



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURO PROCINO

CF:PRCMRA72M13C608W

con studio in MONTE SAN SAVINO (AR) VIA AMERIGO MILANESCHI 24

telefono: 0575844245

email: studioarchitettura.proc@gmail.com

PEC: mauro.procino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **negozio** a TERRANUOVA BRACCIOLINI via Cicogna 27b\c\d, frazione Cicogna, della superficie commerciale di **143,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di locali commerciali (alimentari e macelleria) situati al piano terra di una fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 49, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 951,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/B TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T
- foglio 52 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 66, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/C TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

C **appartamento** a TERRANUOVA BRACCIOLINI via Cicogna 27b\c\d, frazione Cicogna, della superficie commerciale di **203,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un'unità immobiliare a civile abitazione situata al piano primo di un fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 339,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/C TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	346,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.479,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 61.607,49



trova:

Data di conclusione della relazione:

04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'Agenzia delle Entrate (vedi allegati) per tutti gli immobili intestati a XXXX sostiene non siano presenti contratti di locazione o comodato registrati.

Tuttavia si precisa che i locali siti in Terranuova Bracciolini, frazione Cicogna 27/B e 27/C identificati catastalmente al foglio 52, p.lla 243 sub. 1 e 2, sono detenuti dalla signora XXX (nuora dell'esecutato) che vi gestisce un alimentari. Il tutto in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito fornito dalla figlia dell' esecutato (all.8), registrato il 17/12/2007 e della durata di 9 anni automaticamente rinnovato di altri 9. Si precisa però che il contratto è datato 02/01/2008 mentre la ricevuta di registrazione è del 17/12/2007 con indicata la data di stipula del 12/12/2007. Non risultano successive registrazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che c'è un errore nella trascrizione del verbale di pignoramento in quanto riporta foglio 53, p.lla 243 sub 2 invece di foglio 52, p.lla 243 sub 2 come scritto nel pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 14/03/2006 ai nn. 5426/1057 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 105568.94.

Importo capitale: 52784.47.

La formalità è riferita solamente a foglio 52, p.lla 243 sub 1 per la quota di 1/1 sulla nuda proprietà.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/07/2010 ai nn. rep. 587 di repertorio, registrata il 29/07/2010 a Arezzo ai nn. 14146/2520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 250000.00.

Importo capitale: 190500.24.



La formalità è riferita solamente a foglio 52, p.lla 243 sub 1, per la quota di 1/1 per la nuda proprietà ipoteca **legale**, registrata il 15/03/2013 a Arezzo ai nn. 3856/415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 169202.14.

Importo capitale: 84601.07.

La formalità è riferita solamente a Foglio 52, p.lla 243 sub 1 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà

ipoteca **giudiziale**, registrata il 07/06/2013 a Arezzo ai nn. 7697/914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 18000.00.

Importo capitale: 13829.23.

La formalità è riferita solamente a foglio 52, p.lla 243 sub 1 per la quota di 1/1 per la nuda proprietà

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/10/1995 a firma di Notaio R. Pisapia ai nn. rep. 16867 di repertorio, registrata il 06/10/2015 a Arezzo ai nn. 12865/1653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 154937.07.

Importo capitale: 116389.45.

La formalità è riferita solamente a foglio 52, p.lla 243 sub 1, 2 e 3.

In rinnovazione di ipoteca originaria iscritta Arezzo il 17/10/19956 ai nn. 13255/1998

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/01/2019 a Arezzo ai nn. 635/76, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 57645.31.

La formalità è riferita solamente a Foglio 52, p.lle 243 sub. 1, 2 e 3,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

verbale di pignoramento, trascritta il 29/12/2021 a Arezzo ai nn. 22680/16961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 52, p.lle 243 sub. 1, e 3,.

C'è un errore nella trascrizione in quanto riporta foglio 53, p.lla 243 sub 2 invece di foglio 52, p.lla 243 sub 2 (è sbagliato il foglio)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non c'è condominio



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria del 25/09/1998 di XXX registrata il 25/03/1999 a Arezzo ai nn. n. 58/vol.457, trascritto il 02/10/1999 a Arezzo ai nn. 15959/10245.

Il titolo è riferito solamente a foglio 52, p.lla 243, sub 1, 2, 3.

I beni sono arrivati a XXX (proprietà) e XXX (usufrutto) per successione testamentaria di XXXX (padre di XX e marito di XX). Vi è da dire che XXX è deceduta in data 24/12/2011, pertanto è venuto meno il diritto di usufrutto e si è ricostituita la piena proprietà a favore di XXX.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. 46 del 21/10/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato, rilasciata il 21/10/1963 con il n. 46 di protocollo, agibilità del 02/02/1966.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in fraz. Cicogna, identificato catastalmente al foglio 52, p.lla 243, sub. 1, 2, 3

Concessione N. 42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione esterna, rilasciata il 09/12/1980 con il n. 42 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio sito in fraz. Cicogna, identificato al foglio 52, p.lla 243, sub. 1, 2, 3

Concessione N. 288/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione insegna luminosa e pannelli, rilasciata il 09/12/1986 con il n. 288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio sito in fraz. Cicogna, foglio 52, p.lla 243, sub. 1 e 2 (alimentari macelleria)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera DCC 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona ZONA DI SATURAZIONE SOTTOZONA B1 + ZONA DI SATURAZIONE SOTTOZONA B7 + VIABILITÀ + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi NTA nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 52, p.lla 243. Come da CDU rilasciato dal comune di Terranuova Bracciolini, presente nel fascicolo allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi nell'appartamento al piano primo, presenza di un bagno in più, assenza della porta tra cucina e tinello, presenza di una terrazza sul prospetto laterale destro, misure leggermente diverse degli ambienti. A piano terra è stata realizzata una cella frigorifera in muratura, spostate le aperture interne e chiuse alcune bucatore. Anche le altezze interne sono leggermente diverse. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lo stato di fatto può essere sanato mediante presentazione di SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

