno con sopra suolo libero e quindi le particelle 661, 663, 664, 584, 580 del foglio 5 che complessivamente sviluppano una superficie pari a mq. 43.563,00, oltre alle particelle 281 e 285 del foglio 50 per una superficie complessiva di mq. 1.740,00;

gruppo B) le particelle di terreno con sopra suolo occupato da opere già realizzate e destinate, o da destinare, alla pubblica utilità e quindi le particelle 351, 662, 665 del foglio 5 che complessivamente sviluppano una superficie pari a mq. 3.457,00;

gruppo C) la particella di terreno sopra alla quale è stato edificato un fabbricato poi suddiviso in più subalterni, quindi la particella 235 del foglio 50 che sviluppa una superficie complessiva di mq. 1.220,00 in parte occupata dal più volte richiamato fabbricato residenziale edificato sopra.

Per praticità di lettura si riporta sotto un estratto della tabella allegata al capoverso 1.0 dove si riassumono nel dettaglio le singole particelle con le proprie caratteristiche, di qualità, classe, superficie, reddito ed anche quota di proprietà.

TERRENI										
gruppo	titolarità		Foglio	Particella		Qualità	Classe	ha-are-ca	R.D.	R.A.
B	1 2		5	351		Vigneto	1	700	€. 3,98	€. 2,89
C	1		50	281		Bosco Misto	4	1600	€. 0,58	€. 0,25
C	1		50	285		Pascolo Arb	1	140	€. 0,07	€. 0,04
A	1		5	580		Semin. Arb	3	19154	€. 89,03	€. 49,46
A	1		5	584		Seminativo	4	12382	€. 19,18	€. 19,18
A	1		5	661		Vigneto	1	122	€. 0,69	€. 0,50
B	1		5	662		Vigneto	1	2245	€. 12,75	€. 9,28
A	1		5	663		Vigneto	1	53	€. 0,30	€. 0,22
A	1		5	664		Seminativo	4	11852	€. 18,36	€. 18,36
B	1		5	665		Seminativo	4	512	€. 0,79	€. 0,79
PARTICELLA OCCUPATA DA FABBRICATO RESIDENZIALE – Inquadramento Catasto Terreni										
	titolarità		Foglio	Particella		indirizzo				
C	1		50	235		Ente Urbano		1220		

Il sottoscritto procede quindi ad una rapida descrizione dei luoghi entrando nel merito della ubicazione , della morfologia , della posizione all'interno del contesto di riferimento comunale , analizzando separatamente i tre gruppi A , B , C elencati nel paragrafo precedente per concludere che :

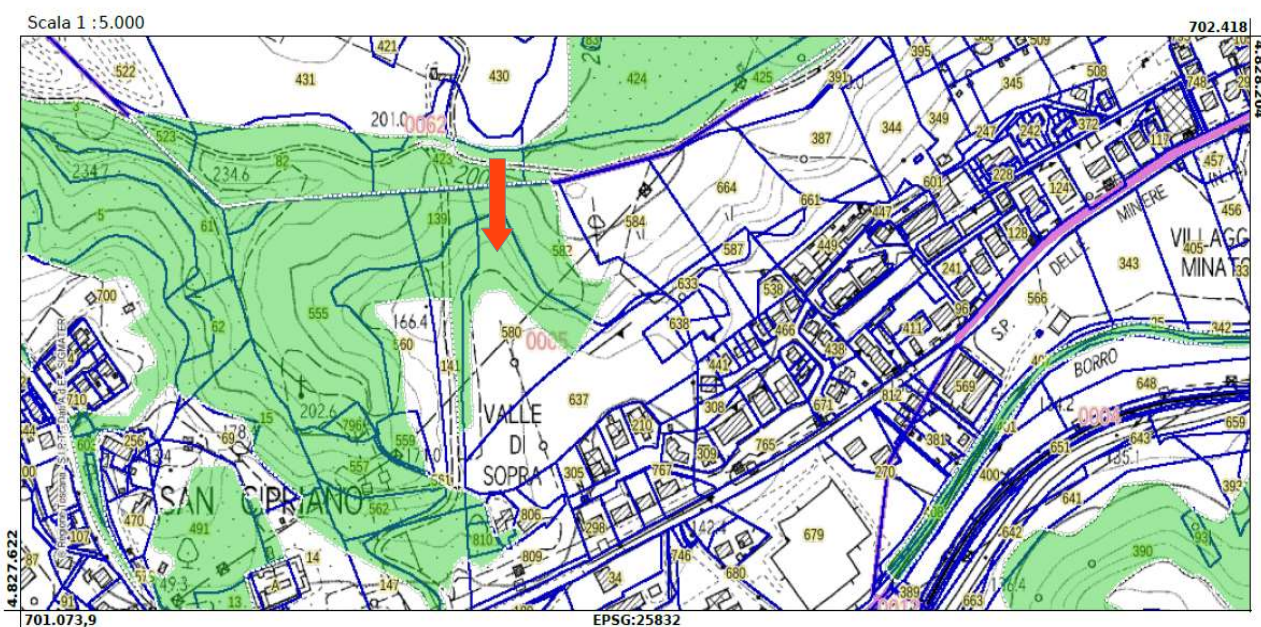
A) *il gruppo A è formato da particelle di terreno posizionate nella zona più verso Nord del territorio comunale , in una posizione di fondovalle dove il sopra suolo è a prevalenza di pascolo , cespuglio e formazioni boschive. Sono particelle di terreno prive di impianti fissi per irrigazione e sono raggiungibili attraverso la percorrenza di strade secondarie . In queste aree è consentita una edilizia di tipo agricolo amatoriale , ed anche imprenditoriale , secondo precise indicazioni contenute nell'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente nel comune di Cavriglia . Una parte del territorio , classificato di fondovalle e dell'ex area mineraria , è interessato dalla legge 42/2004 attraverso il vincolo di tutela sulle aree boschive . In particolare ne è interessata la particella 580 nel suo perimetro più a nord (vedi estratti allegati sotto)*



