

AL TRIBUNALE DI AREZZO

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA *****

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDIMENTO N° 217-2020 R.E.
PARTI IN CAUSA:**

******* E *****IN LIQUIDAZIONE
CONTRO

**ALLEGATO 33 – PERIZIA IN FORMA ANONIMA
INTEGRAZIONE PER VALUTAZIONE IMMOBILI
EX PROC.ESEC.56/2021**

Arezzo, 21 novembre 2021
Dott. Ing. *****



SOMMARIO

PERIZIA.....	3
ELENCO ALLEGATI	49
FOTO DEI BENI.....	51

PERIZIA

Il sottoscritto, Ing. ***** nato a Arezzo il 4/6/1966, libero professionista, con studio in Arezzo via della Regghia 32/F, tel. *****ha ricevuto in data 17 agosto 2021 (allegato 1), dal Giudice dell'esecuzione, l'incarico di stimare alcuni immobili ricompresi nella procedura ex 56-2021 successivamente riunita nella procedura 217-2020 di seguito elencati:

- 1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47;
- 2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26;
- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 93;
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 142;
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 143;
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 144;
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 145;
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 146;
- 9) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 147;
- 10) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 148

Proprietari:

- 1) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota 1/2
- 2) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota 1/2

In mancanza d'indicazioni specifiche, per i quesiti viene fatto riferimento a quelli formulati dal Giudice relativamente all'altro compendio.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567**

c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle *certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni* occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare *l'atto di provenienza*) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita *dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

RISPOSTA

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza del certificato ipotecario che comprende anche altri immobili oggetto di precedente perizia compreso i relativi comproprietari (allegato 2) e della nota di trascrizione relativa al pignoramento (allegato 3). La nota di trascrizione del pignoramento comprende gli immobili precedentemente indicati, che verranno dettagliatamente descritti ai punti successivi; i dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alle visure catastali. Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e gli eventuali vincoli e servitù verranno elencati al punto 3.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

La certificazione depositata dall'avvocato parte creditrice, nel ventennio preso in esame alla data riporta le seguenti provenienze per i seguenti beni:

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione

Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;

* All'esecutato *****coniugato in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di cessione della proprietà superficiale scrittura privata con sottoscrizione autentica - compravendita, Numero di repertorio 133853, Notaio ***** , del 28 maggio 2001, trascritta ad Arezzo al nn. 6755 registro particolare vol. 9592 registro generale da potere*****., sede Cavriglia *****c.f. ***** , a favore *****nato ad Arezzo il ***** , c.f. ***** , quota 1/2 e *****nata ad Arezzo ***** , C.F. ***** , quota 1/2, (allegato 5)

* con la stessa scrittura privata del 28 maggio 2001, con sottoscrizione autenticata sono stati costituiti diritti reali a titolo gratuito (servitù passo e presa d'acqua), come da trascrizione del 12-06-2001 al nn. 6756 registro particolare e 9593, registro generale (allegato 5);

* successivo atto rep. 1328/929, notaio ***** , registrato alla Conservatoria di Arezzo il 24-05-2006 al n. 6741 registro particolare e n. 10718 registro generale, a favore Comune di Arezzo, sede Arezzo, c.f. *****quota 1/2 contro *****nato ad Arezzo il ***** , c.f. ***** , quota 1/2 e *****nata ad Arezzo ***** , C.F. ***** , atto di modifica parziale della convenzione stipulato in data 10 maggio 2006 ai sensi dell'art. 35 legge 865 del 22 ottobre 1971 per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (allegato 6)

* A*****., sede Cavriglia *****c.f. ***** , gli immobili erano pervenuti per convenzione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/1971, del 30 marzo 1996 Numero di repertorio 123821 Notaio ***** , trascritto il 15 aprile 1996 al n.1371 vol. 14 da potere di *****Codice fiscale ***** , (allegato 4);