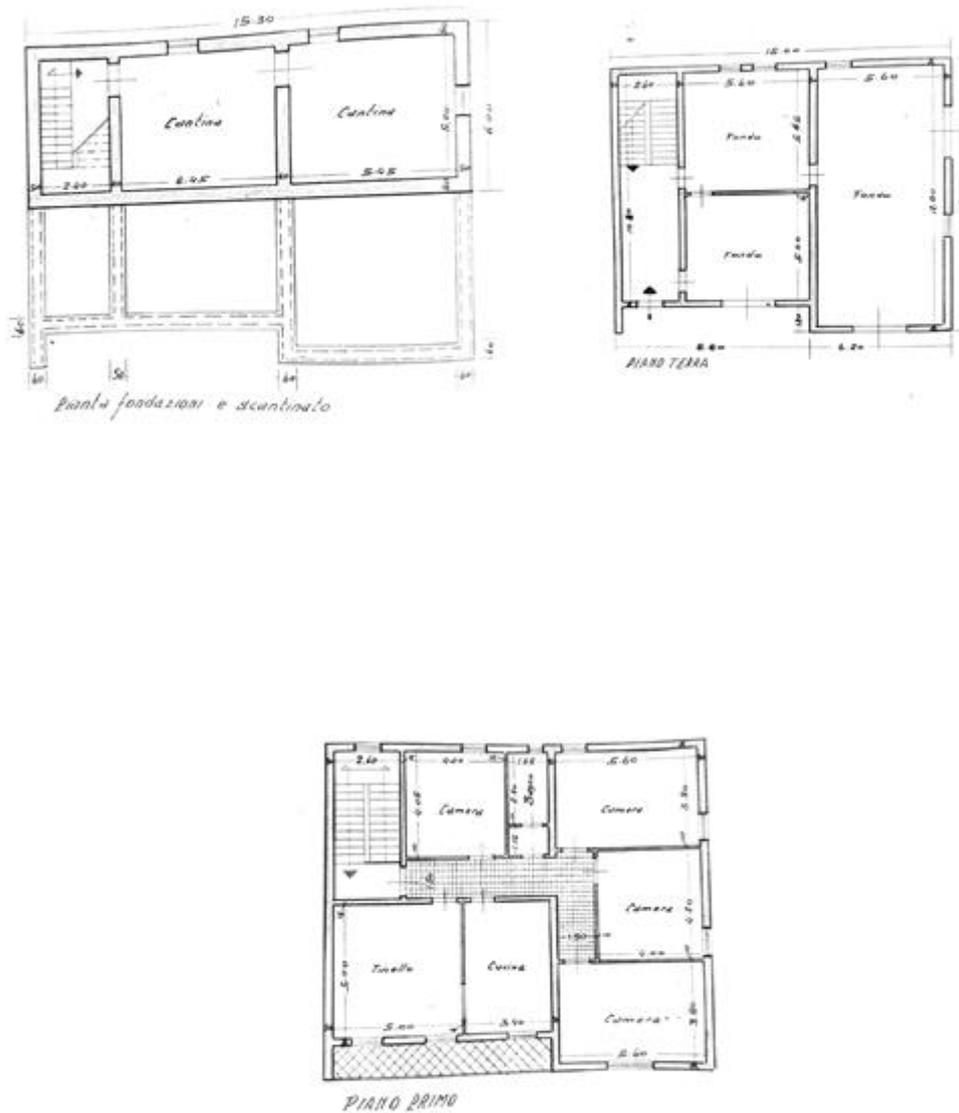
- sanzione e spese tecniche: €3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: affidando l'incarico ad un tecnico, circa 60 giorni.

Questa situazione è riferita solamente a corpo B e C.

Lo stato legittimo è dato dalla concessione del 1963 (realizzazione interno fabbricato), dalla pratica del 1980 per l'apposizione di una recinzione e dalla pratica del 1986 per l'installazione di insegne luminose per l'attività commerciale. Si precisa che esiste una una pratica del 1972 presentata per realizzare una scala esterna, dove l'appartamento al piano primo risulta già con il secondo bagno, ma di detta pratica in comune si hanno solo dei disegni non timbrati dagli Uffici e non si trova il titolo rilasciato con il relativo numero. Appare solo un documento con un generico elenco delle licenze rilasciate nel 1972 dove tra le altre, c'è il nome dell'esecutato per lavori in fraz. Cicogna, ma senza un numero. In ogni caso, anche volendo tener conto di questi disegni (che ricordiamo, non sono un vero titolo perchè manca l'atto autorizzativo), detta scala non è mai stata realizzata, pertanto le difformità ci sarebbero comunque e una sanatoria sarebbe comunque necessaria. Inoltre, l'accatastamento dell'intero immobile del 1975, riporta lo stato della concessione del 63 e non quello della pratica del 1972. Di fatto è questo documento che ci da lo stato esistente al 1972, pur difettando nella mancata rappresentazione dello scantinato, presente invece nel titolo originario. Per quello che concerne la destinazione commerciale del piano terra, questo cambio d'uso può essere fatto risalire all'ante '67, quindi necessità di titoli edilizi, visto che poi l'accatastamento del 72 riporta i locali come commerciali e vista l'attività di alimentari e macelleria che perdura fino ad oggi.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie attuali non corrispondono allo stato dei luoghi: manca una cella frigo in muratura al P.T., al P.P. manca un bagno, una terrazza e le aperture sono leggermente diverse. Non sono riportati gli scantinati. (normativa di riferimento: R.D.L. 652/39 e



s.m.i.+ ulteriori norme di settore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di procedura DOCFA a seguito di rilievo dei luoghi

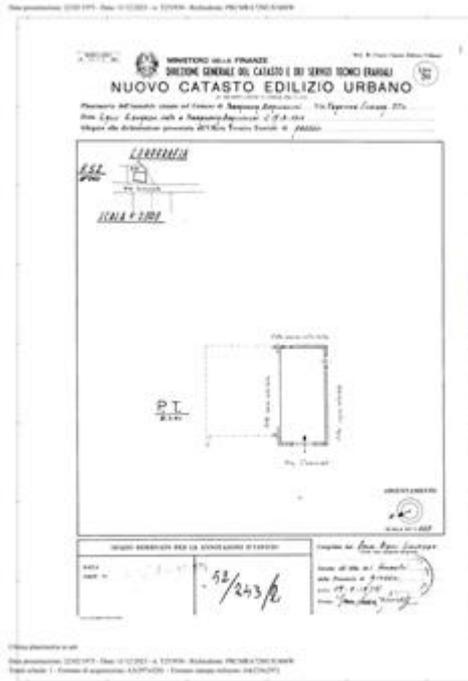
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- correzione planimetria con procedura DOCFA: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo B e C





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. + L.R. 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni del lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA CICOGNA 27B\C\D, FRAZIONE
CICOGNA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B



negozio a TERRANUOVA BRACCIOLINI via Cicogna 27b\c\d, frazione Cicogna, della superficie commerciale di **143,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) trattasi di locali commerciali (alimentari e macelleria) situati al piano terra di una fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 49, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 951,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/B TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T
- foglio 52 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 66, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/C TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 6 Km mentre Arezzo si trova a 23 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di locali commerciali (alimentari e macelleria) situati al piano terra di una fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'edificio risale agli inizi degli anni 60 ed è realizzato in muratura portante intonacata con copertura a due falde priva di impermeabilizzazione.