indicazione delle particelle di terreno in località "Il Cetilare"

cui al gruppo A della presente relazione

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



B) il gruppo B è formato da particelle di terreno posizionate a margine della zona agricola E1 del territorio comunale , ricomprese in una previsione di utilizzo come completamento del tessuto edilizio sopra alle quali lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di tratti di urbanizzazione piuttosto che la sistemazione con aree a verde per uso pubblico . Allo stato di fatto oggi il suolo di queste particelle è occupato da verde con vegetazione spontanea ed arbusti. Le particelle ricadenti all'interno di questa previsione potenzialmente potrebbero essere soggette ad un uso pubblico e quindi alla loro possibile cessione verso l'amministrazione , oppure ad una loro sistemazione (interna magari ad un più ampio intervento di sistemazione che rispetti la previsione) per rimanere poi nella proprietà del privato ma con la finalità di pubblico utilizzo. Nello specifico la particella 351 del foglio 5 è già stata impegnata da opere di sistemazione derivanti da un intervento edilizio di lottizzazione , che oggi ne configurano perfettamente la funzione , attraverso la presenza di una parte ; in parte dell'area destinata a parcheggio delle automobili ; ed in parte occupata dal proseguimento di Via Salvatore Quasimodo.

(vedi estratto fotografico ricavato da Google dove sono indicate le posizioni delle particelle interessate)



con tinta gialla è indicata la posizione dove ricadono le particelle 662 e 665 del foglio 5

con tinta rossa è indicata la posizione dove ricade la particella 351 del foglio 5

C) Il gruppo C è formato da tre particelle di terreno , la 235 , la 281 e la 285 del foglio 50 , tra di loro contigue , posizionate su una zona panoramica del territorio comunale di Caviglia , identificata con il vocabolo “ Monteriani” , raggiungibili proprio attraverso la percorrenza della Via Monteriani. La zona è quella più a Sud del territorio ed è un versante collinare . Le particelle 281 e 285 del foglio 50 sono posizionate nella parte più scoscesa del territorio e sono coperte da vegetazione boschiva in una posizione dove il Piano di Indirizzo Territoriale prevede il vincolo di tutela per le aree boschive art. 142 della Legge 42/2004 . La loro superficie complessiva è di mq. 1.740,00 suddivisi in mq. 1.600,00 per la particella 281 e mq. 140,00 per la particella 285 . Una ampia porzione della particella 281 è inserita nel Piano Strutturale tra le aree individuate per attività estrattiva, con la parte residua rimasta a destinazione agricola collinare, mentre la particella 285 è totalmente ricompresa tra le aree individuate dallo strumento urbanistico per attività estrattiva. Differente è invece la situazione che interessa la particella 235 del foglio 50 la quale si trova all'interno di un comparto abitativo residenziale denominato “ Monteriani “ , raggiungibile dalla pubblica viabilità Via di Monteriani , con ingresso dal civico n° 14. La particella è inserita in una previsione urbanistica edificabile di saturazione B , classificata con la sigla sotto zona B2 . La destinazione consente di poter intervenire sul patrimonio edilizio esistente con lo scopo di conservarlo ed integrarlo . Sopra al suolo della particella 235 è stato costruito un fabbricato la cui caratteristica di partenza all'origine era di tipologia bifamiliare ma che poi si è trasformato in un unico fabbricato attraverso il collegamento delle due porzioni , pur mantenendo le sue caratteristiche architettoniche e strutturali originali. La previsione dello strumento urbanistico , prevede anche la possibilità di dotare questo tipo di edifici , di strutture proprie pertinenziali , garantendo un buon volano per la conservazione del territorio e la valorizzazione puntiforme delle sue strutture .



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico





Cartografia di Monteriani – previsione strumento urbanistico

PRECEDENTI EDILIZI – SUCCESSIONE DEI TITOLI DI PROPRIETÀ

Si tratta di un edificio il cui inizio della costruzione risale all'anno 1980 a seguito del rilascio , da parte del Signor Sindaco di Cavriglia , della Concessione Edilizia n° 170 in data 11.02.1980 intestata all'allora richiedente Impresa edile [REDACTED] aventi titolo in quanto proprietari del terreno lotto n° 7 interno alla lottizzazione “ Monteriani “ .

Il progetto prevedeva la edificazione di un fabbricato bifamiliare , articolato su due porzioni di edificio indipendenti tra di loro ed idonee ad accogliere ciascuna un alloggio articolato su più livelli di piano . Le due porzioni erano divise semplicemente da un paramento murario centrale . Nell'anno 1982 il fabbricato , ancora in fase di costruzione , fu ceduto di proprietà dalla ditta [REDACTED] alla [REDACTED]

[REDACTED] Il rogito per il trasferimento fu fatto dal Notaio [REDACTED] con sede in Montevarchi il giorno 30.06.1982 al repertorio n° 27680 , registrato in Montevarchi il giorno 16.07.1982 al n° 1933 volume 162 mod. I e trascritto in Arezzo il giorno 23.07.1982 al registro generale n° 8304 P art. 6529. In data 30.07.1982 il Signor [REDACTED] chiese poi al Comune di Cavriglia la voltura della Concessione Edilizia 170 del 11/2/1980 e successivamente , in data 04.12.1982 ottenne , in variante alla precedente Licenza Edilizia n° 170 / 1980 , il rilascio della Concessione Edilizia n° 362 , attraverso la quale le due porzioni di fabbricato furono tra di loro abbinate ed unite . Con quel titolo