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA

- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 93;
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 142;
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 143;
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 144;
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 145;
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 146;
- 9) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 147;
- 10) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca sezione, Valdarno foglio 141 part. 148

* All'esecutato *****coniugato in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 2 ottobre 2006 Notaio ***** Numero di repertorio 14530 registrato ad Arezzo il 6/10/2006 (registro generale 20242; registro particolare 13041) da potere ***** nato ad Arezzo il 26 marzo 1958 C.F. ***** e *****nato ad Arezzo il *****c.f. ***** (allegato 7)

* Ai Signori ***** nato ad Arezzo il 26 marzo 1958 C.F. ***** e *****nato ad Arezzo il *****c.f. ***** i terreni sono pervenuti tramite atto di compravendita a rogito Dott. ***** in data 14 gennaio 1981, repertorio n. 4.619/2.031 registrato in Arezzo il 2 febbraio 1981 al n. 706 vol. 881, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 febbraio 1981 al n. 1625 di registro particolare.

2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria*; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore *dell'immobile pignorato*;

RISPOSTA

DATI CATASTALI

Catastalmente le proprietà risultano così descritte come da visure storiche allegate:

1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, piano primo, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, categoria A/3 classe 4 vani 6 superficie catastale 120 mq rendita euro 418,33 (allegato 8) Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota 1/2
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota 1/2;

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, piano terra catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108, particella 2200 sub 26 categoria C/6 consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq rendita euro 47,10 (allegato 9). Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota 1/2
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota 1/2;

3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 (allegato 10). Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superfice 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11). Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 (allegato 12). Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, (allegato 13). Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, (allegato 14) Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, (allegato 15) Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
- b) *****nata a AREZZO il *****C.F. *****quota ½;

9) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16).

Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
b) *****nata a AREZZO il *****C.F. ***** quota ½;

10) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, (allegato 17)

Proprietari:

- a) *****nato ad Arezzo il *****C.F. ***** quota ½
b) *****nata a AREZZO il *****C.F. ***** quota ½;

Per i titoli provenienza si veda il punto 1. Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

3) rediga *l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni* pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione *della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza* sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA

ISCRIZIONI TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (**vedi allegato 2 certificato ipotecario**):

- TRASCRIZIONE N. 10718/6741 del 24/05/2006 –ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA PER MODIFICA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL *****E LA ***** si è convenuto che in caso di vendita o costituzione di diritti reali di godimento, per tutto il periodo di validità della convenzione, fino al 30/03/2026 il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato in tutti gli atti di provenienza citati nel trascrivendo atto (notaio ***** rep. 133853 allegato 5). La determinazione del canone di locazione è specificata ampiamente all'art. 4 della trascrivenda convenzione. Per tutte le parti compatibili con la disciplina posta nella convenzione si richiama quella del 30 marzo 1996 a rogito notaio ***** rep. 123821 (allegato 4).
- ISCRIZIONE N. 17236/2218 del 11/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 29/02/2020 Numero di repertorio 304/2020 TRIBUNALE DI AREZZO A favore di *****IN LIQUIDAZIONE Sede AREZZO (AR) Codice fiscale *****Contro *****Nato il *****a AREZZO (AR) Codice fiscale DNGLCU67030A390R DIRITTO PROPRIETA' QUOTA 1/2 Capitale euro 26.603,00 - Totale e 35.000,00.
- TRASCRIZIONE N. 6331/4778 del 16/04/2021 nascente da verbale di pignoramento del 22 marzo 2021, rep. 577/2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO A favore di *****IN LIQUIDAZIONE Sede AREZZO Codice fiscale *****Contro *****Nato il *****a AREZZO (AR) Codice fiscale ***** DIRITTO PROPRIETA' QUOTA ½.

VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (**vedi allegato 18** certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.108 P.LLA 2200

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale

Zone territoriali omogenee: B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

Tipologie insediative: a (tessuti pianificati con aree a standard)

• **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della mobilità - sottosistema M3 strade di distribuzione - ambito

M3.1 strade locali

• **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale

Zone territoriali omogenee: F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Destinazioni d'uso esclusive: Vpg - parchi e giardini

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 93

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

• **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

• **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

• **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 142

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 143

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 144

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 145

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

• **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 146

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

• **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 147

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

• **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 148

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Con delibera del Consiglio comunale n. 63 del 26/06/2019 è stato adottato il Piano Operativo.

Dalla data di adozione del Piano operativo sono in vigore le salvaguardie di cui alla parte VI delle NTA dello stesso Piano Operativo.

SEZIONE A FOGLIO N.108 P.LLA 2200

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario. Zone territoriali omogenee B – completamento.
- **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati D.lgs 285/1992

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 93

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali: TRA8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali: TRA7 Ambiti agricoli collinari. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** viabilità
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 142

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali: TR.A7 Ambiti agricoli collinari. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** viabilità
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 143

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 144

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 145

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 146

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.

- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 147

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 148

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

Con delibera del Consiglio Comunale n.134 del 30/09/2021 è stato approvato il Piano Operativo.

Si segnala che il Piano Operativo approvato con la citata deliberazione sarà efficace dal trentesimo giorno dalla pubblicazione nel Burt dell'apposito avviso, previsto dall'articolo 19 della legge regionale n. 65/2014 (norme per il governo del territorio).

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento, a titolo ricognitivo, alla tavola E3.1 "vincoli e fasce di rispetto" del piano operativo adottato con D.C.C. n.63 del 26/06/2019.

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:

- a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
- b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

Gli interventi, nelle particelle sopra citate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo.

4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA

Circa la posizione condominiale l'Amministrazione Maestà di Giannino, interpellata tramite pec in data 10 novembre 2021, ha risposto in data 18 novembre 2021 (allegato 19 posizione condominiale) precisando che:

- le quote condominiali scadute ammontano ad euro 350,34 e sono riferite all'annualità in corso;
- le spese ordinarie annue previste sono pari ad euro 687,24;
- la quota millesimale di riferimento dell'appartamento del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ di millesimi 61,35.
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- non ci sono procedimenti giudiziari promossi dall'amministrazione condominiale.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

RISPOSTA

SERVITU'

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;

* sui beni sopra riportati con scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio ***** sono stati costituiti diritti reali a titolo gratuito (servitù passo e presa d'acqua), come da trascrizione del 12-06-2001 al nn. 6756 registro particolare e 9593, registro generale (allegato 4);

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

RISPOSTA

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si veda il punto 3 ed il certificato ipotecario (allegato 2).

Le spese di cancellazione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risultano le seguenti:

a) Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale N. 17236/2218 del 11/12/2020 euro 200,00 + 59,00 euro di bollo+35,00 euro per tasse ipotecarie;

b) Nota di trascrizione per pignoramento n. 6331/4778 trascritto in data 16 aprile 2021 nascente da verbale di pignoramento del 22/03/2021 Numero di repertorio 577 euro 200,00+59,00 euro di bollo+35,00 euro per tasse ipotecarie;

Le informazioni catastali saranno riferite al successivo punto 9 per quelle urbanistiche al successivo punto 11.

7) **descriva l'immobile** pignorato, *previo necessario accesso all'interno*, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, *l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala*; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

RISPOSTA

LOTTO 1

APPARTAMENTO E GARAGE VIA ANCONETANA

1) **Appartamento** posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, piano primo catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, categoria A/3 classe 4 vani 6 superficie catastale 120 mq rendita euro 418,33 (allegato 8) quota 1/2;

Caratteristiche esterne: appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Arezzo, in via Anconetana 132-C; il fabbricato è realizzato in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

Piano: secondo (nella visura catastale è indicato piano primo)