Dalla strada principale che attraversa il paese, si accede alle due unità attraverso un marciapiede privato. Due ingressi separati danno accesso ai locali commerciali in parola, tra loro comunicanti. La macelleria (sub1) si compone di uno spazio principale e uno sul retro, a sua volta contenente un vano



in muratura adibito a cella frigo. Gli ambienti non sono riscaldati e l'impianto elettrico è per lo più a vista. Le pareti sono intonacate al civile e in parte piastrellate.

Le finiture dell'intero fabbricato e nello specifico dei locali oggetto di valutazione, sono mediocri, anni 60/70 con pavimenti in graniglia e infissi in ferro. Anche lo stato di conservazione è mediocre e lo stabile necessita di interventi di manutenzione e adeguamento. Il resede intorno all'edificio è recintato e fa comunque parte dell'intero lotto come tutto il fabbricato.

Sono presenti difformità edilizie e catastali, pertanto la planimetria che si allega non corrisponde allo stato dei luoghi.



CLASSE ENERGETICA:



[619,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000769571 registrata in data 21/06/2024

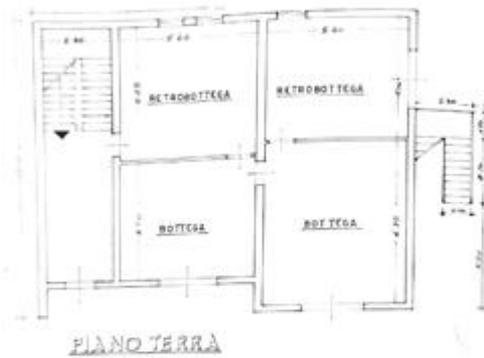
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
macelleria sub 1	67,26	x	100 %	=	67,26
alimentari sub2	76,23	x	100 %	=	76,23
Totale:	143,49				143,49





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agazia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/'98. Tutto ciò premesso:

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agazia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2024, per la zona in questione, forniscono una forbice compresa tra i 710,00 e 1100,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli immobili, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 260,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,49	x	260,00	=	37.307,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.307,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.307,40**

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA CICOGNA 27B\C\D, FRAZIONE
CICOGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI via Cicogna 27b\c\d, frazione Cicogna, della superficie commerciale di **203,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un'unità immobiliare a civile abitazione situata al piano primo di un fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 339,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CICOGNA n. 27/C TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 6 Km mentre Arezzo si trova a 23 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

scarso

stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di unità immobiliare a civile abitazione situata al piano primo di una fabbricato più ampio, sempre facente parte del solito lotto 1 della procedura.

L'edificio risale agli inizi degli anni 60 ed è realizzato in muratura portante intonacata con copertura a due falde priva di impermeabilizzazione.

Da un'ingresso a piano terra, una scala si collega al primo piano dove si accede all'appartamento. Un corridoio disimpegna verso una camera, una cucina-soggiorno-pranzo, altre due camere, due bagni e un'ulteriore vano con terrazza. Al seminterrato, a cui si accede dall'ingresso al piano terra, vi è un locale di deposito (scantinato) che non risulta accatastato ma presente nell'originario titolo edilizio.

Gli impianti e le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (pavimenti in graniglia, infissi in legno ecc.), ma le condizioni generali dell'appartamento sono pessime, con segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura e una stanza devastata da un incendio. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna situata nel corridoio.

Il seminterrato, da cui si accede da una scala situata nell'ingresso all'edificio a piano terra, risulta in condizioni disastrose. Oltre ad evidenti segni di infiltrazioni, risultava al momento del sopralluogo, pieno di oggetti di qualunque tipo, quasi una discarica.

All'esterno è presente un resede recintato.

L'intero edificio necessiterebbe di manutenzione, ma l'appartamento in questione in particolar modo ha bisogno di una profonda ristrutturazione edilizia e impiantistica per adeguarlo agli attuali standard di abitabilità.

Sono presenti difformità edilizie e catastali, pertanto la planimetria che si allega non corrisponde allo stato dei luoghi.



CLASSE ENERGETICA:

[408,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000769558 registrata in data 21/06/2024

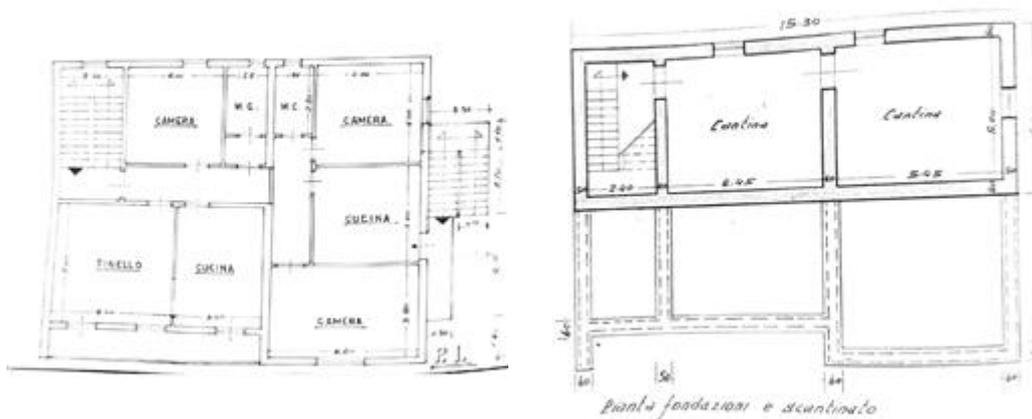
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale	
appartamento scantinato omogeneizzata)	comprensivo e resede	di (sup. 203,36	x	100 %	=	203,36
Totale:	203,36				203,36	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. Tutto ciò premesso:

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2024, per la zona in questione, forniscono una forbice compresa tra i 850 e 1100,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli immobili, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche,



nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,36 x 200,00 = **40.672,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.672,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.672,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Terranuova Bracciolini, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	143,49	0,00	37.307,40	37.307,40
C	appartamento	203,36	0,00	40.672,00	40.672,00
				77.979,40 €	77.979,40 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il corpo B e C sono stati accorpati per evitare eccessivi oneri per la procedura, dati i modesti importi di ogni singolo immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 72.479,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 10.871,91

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.607,49



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rudere a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **194,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un rudere abbandonato originariamente adibito ad abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 24 (catasto terreni), indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B fienile-rudere a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **33,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un rudere abbandonato su due piani destinato a magazzino e fienile.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 840, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C ruderi con resede a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **186,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una particella catastale ai terreni con un fabbricato in stato di rudere su due piani fuori terra e metà di un ulteriore edificio su due piani a destinazione fienile al piano primo e ricovero animali/magazzino a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 42 (catasto terreni), indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