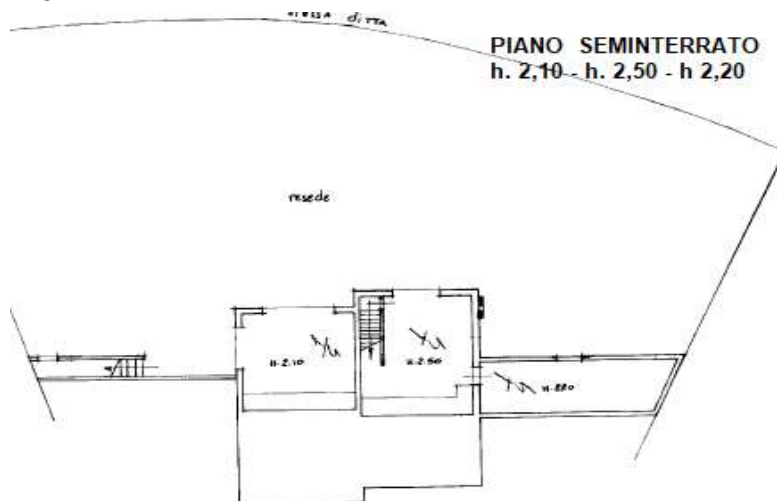
furono proposte una serie di modifiche interne rispetto al progetto iniziale . Un anno più tardi , a seguito della richiesta avanzata dalla proprietaria [REDACTED] il Comune di Caviglia in data 19.02.1983 rilasciò permesso di abitabilità o uso .

A seguito della emanazione della Legge 47/85 , in data 07.11.1985 , la [REDACTED] inoltrò al Signor Sindaco del Comune di Caviglia istanza di sanatoria edilizia pratica di condono n° 14 protocollo 6852 , per aver costruito due locali accessori ed un vano cantina al piano seminterrato , privi del titolo edilizio . Il relativo titolo fu rilasciato in data 11 Novembre 1997 a nome della [REDACTED] divenuta acquirente della consistenza attraverso l'Atto Notaio [REDACTED] attraverso gli atti riportati nella tabella indicata al paragrafo 1.0.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRESENTE SOPRA LA PARTICELLA 235 DEL FOGLIO 50

Il fabbricato , destinato alla residenza , oggi si presenta come unica entità ed è articolato su più livelli di piano tra di loro collegati a mezzo di scala interna , ciascuno dei quali è suddiviso in più locali o vani .

PIANO SEMINTERRATO



Alla quota di - 4,80 ml circa rispetto alla quota 0,00 assunta sul marciapiede nel fronte del fabbricato, si distribuiscono due locali ad uso cucina rustica e deposito legnaia, comunque accessori della abitazione sviluppanti la superficie netta complessiva è di mq. 68,20 ; è presente anche un locale ad uso di cantina la

cui superficie netta interna è di mq. 27,45. (vedi estratto , ricavato dalla planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate allegato sotto) . I locali complessivamente sviluppano una superficie lorda delle tamponature interne ed esterne di mq. 113,60. I due locali accessori sono ricavati nella proiezione della struttura portante dell'intero fabbricato ed hanno l'altezza di ml. 2,10 il vano legnaia e ml. 2,50 il vano cucina rustica , mentre il locale cantina , ricavato attraverso lo sbancamento di una porzione del terreno nel resede , ha l'altezza interna di ml. 2,20 ; i tre locali sono stati realizzati privi del titolo edilizio e successivamente legittimati attraverso la presentazione della istanza di condono edilizio n° 14 presentata ai sensi della legge 47/85 .

La destinazione dei tre locali è quella di accessorio della abitazione principale soprastante. Il loro grado di finitura è buono se si considera la loro funzione . I due locali accessori sono pavimentati , intonacati , protetti con infissi in vetro e legno . Mentre il locale ad uso cantina si presenta con un grado di finitura più rustico . Il locale accessorio più centrale rispetto ai tre è collegato al piano superiore da una scala interna che consente di raggiungere il livello seminterrato posto alla quota – 2,30 rispetto alla 0,00. I tre vani sono tutti forniti di punto luce .