Esposizione: l'ingresso principale e esposto a nord est

Confini: parti condominiali, residua proprietà aventi causa *****; si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 2200 e quelle confinanti (allegato 20) e l'elaborato planimetrico con l'indicazione dei subalterni confinanti (allegato 21)

Caratteristiche interne appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Arezzo, in via Anconetana 132-C, ubicato al piano secondo, avente ingresso a destra, per chi, salendo le scale,

raggiunge il corrispondente pianerottolo, composto da sei vani catastali integrato da locale cantina al piano terra e locale garage (dettagliatamente descritti al punto successivo). Si allega la planimetria relativa all'appartamento (allegato 22). Durante il sopralluogo è emersa l'esistenza di un caminetto non indicato nelle piante depositate presso l'Ufficio edilizia e presso il catasto. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile, sarà necessario presentare una scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00. Solo dopo sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento che consentirà anche la correzione del piano dell'appartamento erroneamente indicato al primo anziché al secondo.

Superficie commerciale: superficie catastale mq 120

Altezze: 2,70 metri.

Condizioni di manutenzione: buone

Impianti: l'impianto elettrico e quello originario della costruzione. Il riscaldamento è termosingolo alimentato a metano. La caldaia risulta censita e riporta il bollino del censimento come previsto dalla normativa regionale in materia. Nell'atto di compravendita ***** del 28 maggio 2001 rep. 133853 la parte venditrice ***** ha dichiarato la completa conformità degli impianti dell'immobile rispetto alla normativa generale e speciale vigente in materia, e segnatamente alle disposizioni di cui alla legge 5 marzo 1990 n.46 e relativo regolamento di attuazione (DPR 6 dicembre 1991 n. 447)

Parti comuni: Nell'elaborato planimetrico (allegato 21) risultano rappresentati ed elencati i subalterni assegnati, identificati come beni comuni non censibili, posti al servizio del bene pignorato che risultano i seguenti:

- **foglio 108, particella 2200 sub 1, Via Anconetana, piano terra-** resede, marciapiede e e strade (BENI COMUNI NON CENSIBILI);
- **foglio 108, particella 2200, sub 2 Via Anconetana, piano terra - marciapiede e portico** (BENI COMUNI NON CENSIBILI);

- **foglio 108, particella 2200, sub 3, Via Anconetana 132-B, piano terra – scala (BENE COMUNE NON CENSIBILE);**
- **foglio 108, particella 2200, sub 5, Via Anconetana 132-C, piano terra, primo e secondo - scala (BENE COMUNE NON CENSIBILE);**
- **foglio 108, particella 2200, sub 6, Via Anconetana 132-D, piano terra - scala (BENE COMUNE NON CENSIBILE);**
- **foglio 108, particella 2200, sub 7, Via Anconetana 132-B, piano terra – locale condominiale (BENE COMUNE NON CENSIBILE);**
- **foglio 108, particella 2200, sub 8, Via Anconetana 132-B, piano terra – locale condominiale (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**
- **foglio 108, particella 2200, sub 9, Via Anconetana 132-D, piano terra – locale condominiale (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**
- **foglio 108, particella 2200, sub 10, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**
- **foglio 108, particella 2200, sub 11, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**
- **foglio 108, particella 2200, sub 12, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**
- **foglio 108, particella 2200, sub 13, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

N.B. I suddetti beni comuni non sono stati ricompresi nel pignoramento.

Prescrizioni urbanistiche: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.108 P.LLA 2200

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale

Zone territoriali omogenee: B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A

Tipologie insediative: a (tessuti pianificati con aree a standard)

- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della mobilità - sottosistema M3 strade di distribuzione - ambito

M3.1 strade locali

• parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee: F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
Destinazioni d'uso esclusive: Vpg - parchi e giardini.

SEZIONE A FOGLIO N.108 P.LLA 2200

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Ambiti consolidati - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario. Zone territoriali omogenee B – completamento.
- **totalmente in** Altre indicazioni: perimetro territorio urbanizzato.

Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, piano terra catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26 categoria C/6 consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq rendita euro 47,10 (allegato 9) quota ½

Caratteristiche esterne. Garage posto al piano terra

Piano: terra

Esposizione: l'ingresso principale è esposto a sud-ovest.

Confini: si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 2200 e quelle confinanti (allegato 20) Nell'elaborato planimetrico (allegato 21) sono riportati i subalterni confinanti.

Caratteristiche interne garage posto al piano terra con cantina adiacente. Si allega planimetria relativa al garage e la cantina (allegato 23)

Superficie commerciale mq 19

Altezze 2,40 metri

Condizioni di manutenzione: discrete

Impianti: l'impianto elettrico è quello originario della costruzione. Nell'atto di compravendita ***** del 28 maggio 2001 rep. 133853 la parte venditrice ***** ha dichiarato la completa

conformità degli impianti dell'immobile rispetto alla normativa generale e speciale vigente in materia, e segnatamente alle disposizioni di cui alla legge 5 marzo 1990 n.46 e relativo regolamento di attuazione (DPR 6 dicembre 1991 n. 447)

Parti comuni: Nell'elaborato planimetrico risultano rappresentati ed elencati i subalterni assegnati, identificati come beni comuni non censibili, posti al servizio del bene pignorato che risultano i seguenti:

- **foglio 108, particella 2200 sub 1, Via Anconetana, piano terra-** resede, marciapiede e strade (BENI COMUNI NON CENSIBILI);
- **foglio 108, particella 2200, sub 10, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia** (BENE COMUNE NON CENSIBILE)
- **foglio 108, particella 2200, sub 11, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia** (BENE COMUNE NON CENSIBILE)
- **foglio 108, particella 2200, sub 12, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia** (BENE COMUNE NON CENSIBILE)
- **foglio 108, particella 2200, sub 13, Via Anconetana 132-D, piano terra – corsia** (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

N.B. I suddetti beni comuni non sono stati ricompresi nel pignoramento

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.108 P.LLA 2200

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee: B3 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Tipologie insediative: a (tessuti pianificati con aree a standard)
- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della mobilità - sottosistema M3 strade di distribuzione - ambito
M3.1 strade locali
- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale

Zone territoriali omogenee: F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Destinazioni d'uso esclusive: Vpg - parchi e giardini

LOTTO 2

TERRENI POSTI IN LOC. STOPPE D'ARCA

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota ½ (allegato 10)

Superficie 2810

Caratteristiche terreno seminativo classe 5 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90.

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 93 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 93

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 93

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- parte in Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- parte in Aree agricole e forestali: TR.A7 Ambiti agricoli collinari. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- parte in viabilità
- totalmente in Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);

Superficie mq 4340

Caratteristiche Terreno agricolo qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 142

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

- **parte in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 142

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **parte in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** Aree agricole e forestali: TR.A7 Ambiti agricoli collinari. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **parte in** viabilità
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800, reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota ½ (allegato 12);

Superficie mq. 1800

Caratteristiche Terreno: qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 143 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 143

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- totalmente in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 143

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota ½ (allegato 13);

Superficie mq 30

Caratteristiche Terreno: qualità **seminativo classe 5**, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03;

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 144 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 144

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- totalmente in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 144

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- totalmente in Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- totalmente in Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota ½ (allegato 14);

Superficie mq 1540

Caratteristiche Terreno terreno agricolo, qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 145 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 145

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- totalmente in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 145

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota ½ (allegato 15);

Superficie mq 1060

Caratteristiche Terreno: agricolo, qualità uliveto classe 2 reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74;

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 146 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 146

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 146

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- totalmente in Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- totalmente in Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);

Superficie mq 10

Caratteristiche Terreno: agricolo, seminativo arborato, classe 5, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;

Confini: si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 147 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 147

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- totalmente in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti aree terrazzate e ciglionamenti

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 147

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- totalmente in Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- totalmente in Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota ½ (allegato 17);

Superficie mq 2770

Caratteristiche Terreno: uliveto classe 2, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15

Confini: Si allega la mappa catastale che evidenzia la particella 148 e quelle confinanti (allegato 20).