D terreno agricolo a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un terreno agricolo (prato - pascolo) su cui insiste una parte di viabilità interpodereale, metà di un manufatto adibito a fienile (già descritto nel corpo C e ricadente per l'altra metà nella part.IIa 42) e vari annessi e capannoni abusivi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 13860, reddito agrario 42,95 €, reddito dominicale 71,58 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA



BRACCIOLINI

- foglio 80 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 140, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 535,05 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 80 particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 45, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: no

E terreno agricolo a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5600, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 10,12 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 30038, reddito agrario 38,78 €, reddito dominicale 54,30 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1162, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3630, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 6,56 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 380, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2880, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 5,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 19700, reddito agrario 30,52 €, reddito dominicale 35,61 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2090, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 3,78 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2690, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 2,08 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8630, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI



- foglio 80 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4540, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2590, reddito agrario 8,03 €, reddito dominicale 13,38 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 8290, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 14,98 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1040, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 690, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 12,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 11390, reddito agrario 17,65 €, reddito dominicale 20,59 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 31490, reddito agrario 48,79 €, reddito dominicale 56,92 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5150, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 9,31 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2060, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4000, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3410, reddito agrario 5,28 €, reddito dominicale 6,16 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15960, reddito agrario 12,36 €, reddito dominicale 12,36 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1670, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3760, reddito agrario 5,83 €, reddito dominicale 6,80 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4520,



- reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 1180, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 80 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4400, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 7,95 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6480, reddito agrario 10,04 €, reddito dominicale 11,71 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 820, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 900, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3970, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 7,18 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2380, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 2,46 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 81 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1170, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
 - foglio 80 particella 177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 380, classe 3, consistenza 380 mq, rendita 1.452,28 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia pianeggiante/lieve declivio, i seguenti sistemi irrigui: no

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	414,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.681,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.179,05
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni oggetto del compendio sono principalmente terreni , ruderi e capannoni dove sono ammassati caoticamente trattori, macchinari agricoli vari, rimorchi e materiale di rifiuto.

A detta del figlio del proprietario (che è impiegato in altra attività) si occupa lui di gestire a tempo libero la cosa, anche se l'impressione è che sia tutto in stato di semiabbandono.

Non risultano da controlli eseguiti all'Ufficio del Registro, contratti di comodato o affitto. (vedasi all. 10)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

atto d'obbligo, stipulata il 19/05/1986 a firma di Notaio Giuseppe Notaro , registrata il 07/05/1986 a Montevarchi ai nn. 940 vol 172, trascritta il 19/05/1986 a Arezzo ai nn. 5330/3892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 68, p.la 47 e 66.

Validità 10 anni dalla data di rilascio della concessione edilizia pratica edilizia 146/84

servitù di passaggio, stipulata il 11/04/2017 a firma di Notaio R. Pisapia ai nn. 48432/21026 di repertorio, trascritta il 17/04/2007 a Arezzo ai nn. 8206/5289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 80, p.la 170 (fondo servente).

Servitù passaggio tubazioni di scarico in uscita da un depuratore fino al borro.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, registrata il 14/03/2006 a Arezzo ai nn. 5426/1057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 105568.94.



Importo capitale: 52784.47.

La formalità è riferita solamente a foglio 80, p.lle 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 143, 31, 36, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 86, 37, 38, 39 e foglio 81, p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; Foglio 68, p.lle 66, 47, 24, 25 e 26, per la quota di 1/1 sulla nuda proprietà.

ipoteca **legale**, registrata il 29/07/2010 a Arezzo ai nn. 14146/2520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 190500.24.

La formalità è riferita solamente a foglio 80, p.lle 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 143, 170, 171, foglio 81 p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243 per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà e foglio 68 p.lle 47 e 66, foglio 80 p.lle 24, 25 e 26 per la quota di 1/1 sulla nuda proprietà

ipoteca **legale**, registrata il 15/03/2013 a Arezzo ai nn. 3856/415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 169202.14.

Importo capitale: 84601.07.

La formalità è riferita solamente a foglio 80, p.lle 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 50, 86, 170 per la quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà

ipoteca **giudiziale**, registrata il 07/06/2013 a Arezzo ai nn. 7697/914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 18000.00.

Importo capitale: 13829.23.

La formalità è riferita solamente a foglio 80, p.lle 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 143, 170, 171, 177 sub 1, 178 sub 1, 178 sub 2 e foglio 81, p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà; Foglio 68 p.lle 47, 66, 24 e foglio 80, p.lle 24, 25 e 26 per la quota di 1/1 per la nuda proprietà.

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/01/2019 a Arezzo ai nn. 635/76, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 57645.31.

La formalità è riferita solamente a Foglio 68, p.lle 47, 66, foglio 80 p.lle 24, 25, 26, 31, 36, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 86, 37, 38, 39, 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 143, 170, 171, 177 sub 1, 178 sub 1 e 2; foglio 81, p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

verbale di pignoramento, trascritto il 29/12/2021 a Arezzo ai nn. 22680/16961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 68, p.lle 47, 66; foglio 80 p.lle 24, 25, 26, 31, 36, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 86, 37, 38, 39, 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 143, 170, 171, 177 sub 1, 178 sub 1 e 2; Foglio 81 p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Esiste, per le aree boschive, il vincolo di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004. Si faccia riferimento al CDU rilasciato dal comune e alle NTA del R.U. comunale.

Il fabbricato di cui al foglio 80, p.lla 24, risulta di matrice storica e risulta schedato dal R.U. vigente alla scheda n. 305 (vedi allegato 8 e relative norme)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/01/2025 a firma di notaio G. Notaro ai nn. rep. 91241 di repertorio, registrato il 17/12/1991 a Arezzo ai nn. 17517/12698, trascritto il 17/12/1991 a Arezzo ai nn. 17517/12698.

Il titolo è riferito solamente a foglio 80, p.lla 178 sub 1 e2, Foglio 80, p.lle 31, 36, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 86; Foglio 80, p.lla 177 sub 1.

-le particelle 178 sub 1 e 2 sono particelle non identificabili, ad oggi comprese nel foglio 80, p.lla 41 da cui devono essere frazionate. -la particella foglio 80, p.lla 177 sub 1 è una particella non identificabile, ad oggi compresa nel foglio 80, p.lla 36 da cui deve essere frazionata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/05/1991 a firma di Notaio M. Taiti ai nn. rep. 68645 di repertorio, registrato il 07/06/1991 a Arezzo ai nn. 8470/6182, trascritto il 07/06/1991 a Arezzo ai nn. 8470/6182.