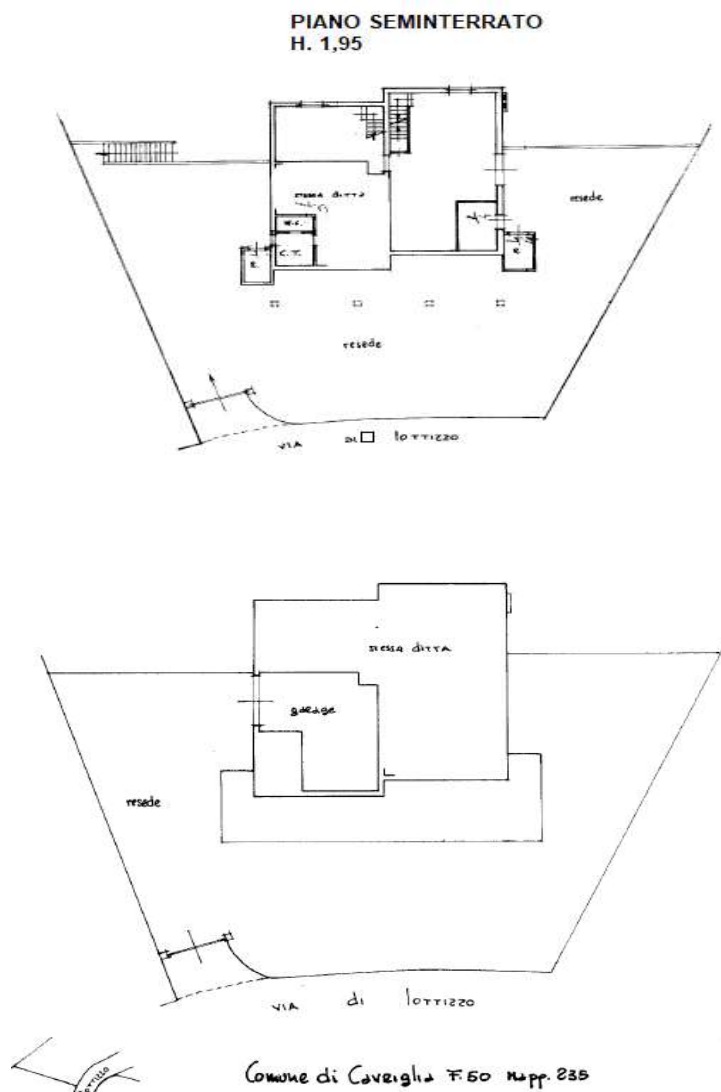
Sempre al piano seminterrato alla quota di – 2,30 ml rispetto alla quota 0,00 assunta sul marciapiede , si distribuiscono due ampi locali , anch'essi accessori della abitazione principale soprastante , collegati tra di loro grazie alla presenza di una porta per il passaggio . Sono raggiungibili dall'interno del fabbricato attraverso la percorrenza di due rampe di scale ; una presente nella porzione di destra e una presente nella porzione di sinistra .

Sono due ambienti completamente finiti e ben utilizzabili , con pavimenti in mattonelle di gress , infissi in legno e vetro , dotati di impianto elettrico .

Il locale nella porzione di sinistra (guardando il fabbricato frontalmente) sviluppa una superficie netta di mq. 22,00 circa compresa della incidenza della scala ; mentre la porzione di destra sviluppa una superficie netta di mq. 64,00 circa compresa della incidenza della scala ed anche della superficie di un piccolo vano ricavato dalla perimetrazione di uno spazio interno , al quale si accede dall'esterno del fabbricato . La loro superficie lorda compresa di tamponature interne ed esterne è di mq. 106,55.

Il locale di destra può essere raggiunto anche dall'esterno del fabbricato attraverso la percorrenza sul resede di pertinenza poiché è presente un ampio infisso che appunto ne garantisce l'accesso. L' altezza

interna è di ml. 1,95 . (vedi estratto , ricavato dalla planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate , allegato sotto)



planimetria box-garage al piano seminterrato – 2,30

Sia dal locale di sinistra che da quello in destra , attraverso la percorrenza della scala presente nel senso della salita, si raggiunge il piano terra del fabbricato dove si distribuisce una parte dei locali abitabili. Nella porzione di sinistra , a confine con il locale accessorio , si distribuisce una autorimessa alla quale si può accedere dall'interno per mezzo di un collegamento/passaggio porta presente e dall'esterno grazie alla presenza di una porta dalle caratteristiche di passaggio per una automobile che si affaccia su uno spazio aperto , di fatto porzione di arrivo del percorso di accesso carrabile presente nel resede. Il locale è finito e si presenta in buono stato di manutenzione , è dotato di impianto elettrico ed assolve alla funzione lui

dedicata . La sua altezza interna è pari a quella degli altri locali presenti al piano e cioè ml. 1,95 . dall'interno del locale si accede ad una superficie ricavata per la funzione di centrale termica con un piccolo spazio dotato di wc. La superficie complessiva interna di questa porzione è di mq. 42,00 circa mentre la sua superficie lorda è di mq. 50,19 . Sempre al piano interrato , sotto al marciapiede , sia in destra che in sinistra , è presente uno spazio intercapedine protetto da una porta in metallo , la cui superficie è dedicata ad un uso riconducibile ad intercapedine/sgombro.

PIANO TERRA

Una volta entrati nella proprietà di Via Monteriani , al civico 14, si apre l'accesso pedonale alla proprietà. Superato il cancello all'ingresso e percorrendo la scaletta di superamento dei dislivelli attraverso i quali si distribuisce il resede pertinenziale , si giunge al piano terra del fabbricato , il cui punto di ingresso è ricavato sotto ad un ampio porticato sorretto da una serie di colonne . Il porticato si presenta con un grado di conservazione/manutenzione medio . E pavimentato con piastrelle in cotto; è completato con punti luce ed è abbastanza profondo per garantire la più ampia protezione dagli agenti atmosferici. La sua superficie è di mq. 47,58 .

Entrati all'interno del fabbricato , al visitatore si presenta un spazio di camminamento che disimpegna in destra la cucina , il bagno , ed una zona soggiorno dove è presente il vano della scala che conduce al piano superiore; al pari della zona sinistra da dove parte la scala che collega i livelli di piano della zona di sinistra (si rammenta che l'impostazione delle due porzioni è speculare o quasi poiché all'origine il fabbricato nasceva come bifamiliare) . Le finiture sono buone , con pavimenti , in piastrelle di cotto , ben tenuti e gli infissi in legno e vetro ; gli ambienti sono salubri ed abitabili . Dalle due aree adibite a soggiorno si accede, a due terrazzi con affaccio verso la zona a valle della proprietà . Le altezze interne dei vani variano , passando da ml. 2,80 a ml. 2,85 ; quindi soddisfacenti per il requisito richiesto ai fini della abitabilità .