Il titolo è riferito solamente a foglio 80, p.lle 51, 65, 66, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 143, 170, 171; Foglio 81, p.lle 2, 3, 4, 5, 240, 241, 242, 243.

I beni di cui al foglio 80, p.lle 170 e 171, derivano dal frazionamento della p.lla 52 del medesimo foglio 80, avvenuto il 21/03/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria del 25/09/1998 di **XXX**, registrato il 25/03/1999 a Arezzo ai nn. n. 58/vol.457, trascritto il 02/10/1999 a Arezzo ai nn. 15959/10245.

Il titolo è riferito solamente a foglio 68, p.lle 47, 66; Foglio 80, p.lle 24, 25, 26;.

I beni sono arrivati a **XXX** (proprietà) e **XXX** (usufrutto) per successione testamentaria di **XXX** (padre di **XX** e marito di **XX**). Vi è da dire che **XXX** è deceduta in data 24/12/2011, pertanto è venuta meno il diritto di usufrutto e si è ricostituita la piena proprietà a favore di **XXX**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1995 a firma di notaio G. Notaro ai nn. rep. 110766 di repertorio, registrato il 20/02/1995 a Arezzo ai nn. 2431/1811, trascritto il 20/02/1995 a Arezzo ai nn. 2431/1811.

Il titolo è riferito solamente a foglio 80, p.lle 37, 38, 39

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state reperite pratiche edilizie per i manufatti presenti nel lotto. I fabbricati legittimi di questo lotto, ovvero edificati ante 1967, sono solo quelli di cui al foglio 68, p.la 66 e foglio 80, p.lle 24, 42 e 41, relativamente al solo fabbricato principale e all'annesso, così come già descritto in relazione nel giudizio di stima.

A supporto di tale affermazione, si faccia riferimento all'allegato 6, dove a lo scrivente, allegando una sequenza di foto aeree storiche estratte dal portale Regionale Geoscopio, ha chiesto all'Ufficio tecnico comunale di esprimersi circa l'interpretazione data, trovando piena condivisione nella risposta. Capannoni, tettoie, ampliamenti ecc. presenti sul lotto, risultano tutti abusivi e realizzati dopo il '67 in varie fasi. Trattandosi di manufatti di notevoli dimensioni e permanentemente ancorati al suolo, ancorchè con strutture lignee, hanno coperture impermeabili in lamiera, talvolta tamponamenti laterali e costituiscono urbanisticamente dei volumi che necessitavano di titolo edilizio.

Data la non sanabilità di questi volumi in zona agricola, è necessaria la rimessa in pristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.la 51

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.la 65

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona ACQUE + AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.la 66

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.la 70

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme



tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 73

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 74

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 75

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 76

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 77

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 78

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6F + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 85

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 143

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA



DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 24

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA B. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 25

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 26

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 31

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 36

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona ACQUE + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI + GEOTOPO. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 40

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 41

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 42

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 45



Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 46

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 47

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 37, 48, 49, 50

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 86

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 38

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona ACQUE + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI + GEOTOPO. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 39

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA B. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 170

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 171

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA PER ESCAVAZIONI SOTTOZONA E6D + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELEATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA



FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 80 p.lla 41

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREA DI RISPETTO FERROVIARIO + AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 81 p.lla 2

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 81 p.lla 3

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AGRICOLA SOTTOZONA E6 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREA DI RISPETTO FERROVIARIO + AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 81 p.lla 4 e 5

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n 26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona AGRICOLA SOTTOZONA E5 + AREA CONTIGUA DELLA RISERVA NATURALE VALLE DELL'INFERNO E BANDELLA + AREA DI RISPETTO FERROVIARIO + AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 D.LGS 42/2004 (LETT. G) – I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda NTA presenti nel fascicolo allegati. Il titolo è riferito solamente al foglio 81 p.lla 240 e 241

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come già detto, i beni di cui al foglio 80, p.lla 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1, pur apparendo in visura e nel pignoramento, non sono identificabili in mappa o planimetrie catastali, in quanto si tratta di un'attribuzione d'ufficio del Catasto effettuata per immobili cosiddetti "fantasma", a cui però non si è mai proceduto a fare i necessari frazionamenti dalle rispettive particelle da cui dovevano essere staccati (p.lle 41 e 36 del medesimo foglio). Possiamo certamente dire che nel foglio 80, p.lle 41 e 36, sono contenute le 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1, ma non possono essere individuate fisicamente finché non si procede a frazionare il terreno e ad accatastare gli immobili che ci sono sopra. Tra catasto e pignoramento c'è corrispondenza, seppur con la precisazione di cui sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Capannoni, tettoie, ampliamenti ecc. costituenti volumi realizzati in assenza di titolo edilizio e successivamente al 1967. Si veda risposta del comune di Terranuova Bracciolini all'allegato 6. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014 + ulteriori normative di settore)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi: €.34.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi per le demolizioni

Questa situazione è riferita solamente a parte dei fabbricati presenti in foglio 80, p.lla 42 e tutti quelli presenti al foglio 80, p.lle 41 e 36.

E' necessaria la demolizione degli abusi.



CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014 + ulteriori normative di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati di cui al foglio 68, p.lla 66, foglio 80, p.lla 24 e foglio 80, p.lle 42 e 41 (solo gli edifici di cui si dà prova di conformità nell'allegato 6).

Legittimità data dalla costruzione ante '67





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente nessuno dei fabbricati del lotto è stato accatastato all'urbano. Mancano le planimetrie di tutto e in alcuni casi anche l'inserimento in mappa. Il fabbricato di cui al foglio 80, p.la 42 (edificio principale) risulta in mappa ma in posizione rototraslata. L'annesso ricadente in foglio 80, p.la 42 e 41 non è presente in mappa, mentre quello di cui al foglio 68, p.la 66 lo è in sagoma difforme. (normativa di riferimento: R.D.L. 652/39 e s.m.i.+ ulteriori norme di settore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di accampionamento in mappa con procedura PREGEO e inserimento all'Urbano con procedura DOCFA a seguito di rilievo dei luoghi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- correzione planimetria con procedura DOCFA: €.6.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ai corpi di fabbrica legittimi dal punto di vista edilizio ed urbanistico. (non si è presa in considerazione la possibilità di accatastare gli abusi che andranno demoliti).