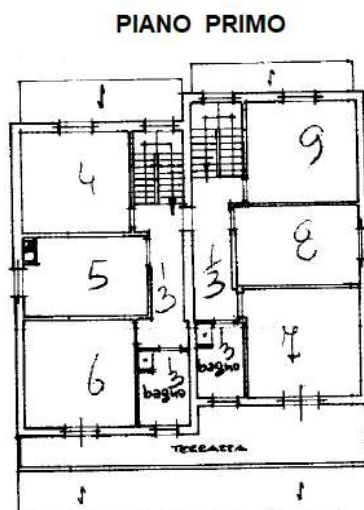
Le superfici nette interne del piano sono pari a mq. 124,00 comprensive della incidenza delle due scale ; mentre la superficie lorda , compresa delle tamponature interne ed esterne , è di mq. 143,00 (vedi estratto , ricavato dalla planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate , allegato sotto)



PIANO PRIMO

Partendo dai due vani soggiorno presenti al piano terra e percorrendo le due scale nel senso della salita , si giunge al piano primo dove si distribuisce l'intero reparto dedicato alla notte. In ciascuna zona , sia a destra che a sinistra , sono presenti tre camere , disimpegnate da un corridoio , ed un bagno . Dalle camere posizionate verso Est si accede a due terrazzi della superficie complessiva di mq. 14,50 aggettanti sopra al porticato .

Le due porzioni di immobile sono collegate tra di loro grazie alla presenza di una apertura ricavata nella parete di separazione tra le due porzioni di edificio . Le finitura al piano sono buone ; i pavimenti sulle camere sono in legno parquet, mentre nei bagni ci sono piastrelle in marmo . Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrico che quello termico-sanitario . Il grado manutenzione è normale . La superficie netta complessiva del piano è di mq. 128,00 compreso della incidenza del vano delle scale nella porzione di destra e in quella di sinistra , mentre la superficie lorda compresa delle tamponature interne ed esterne è di mq. 145,00 (vedi estratto , ricavato dalla planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate , allegato sotto)



Di seguito si descrivono le caratteristiche di finitura dell'intero immobile , la dotazione di impianti , le sue forniture , piuttosto che i collegamenti ai servizi di rete pubblica ; il suo orientamento ed il contesto nel quale si inserisce.

a) Caratteristiche delle finiture generali nel fabbricato

Pavimenti e rivestimenti

L'intero edificio si presenta con un grado di finitura buono . I pavimenti del piano interrato nei due locali accessori usati come cucina rustica e deposito legnaia sono stati realizzati con impiego di piastrelle in gres/ceramica ; quelli al piano terra sono stati realizzati impiegando piastrelle in cotto ; mentre i pavimenti al piano primo sono stati realizzati in legno parquet sulle camere e in piastrelle di marmo nei bagni. I rivestimenti dei bagni sono anch'essi in piastrelle di marmo.

Intonaco e tinteggiature

Gli intonaci interni , a tutti i piani del fabbricato, sono realizzati di tipo tradizionale con impiego di calce e si presentano in uno stato di conservazione sufficiente . In alcuni punti dei terrazzi è necessario intervenire attraverso la loro rimozione e la applicazione di nuovi . La tinteggiatura è di tipo a tempera civile ed applicata su tutte le parti ricoperte dall'intonaco. La vetustà del fabbricato richiama alla necessaria opera di manutenzione ordinaria che , anche se non invasiva , interessa comunque l'intero immobile al fine di garantire la buona conservazione.

Sanitari

i sanitari presenti all'interno dei bagni sono in porcellana bianca di tipo ideal standard con rubinetterie tipiche dell'epoca di costruzione .

Infissi interni

Gli infissi interni a protezione dei passaggi tra i vari ambienti , sono in legno tamburato , datate nel tempo ma in normale stato di conservazione

Infissi esterni

Il portoncino di ingresso alla abitazione è stato realizzato con legno di tipo massello , mentre gli infissi presenti a protezione di porte – finestra e di finestre sono in legno con vetro a camera .

b) Altezze interne ai locali

La destinazione dell'intero immobile è quella residenziale

Le altezze , interne ai locali , variano in funzione del piano e della destinazione all'uso e più esattamente :

Al piano seminterrato le altezze variano da ml H. 2,10 nella legnaia ; a ml. 2,50 nella cucina rustica ; a ml. 2,20 nella porzione cantina . Mentre nella superficie a garage l' altezza è di ml. 1,95

Al piano terra le altezze sono di ml 2,80 nella porzione sinistra e ml. 2,85 in quella di destra.

Al piano primo le altezze sono di ml. 2,75

c) Dotazione di impianti

Il fabbricato è fornito di impianto elettrico , idrico , termico e sanitario alimentato da due caldaie a gas collegata alla fornitura gas di rete pubblica. Tutti gli impianti sono riconducibili alla data di realizzazione dell'immobile.

L'impianto idraulico di adduzione idrica è collegato alla rete pubblica di "Pubbliacqua" .

Anche in questo caso l'impianto è da ricondurre all'epoca di costruzione del fabbricato , sia per i materiali utilizzati per realizzarlo che per le tipologie di tubazioni usate .

Lo scarico dei reflui avviene attraverso un deflusso che dai punti di consegna (bagni) recapita in una fossa biologica da dove parte un tratto di fognatura diretto alla rete comunale.