Gli identificativi foglio 80, p.lle 178 sub 1 e 2 e 177 sub 1 creati d'ufficio dal Catasto, sarebbero da identificare per frazionamento dalle rispettive particelle di attuale appartenenza, ma sono riferiti agli immobili abusivi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. + L.R. 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ai soli beni legittimi, come da conformità edilizia



Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni realizzati post '67 in assenza di titoli edilizi sono in difformità anche urbanistica. Vedasi il giudizio di conformità edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. + L.R. 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a parte dei fabbricati presenti in foglio 80, p.lla 42 e tutti quelli presenti al foglio 80, p.lle 41 e 36

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI STRADA COMUNALE DI CAMPOGIALLI,
FRAZIONE CAMPOGIALLI

RUDERE

DI CUI AL PUNTO A

rudere a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **194,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un rudere abbandonato originariamente adibito ad abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 24 (catasto terreni), indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un rudere con struttura mista in pietra e mattoni intonacata, con copertura a padiglione e già censito nei catasti leopoldini.

Su tre piani fuori terra, (cantine al PT e abitabili gli altri due piani) il fabbricato è pericolante, con il tetto parzialmente divelto, lesioni diffuse nelle murature e in parte infestato dalla vegetazione.

Essendo inaccessibile per ovvi motivi di sicurezza, se ne riportano in descrizione solo le caratteristiche esterne.

L'edificio non risulta accastato all'urbano (lo è solo ai terreni) e non esistono planimetrie ma è stato appurato da foto storiche che è ante '67, quindi legittimo. Richiede un intervento di ristrutturazione profonda.

Legato alla particella dove insiste, l'immobile ha una superficie in pianta di circa 80mq, e una superficie commerciale omogeneizzata di 194.20mq.

Essendo un rudere, si è esentati dal produrre l'APE.



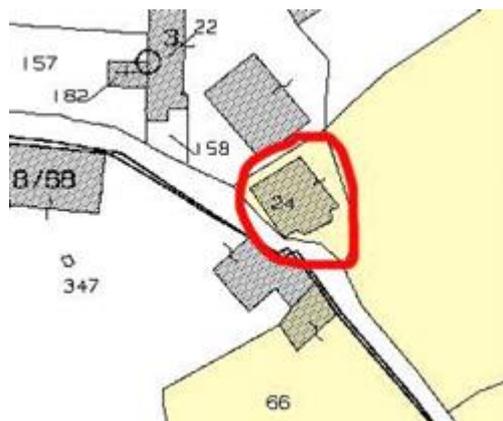
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. commerciale omogeneizzata	194,20	x	100 %	=	194,20
Totale:	194,20				194,20





l'edificio in mappa all'interno del lotto 2 (in giallo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. Tutto ciò premesso:

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2024, per la zona in questione, forniscono una forbice compresa tra i 900,00 e 1200,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli immobili, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 220,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	194,20	x	220,00	=	42.724,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.724,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.724,00
---	---------------------



BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI STRADA COMUNALE DI CAMPOGIALLI,
FRAZIONE CAMPOGIALLI

FIENILE-RUDERE

DI CUI AL PUNTO B

fienile-rudere a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **33,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un rudere abbandonato su due piani destinato a magazzino e fienile.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 840, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,52 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un rudere con struttura in laterizio e copertura con tetto a capanna.

Su due piani fuori terra, il fabbricato è in stato di abbandono e in precarie condizioni strutturali. Al piano terra troviamo il vano principale a magazzino, mentre al piano primo c'è il fienile che non risulta collegato, probabilmente una volta veniva usata una scala esterna a pioli.

L'edificio non risulta accastato all'urbano (lo è solo ai terreni e in maniera errata) e non esistono planimetrie ma è stato appurato da foto storiche che è ante '67, quindi legittimo. Richiede un intervento di ristrutturazione profonda e può essere trasformato, con un cambio d'uso, in abitazione.

Legato alla particella dove insiste, l'immobile ha una superficie in pianta di circa 34 mq a piano e un resede di 845 mq. Si considera una superficie commerciale omogeneizzata di 33,90mq

Essendo un rudere, si è esentati dal produrre l'APE.



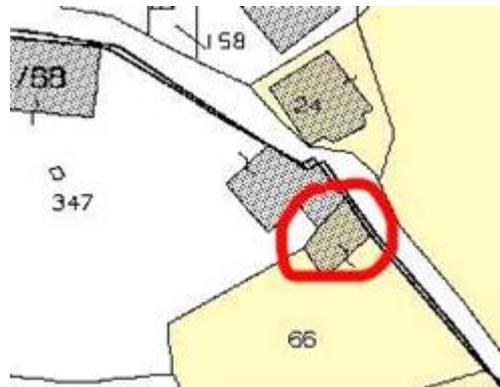


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. commerciale omogeneizzata	33,90	x	100 %	=	33,90
Totale:	33,90				33,90



l'edificio all'interno del lotto 2 (in giallo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come



parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. Tutto ciò premesso:

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2024, per la zona in questione, forniscono una forbice compresa tra i 900,00 e 1200,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli immobili, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,90 x 300,00 = **10.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.170,00**

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI STRADA COMUNALE DI CAMPOGIALLI,
FRAZIONE CAMPOGIALLI

RUDERI CON RESEDE

DI CUI AL PUNTO C

ruderi con resede a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli, della superficie commerciale di **186,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una particella catastale ai terreni con un fabbricato in stato di rudere su due piani fuori terra e metà di un ulteriore edificio su due piani a destinazione fienile al piano primo e ricovero animali/magazzino a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 42 (catasto terreni), indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella catastale ai terreni con un fabbricato in stato di rudere su due piani fuori terra e metà di un ulteriore edificio su due piani, di cui uno seminterrato, a destinazione fienile/magazzino al piano terra e ricovero animali/magazzino a piano seminterrato.

Nella particella ricadono ulteriori manufatti quali tettoie, capannoni, annessi sia in muratura che con struttura in legno e mista ma risultando tutti abusivi (si veda la sezione inerente la conformità edilizia), non verranno tenuti conto nella valutazione, se non per i costi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, non essendo sanabili.

La parte legittima è il fabbricato con struttura mista pietra e laterizio evidenziata nelle foto, allo stato di rudere, con parti semicrollate, infestate da vegetazione e pericolanti. La copertura a padiglione presenta è completamente da rifare, così come le gronde, semidirute.

Non è stato possibile entrare nell'edificio per motivi di sicurezza, ma da quanto visibile dal portone aperto, risulta essere pieno di oggetti vari ammassati e rifiuti di vario genere.

Un eventuale recupero necessiterebbe della completa demolizione e ricostruzione.

In pianta l'immobile occupa circa 118mq e ha un resede pertinenziale di circa 669mq dove sono sparsi vari materiali (ferraglie, tubi, vasche da bagno, dei silos per il mangime ecc..)

L'altro manufatto citato (mazzino/fienile) misura circa 32mq a piano, è in muratura con tessitura a grillage nella parte alta e tetto a capanna, tipica dei fienili. Anche questo fabbricato è in condizioni precarie e necessita di una completa ristrutturazione.

Adiacente al fabbricato principale, vi è poi un annesso in muratura a cui segue ancora una tettoia posticcia con struttura il legno e lamiera. Il tutto è abusivo e da demolire.

Anche qui vi sono manufatti precari con struttura in legno e ferro, per lo più con copertura in lamiera, tutti abusivi e da demolire.

L'edificio principale risulta catastalmente in mappa ai terreni (anche se erroneamente traslato), ma non ci sono planimetrie all'urbano, mentre il finile non risulta neanche in mappa.



Essendo ruderi, si è esentati dal produrre l'APE.



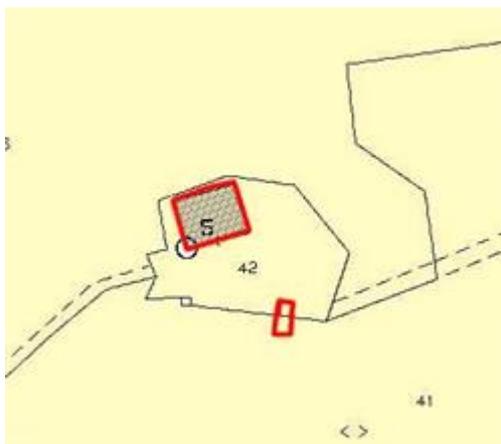
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato principale (abitazione)	170,32	x	100 %	=	170,32
fienile (per la metà presente nella particella)	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	202,32				186,32





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. (le metrature utilizzate sono già superfici omogeneizzate commerciali) Tutto ciò premesso:

I dati pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al I semestre 2024, per la zona in questione, forniscono una forbice compresa tra i 900,00 e 1200,00 €/mq.

Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti gli immobili, della loro consistenza, del loro stato di conservazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 250,00.

Si precisa che il fienile è stato considerato come accessorio staccato e valutato al 50% sia per indice di omogeneizzazione che per un'ulteriore metà in quanto l'altra metà ricade nella particella 41)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	186,32	x	250,00	=	46.580,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.580,00
--	---------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 46.580,00

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI STRADA COMUNALE DI CAMPOGIALLI,
FRAZIONE CAMPOGIALLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di un terreno agricolo (prato - pascolo) su cui insiste una parte di viabilità interpodereale, metà di un manufatto adibito a finenile (già descritto nel corpo C e ricadente per l'altra metà nella part.IIa 42) e vari annessi e capannoni abusivi.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 13860, reddito agrario 42,95 €, reddito dominicale 71,58 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 140, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 535,05 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 80 particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 45, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: no



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



trattasi di un terreno agricolo (prato - pascolo) su cui insiste una parte di viabilità interpodereale, metà di un manufatto adibito a finenile (già descritto nel corpo C e ricadente per l'altra metà nella part.IIa 42) e vari annessi e capannoni abusivi sia in muratura che con struttura in legno, mista e lamiera per un totale di circa 1000mq. Come descritto nella sezione inerente la conformità edilizia, non verranno tenuti conto nella valutazione, se non per i costi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, non essendo sanabili. All'interno di detti capannoni si trovano attrezzi agricoli, trattori, rimorchi e materiale vario di ogni sorta. Sono presenti anche alcuni animali da allevamento.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè il programma GeniusLegal con cui lo scivente deve redarre la perizia, non



contempla la possibilità per una particella catastale di valorizzare separatamente un fabbricato e un terreno agricolo, o un terreno agricolo che in realtà ha due colture, si è utilizzato il procedimento a corpo, in modo da poter sviluppare qui in descrizione il metodo di stima corretto e valorizzando così i beni descritti.

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro (per i fabbricati) viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. Per i terreni vengono presi a riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio Provinciale e disponibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per il fabbricato (fienile, per la restante metà non contemplata nella p.lla 42) esattamente come già calcolato nel precedente punto, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq. 250,00 che per i restanti 16mq di superficie commerciale omogeneizzata, sono € 4000,00

Va precisato che ciò che catastalmente viene identificato al foglio 80, pl.lle 178 sub 1 e 2 (in teoria fabbricati cat. C/2 e C/3), come evidenziato nella nota della visura catastale, “corrispondono al catasto terreni al foglio 80, p.lla 41”. Questa anomalia è dovuta al fatto che L'agenzia del Territorio (Catasto), nella ricognizione degli immobili fantasma, ha rilevato che degli edifici, non erano stati denunciati, procedendo così ad assegnargli d'ufficio una rendita presunta e un identificativo (p.lla 178 sub 1 e 2 appunto) ma SENZA però eseguire i necessari frazionamenti dalla p.lla 41 dove tuttora si trovano e senza inserirli in mappa ai terreni e all'urbano con le dovute planimetrie. In pratica sono fabbricati presenti solo da visura ma non identificabili in mappa e planimetria. (a conferma di ciò, chiedendo la planimetria della p.lla , si ottiene solo una pagina bianca con la dicitura “planimetria assente – attribuzione di rendita catastale presunta”). Quindi valutando la p.lla 41, si ricomprende anche la 178 sub 1 e 2 che in questa è ancora compresa.

I due fabbricati presenti nella particella (capannoni di rimessaggio) sono abusivi vanno demoliti, con i relativi costi.

Il terreno viene valutato per la coltura effettiva, che contrariamente a quanto riportato in visura catastale, non è un seminativo ma un prato-pascolo. I 3860mq meno la porzione di fabbricato di 16mq in pianta, costituiscono 3844mq, Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti i terreni, della loro consistenza, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, si considera congruo un valore di € 0.21/mq.