L'impianto termico è alimentato a gas da caldaia con potenza inferiore alle 30.000 Kcal/ora, con corpi radianti di tipo calorifero disposti nei vani .

d) Caratteristiche esterne della porzione di immobile

Il fabbricato , a seguito di tutti i trascorsi descritti nei capoversi precedenti , oggi ha assunto la caratteristica di monofamiliare ; è realizzato in posizione pressochè centrale rispetto al suo lotto , ed è in posizione limitrofa ad altri fabbricati sempre destinati alla abitazione, realizzati contestualmente ad esso e facenti parte nel loro insieme dell'intervento edilizio di lottizzazione denominato "Monteriani".

Il fabbricato al suo esterno ha un grado di finitura sufficiente ; tuttavia è necessario un intervento di manutenzione riconducibile alla ordinarietà . L'intonaco a calce è completato superficialmente con una tinteggiatura a tempera per esterni.

e) Esposizione del fabbricato

Il fabbricato è orientata con il suo prospetto principale verso EST ; il prospetto laterale sinistro , rispetto al fronte , verso SUD ; il prospetto sul retro verso OVEST ; ed il prospetto laterale destro , sempre rispetto al fronte , verso Nord.

L'accesso pedonale alla proprietà è ricavato lungo il confine orientato a EST , su una recinzione realizzata in muratura nella parte bassa e ferro sulla parte superiore che corre lungo il confine parallelamente alla strada Via Monteriani . Dal punto di ingresso pedonale si percorre un vialetto marciapiede fino a giungere al fabbricato

Sempre dal confine ad Est , protetto da un cancello in ferro arretrato rispetto a Via Monteriani , parte la rampa che consente l'accesso al piano seminterrato (o primo sotto strada) dove si trova l'ingresso al box-garage per le autovetture.

f) Grado di conservazione generale e di manutenzione dell'immobile e dello spazio esterno

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni 80 . Ciò indica che sono passati quarantasei anni dall'inizio della sua costruzione . Il tempo ha fatto affiorare quei segni che necessariamente inducono al compimento dei mirati interventi di manutenzione necessari per la buona conservazione del bene. Al suo Interno gli intonaci sono integri e necessitano solo di contenute riprese per la presenza di alcune ragnature dovute ad assestamenti o vibrazioni vaganti sul terreno. Allo stesso modo si presentano gli intonaci esterni .

Come il fabbricato , anche lo spazio esterno ha bisogno di essere “ravvivato” . E' necessario il taglio della vegetazione selvatica ; la nuova piantumazione di erbe ed essenze ; la manutenzione dei vialetti attraverso la ripresa delle piastrelle e la stuccatura delle giunzioni saltate..

Gli infissi esterni , sono in legno con vetro e camera ; sono conservati in modo sufficiente nella loro parte interna , mentre hanno bisogno di manutenzione nella parte esterna .

g) Confini con altre proprietà

A confine con la particella di terreno dove è stato edificato il fabbricato , sono presenti altre particelle anch'esse occupate da fabbricati con caratteristiche di residenza simili a quelle del fabbricato interessato ; più precisamente è presente la particella 234 del foglio 50 nel lato di destra , per chi guarda dal fronte il fabbricato ; la particella 236 del foglio 50 nel lato di sinistra . Nel suo fronte la particella 235 (interessata dalla procedura) confina con la viabilità di lottizzazione Via Monteriani , mentre nel retro della proprietà , la particella si inserisce in una area boscata all'interno della quale sono presenti anche le particelle 281 e 285 sempre del foglio 50 , di proprietà sempre [REDACTED] ed interessate dalla procedura.

h) Presenza di parti comuni e condominio

Non sono presenti porzioni di edificio , opere edili o spazi a comune con le altre proprietà limitrofe , fatta eccezione per le recinzioni presenti sui lati orientati a Nord e Sud della proprietà che separano la particella 235 (interessata dalla procedura) dalle particelle 234 a Nord e 236 a Sud.

Non è costituito nessun condominio.

RESEDE PERTINENZIALE

Il fabbricato descritto al capoverso precedente è stato costruito all'interno della particella 235 del foglio 50 . La sua posizione rispetto all'intera particella è quella centrale . La scelta di realizzare il fabbricato in quella posizione è da ricercare nella natura stessa del fabbricato che nel suo primo progetto si distribuiva come due porzioni indipendenti. Il costruttore scelse quindi di suddividere la particella cercando di dotare ciascuna porzione di uno spazio esterno sufficiente a garantire fruibilità e vivibilità nel contesto in cui si poneva l'intero complesso edilizio .

Pertanto lo spazio esterno contorna l'intero edificio consentendo al visitatore di circolare sulla intera area e lungo tutto il suo perimetro , superando dislivelli che la naturale conformazione del terreno (siamo in una zona a pendio) imponeva alla progettazione.

Come più volte già scritto nei precedenti capoversi , l'accesso da Via Monteriani avviene attraverso l'apertura di un varco pedonale e di un varco carrabile : ovviamente l'uno consente al visitatore pedonale di entrare e giungere alla abitazione e l'altro consente all'automobilista di poter entrare alla proprietà dirigendosi poi , secondo un percorso dedicato , al vano garage che si trova al piano seminterrato.

La Superficie complessiva della particella 235 è di mq. 1220,00 al lordo della superficie occupata dal fabbricato. Mentre la superficie al netto del fabbricato è di mq. 1075,00 . Il resede , nella sua complessità , si presenta con un grado di conservazione sufficiente , ma con il bisogno di cura sulle essenze vegetali presenti e sui suoi percorsi.