Valore del terreno= $3844 \times 0.21 = € 807.24$

Valore del fabbricato= $16 \times 250 = € 4000,00$

Nel corpo verrà quindi riportato il valore di $€ 807.24 + 4000 = € 4807.24$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

4.807,24



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.807,24**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.807,24

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI STRADA COMUNALE DI CAMPOGIALLI,
FRAZIONE CAMPOGIALLI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TERRANUOVA BRACCIOLINI strada comunale di campogialli, frazione Campogialli per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5600, reddito agrario 8,68 €, reddito dominicale 10,12 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 30038, reddito agrario 38,78 €, reddito dominicale 54,30 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1162, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3630, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 6,56 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 380, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2880, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 5,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 19700, reddito agrario 30,52 €, reddito dominicale 35,61 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2090, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 3,78 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 2690, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 2,08 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI



- foglio 80 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 8630, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4540, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2590, reddito agrario 8,03 €, reddito dominicale 13,38 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 8290, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 14,98 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1040, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 690, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 12,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 11390, reddito agrario 17,65 €, reddito dominicale 20,59 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 31490, reddito agrario 48,79 €, reddito dominicale 56,92 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 5150, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 9,31 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2060, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4000, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3410, reddito agrario 5,28 €, reddito dominicale 6,16 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15960, reddito agrario 12,36 €, reddito dominicale 12,36 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1670, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,29 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3760, reddito agrario 5,83 €, reddito dominicale 6,80 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA



BRACCIOLINI

- foglio 80 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4520, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,10 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 1180, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4400, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 7,95 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6480, reddito agrario 10,04 €, reddito dominicale 11,71 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 120, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 820, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 900, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3970, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 7,18 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 2380, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 2,46 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 81 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 1170, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI
- foglio 80 particella 177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 380, classe 3, consistenza 380 mq, rendita 1.452,28 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia pianeggiante/lieve declivio, i seguenti sistemi irrigui: no

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini, il capoluogo, dista 7.6 Km mentre Arezzo si trova a 26 Km). Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreni agricoli aggregati in appezzamenti per lo più confinanti o comunque molto vicini tra loro a cui si accede da viabilità pubblica (strada comunale di campogialli, come da mappa catastale) o interpoderale.

Per lo più pianeggianti o in lieve declivio, i terreni, contrariamente a quanto riportato nelle visure catastali, sono per lo più a bosco o prato-pascolo. I terreni risultano per lo più recintati con rete bassa e paletti in legno anche se in pessime condizioni di manutenzione.

Va precisato che ciò che catastalmente viene identificato al foglio 80, pl.lle 177 sub 1 (in teoria un fabbricato cat. C/2), come evidenziato nella nota della visura catastale, “corrisponde al catasto terreni al foglio 80, p.lla 36”. Questa anomalia è dovuta al fatto che L’agenzia del Territorio (Catasto), nella ricognizione degli immobili fantasma, ha rilevato che degli edifici, non erano stati denunciati, procedendo così ad assegnargli d’ufficio una rendita presunta e un identificativo (p.lla 177 sub 1 appunto) ma SENZA però eseguire i necessari frazionamenti dalla p.lla 36 dove tuttora si trovano e senza inserirli in mappa ai terreni e all’urbano con le dovute planimetrie. In pratica sono fabbricati presenti solo da visura ma non identificabili in mappa e planimetria. (a conferma di ciò, chiedendo la planimetria della p.lla , si ottiene solo una pagina bianca con la dicitura “planimetria assente – attribuzione di rendita catastale presunta”). Quindi valutando la p.lla 36, si ricomprende anche la 177 sub 1 che in questa è ancora compresa.

Il bene di cui al citato foglio 80 p.lla 36, appunto, nello specifico, presenta delle strutture di rimessaggio con struttura in legno e copertura in lamiera che risultano del tutto abusive per circa 300mq.



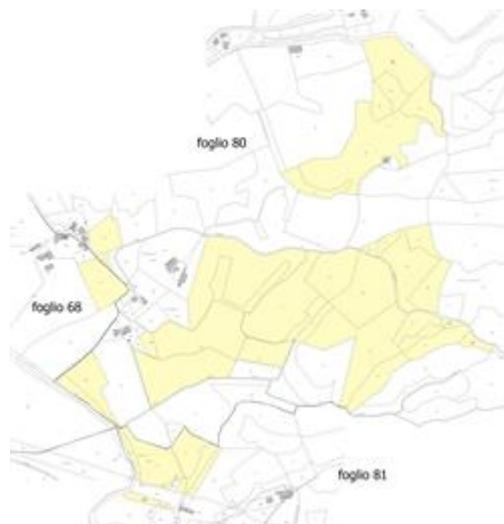


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè il programma GeniusLegal con cui lo scivente deve redarre la perizia, non contempla la possibilità per una particella catastale di valorizzare separatamente un fabbricato e un terreno agricolo, o un terreno agricolo che in realtà ha due colture, si è utilizzato il procedimento a corpo, in modo da poter sviluppare qui in descrizione il metodo di stima corretto e valorizzando così i beni descritti.



Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro (per i fabbricati) viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98. Per i terreni vengono presi a riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio Provinciale e disponibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Per il fabbricato abusivo di cui al foglio 80 p.lla 36, dovendo effettuare la rimessa in pristino dello stato dei luoghi con la demolizione e smaltimento del materiale di risulta, si considerano € 10000,00.

Il terreno viene valutato per la coltura effettiva, che contrariamente a quanto riportato in visura catastale, non è, nelle varie particelle, tutto seminativo o boschivo ma un prato-pascolo per 159466mq e boschivo per 49884mq, Tenendo conto del contesto in cui sono inseriti i terreni, della loro consistenza, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, del particolare andamento del mercato, tenendo conto anche dall'alienazione di beni simili nella zona, dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate per la regione agraria di riferimento, si considerano congrui i seguenti valori: € 0.21/mq. per il prato-pascolo e € 0.4/mq per il bosco misto.

Valore del prato-pascolo= $159466 \times 0.21 = € 33487.86$

Valore del bosco= $49884 \times 0.4 = € 19953.60$

Nel corpo verrà quindi riportato il valore di € $33487.86 + 19953.60 = € 53441.46$, prudenzialmente arrotondato ad € 503000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	53.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima che lo scrivente ritiene più opportuno utilizzare per valutare i beni in oggetto, è quello del giudizio sintetico basato sul più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione diretta di beni simili compravenduti nella zona. Come parametro viene utilizzata la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e le linee guida pubblicate dell'Agenzia del Territorio ed adottate dall'OMI, sui principi del D.P.R. 138 del 23/03/98.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo,



conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Terranuova Bracciolini, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rudere	194,20	0,00	42.724,00	42.724,00
B	fienile- rudere	33,90	0,00	10.170,00	10.170,00
C	ruderi con resede	186,32	0,00	46.580,00	46.580,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	4.807,24	4.807,24
E	terreno agricolo	0,00	0,00	53.000,00	53.000,00
				157.281,24 €	157.281,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Volendo il lotto può essere facilmente diviso in quanto, sia i fabbricati che i terreni, possono avere autonomo valore economico e funzionale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 40.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.681,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.502,19**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.179,05**

data 04/04/2025

il tecnico incaricato
MAURO PROCINO