Estratto ricavato da google

3.0) TITOLARITA' DEI FABBRICATI – CONFORMITA' IN MATERIA EDILIZIA CATASTALE – ABITABILITA'/AGIBILITA'

Conformità catastale

Ai sensi della Legge n° 78/2010 , Il fabbricato non risulta rappresentato in conformità allo stato dei luoghi. La diversa rappresentazione interessa la distribuzione dei terrazzi sul prospetto ad Est poichè nella planimetria depositata agli atti è stato rappresentato un unico terrazzo intero mentre invece nei luoghi così come nella rappresentazione di progetto di variante depositata nell'anno 1982 , ci sono due terrazzi tra loro

contigui ma separati . Inoltre al piano terra della planimetria sono rappresentate due finestre nei corpi di scala per il collegamento ai piani superiore , presenti anche nei progetti depositati presso il Comune di Cavriglia e di cui alla Concessione 362/1982 , ma che invece nei luoghi non ci sono ; così come la rappresentazione dei due corpi scala interni prevede uno sviluppo diverso da quanto presente nei luoghi e da quanto riportato anche nella tavola di sovrapposizione di progetto sempre interna alla Concessione di variante 362/1982.

Conformità in materia edilizia

Il fabbricato insistente sulla particella 235 del foglio 50 Comune di Cavriglia è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi , tutti rilasciati dal Signor Sindaco del Comune di Cavriglia:

Concessione Edilizia n° **170 del 11.02.1982;**

Concessione Edilizia n° **362 del 04.12.1982** quale variante in corso d'opera alla precedente n° 170/1982;

Concessione Edilizia in sanatoria n° **14 ai sensi della Legge 47/85 rilasciata in data 11.11.1997;**

La struttura del fabbricato è stata oggetto di certificazione di collaudo Attestazione n° 12128 depositata in data 21.01.1982 presso il Genio Civile a firma del Dott. Ing. XXXXXXXXXX

L'immobile è stato dichiarato abitabile dal Signor Sindaco in data 19 Febbraio 1983

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Cavriglia è emersa la presenza di alcune modeste differenze che nello specifico interessano i due corpi di scala di collegamento tra piano terra e piano primo , la dove nei luoghi , all'altezza del piano terra , manca la presenza di due finestre aventi la funzione di portare luce ai rispettivi corpi scala .

Per questo tipo di difformità , tenendo conto anche della zona urbanistica dove ricade l'immobile (B2) , la legittimazione prevede la corresponsione di una sanzione in favore del Comune di Cavriglia , minima da legge Regionale nella misura presunta di euro 1.032,00. Ad essa vanno aggiunti gli onorari spettanti al tecnico per la redazione della pratica di sanatoria stessa e per la sistemazione degli atti in catasto, pari ad €. 1.800,00 oltre €. 70,00 per spese vive da versare presso l'ufficio del territorio di Arezzo per il deposito della nuova planimetria catastale in aggiornamento della presente.

L'immobile è tuttavia commerciabile.

4.0) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio scelto per giungere alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) è quello per confronto tenendo anche di conto di alcune condizioni oggettive che condizionano lo stesso valore : è il caso di una parte dei terreni posti in località "Il Cetilare" che nella previsione dello strumento urbanistico vengono inseriti in ambiti per il completamento del tessuto urbanizzato .

Nella valutazione dei terreni , con sopra suolo libero , il riferimento è comunque il valore per mq di superficie facendo uno specifico riferimento al Preziario dei valori agricoli medi della Regione Toscana per la Regione Agricola 3 delle colline del Valdarno dove è ricompreso il Comune di Cavriglia .

Per la valutazione del fabbricato i valori presi a riferimento sono quelli immobiliari medi della zona per quel tipo di edificio , con quelle caratteristiche , decurtando dal valore raggiunto la quota di incidenza dovuta alla vetustà del fabbricato stesso , ed il costo che derivante dalla legittimazione delle opere non conformi , come descritto nel capoverso precedente .

5.0) VALUTAZIONI

CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI

TERRENI									
	titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superfici mq.	Valore agricolo medio prezzario zona Agricola 3 per la Toscana	Valore complessivo
1	1 2	Cavriglia	5	351	Vigneto	1	700	€ 30.000 / ha	2.100,00 x1/2=1.050,00
2	1	Cavriglia	50	281	Bosco Misto	4	1600	€ 4.000 / ha	€ 640,00
3	1	Cavriglia	50	285	Pascolo Arb	1	140	€ 3.100 /ha	€ 43,40
4	1	Cavriglia	5	580	Semin. Arb	3	19154	€ 6.500 /ha	€ 12.450,00
5	1	Cavriglia	5	584	Seminativo	4	12382	€ 6.500 /ha	€ 8.048,00
6	1	Cavriglia	5	661	Vigneto	1	122	€ 30.000 /ha	€ 366,00
7	1	Cavriglia	5	662	Vigneto	1	2245	€ 30.000 /ha	€ 6.735,00
8	1	Cavriglia	5	663	Vigneto	1	53	€ 30.000 /ha	€ 159,00
9	1	Cavriglia	5	664	Seminativo	4	11852	€ 6.500 /ha	€ 7.703,80
10	1	Cavriglia	5	665	Seminativo	4	512	€ 6.500 /ha	€ 332,80
SOMMANO I VALORI DEI TERRENI									€ 37.528,00

Nella tabella alcune particelle sono state indicate con tinta differente . Il motivo è dovuto alla loro condizione che al di là del valore calcolato , meritano una riflessione dovuta alla loro ubicazione ed alla previsione che gli strumenti urbanistici hanno dedicato loro.

Con colore rosso sono indicate le particelle interessate da previsioni futuro di futuro utilizzo a fini pubblici o già utilizzate per la verifica di “ standar “ per interventi edilizi.

La particella 351 del foglio 5 è un terreno completamente urbanizzato ed interno ad una lottizzazione , occupato in parte da verde per uso pubblico , da strade (Parte di Via Salvatore Quasimodo) e da aree sistemate a parcheggio ; quindi presumibilmente impegnato nella verifica degli standard legati a quell'intervento edilizio. Ne consegue che presumibilmente quella particella è legata da una convenzione con il Comune di Caviglia e il suo futuro trasferimento è fortemente condizionato , di fatto non entrando mai nella disponibilità del futuro acquirente , poiché gravata da un uso pubblico. La sua valutazione ricondurrebbe alla necessità di determinare il suo valore di trasformazione tenendo conto della sua potenzialità derivatagli dall'intervento (poiché interno alla lottizzazione ed ha partecipato attivamente alla costruzione degli immobili . Dal valore di trasformazione andrebbe detratta la incidenza di tutte le spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione , dei costi di progettazione , degli oneri di concessione , dei costi di realizzazione delle infrastrutture). Tuttavia la determinazione del valore secondo il riferimento al prezario agricolo medio appare come quello minimo applicabile per la commerciabilità del bene.

Le particelle 662 e 665 del foglio 5 sono interessate da una previsione di completamento del tessuto urbanizzato dove è prevista la realizzazione di spazi a verde di connettività ; la prosecuzione di tratti stradali e di fasce a verde pubblico. In questo caso le particelle sono a margine di un tessuto edilizio già completato / realizzato , esterne ad esso e completamente coperte da vegetazione boschiva.

Anche in questo caso la determinazione del valore secondo il riferimento al prezario agricolo medio appare come quello minimo applicabile per la commerciabilità del bene.

La condizione che interessa la particella 235 del foglio 50 è invece differente poiché lo spazio scoperto della particella compone il resede circostante l'edificio con un sopra suolo sistemato attraverso la piantumazione di essenze , la realizzazione di percorsi pavimentati pedonali , l'impostazione di pendi arborati , la creazione di scalette di collegamento e superamento dei vari livelli del suolo . Ne deriva una utilizzazione che non è più riconducibile a quelle di semplice terreno vegetale .

Nel computo del valore complessivo dell'immobile il resede così sistemato , va ad incidere sul valore complessivo determinato per una percentuale variabile minima del 5% , fino a raggiungere anche la quota massima percentuale del 20%. nei casi di particolare sistemazione.

Nello specifico caso , così come si presenta l'area si ritiene equo applicare una percentuale del 8% per la quantificazione del valore.

CALCOLO DEL VALORE DEI FABBRICATI

Nella tabella rappresentata sotto , vengono elencate le superfici lorde (comprese delle tamponature interne ed esterne) dei livelli di piano del fabbricato , del box-garage , dei terrazzi e di tutte le superfici accessorie componenti il fabbricato , oltre che del resede . Per i locali accessori , per i terrazzi e per il loggiato il sottoscritto ha proceduto attraverso un “ ragguaglio “ delle superfici al fine di ricondurle al pari di quelle abitabili . Il parametro preso a riferimento è quello già in adozione da parte della Agenzia delle Entrate per la determinazione della rendita catastale degli immobili . Ai valori che si raggiungono viene applicata la percentuale di abbattimento riconducibile alla vetustà del fabbricato ed i costi da sostenere per legittimare le opere difforni rispetto al titolo originario.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI E	PARAMETRO	SUPERFICI E mq.	Valore mq/€.	indice vetustà 0,70	Valore totale euro
SEMINTERRATO a quota - 4,80	locali accessori/cantina	82,00 31,60	33,00% 25,00%	37 8			
SEMINTERRATO a quota - 2,30	box-garage	50,19	1	50,19	600	420	21079,8
SEMINTERRATO a quota - 2,30	Locali accessori diretti	106,55	33,00%	35,16			
PIANO TERRA	locali abitazione	143	1	143			
	terrazze	12,54	20,00%	2,5			
	portico/loggiato	47,58	20,00%	9,5			
PIANO PRIMO	locali abitazione	145	1	145			
	terrazze	14,5	20,00%	2,9			
				383,06	1250	875	335177,5
RESEDE	giardino camminamenti	1075	8,00% del valore				28500,58
A DETRARRE COSTI PER LEGITTIMAZIONE DIFFORMITA							-2802
VALORE TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO CON RESEDE							381955,88

6.0) CONCLUSIONI GENERALI

Con riferimento alle considerazioni espresse nei precedenti capoversi ; alle considerazioni inerenti la potenzialità di edificazione ed intervento che la consistenza immobiliare offre , si riepilogano i seguenti valori :

TERRENIEuro 37.528,00 (trentasettemilacinquecentoventotto/00)
FABBRICATO E RESEDEEuro 381.955,88 (trecentottantunomilanovecentocinquantacinque/88)

Arezzo , 08.05.2026

ad evasione dell'incarico ricevuto

Il Tecnico coadiuvatore/valutatore

Geom. Marco CORDOVANI

ALLEGATI :

- 1) *Certificato catastale terreni
lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10*
- 2) *Certificato fabbricati particella 235 del foglio 50 lotto 1 – 2 fabbricati*
- 3) *Estratti di mappa catastale*
- 4) *Planimetrie catastali*
- 5) *Estratti Piano Indirizzo Territoriale*