Destinazione urbanistica: le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 148

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

La particella ricade

- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti

- parte in Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli

Tipi e varianti di paesaggio: rilievi della struttura appenninica - e: oliveto terrazzato

Tutele: U tutela paesistica della struttura urbana

Con delibera del Consiglio comunale n. 63 del 26/06/2019 è stato adottato il Piano Operativo.

Dalla data di adozione del Piano operativo sono in vigore le salvaguardie di cui alla parte VI delle NTA dello stesso Piano Operativo.

SEZIONE A FOGLIO N.141 P.LLA 148 le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono le seguenti (vedi allegato 18 certificato di destinazione urbanistica):

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019

La particella ricade

- **totalmente in** Aree agricole e forestali: TR.A8 Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee E – agricolo.
- **totalmente in** Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

Con delibera del Consiglio Comunale n.134 del 30/09/2021 è stato approvato il Piano Operativo.

Si segnala che il Piano Operativo approvato con la citata deliberazione sarà efficace dal trentesimo giorno dalla pubblicazione nel Burt dell'apposito avviso, previsto dall'articolo 19 della legge regionale n. 65/2014 (norme per il governo del territorio).

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno *mai identificato l'immobile e non* consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque *l'individuazione del bene*;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in *precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale* del compendio pignorato;

RISPOSTA

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alle visure catastali (come da confronto tra nota di trascrizione del pignoramento – allegato 3 - e visure catastali allegati 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). Per quanto riguarda l'appartamento, nella visura risulta erroneamente indicato il piano primo anziché il secondo. Con il nuovo accatastamento necessario per sanare la difformità riscontrata e dettagliatamente descritta al successivo punto 9 sarà possibile correggere l'indicazione del piano.

Si segnala, inoltre che i beni comuni, dettagliatamente elencati al punto precedente, non sono stati ricompresi nel pignoramento.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni *per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

RISPOSTA

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;

Durante il sopralluogo è emersa l'esistenza di un caminetto non indicato nelle piante depositate presso l'Ufficio edilizia e presso il catasto. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile, sarà necessario presentare una scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (minimo euro 1000,00 più eventuale conguaglio) più spese tecniche euro 500,00. Solo dopo sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento al costo di euro 500,00 con il quale si potrà procedere alla correzione dell'indicazione del piano dell'appartamento indicato erroneamente come primo anziché secondo.

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA – AREZZO

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota 1/2 (allegato 10) ;

2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);

- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota $\frac{1}{2}$ (allegato 12);
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 13);
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 14);
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 15);
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 17);

10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

RISPOSTA

La destinazione urbanistica è stata dettagliatamente descritta ai punti 3 e 4 sulla base del certificato di destinazione urbanistica (allegato 18).

11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi riscontrati** e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale*

ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

RISPOSTA

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;

2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;

Dall'esame dei titoli di provenienza (Atti notaio ***** rep 123821 rep. 133853 e notaio *****rep 1328) (allegati 4-5-6) e le ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del *****risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione edilizia 575 del 27 maggio 1996** e successiva **variante 293 del 12 aprile 1999** per la costruzione dell'intero fabbricato posto in via Anconetana composto da 18 alloggi
- **CILA N. 1159 del 2015** chiusura di una nicchia esterna all'abitazione tramite infisso (allegato 24).
- Nell'atto ***** rep. 133853 (allegato 5) la parte venditrice ha dichiarato che il rilascio del **certificato di abitabilità da parte del ***** coincide con la data del 1 ottobre 1999.**

Durante il sopralluogo è emersa l'esistenza di un caminetto non indicato nelle piante depositate presso l'Ufficio edilizia e presso il catasto. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile, sarà necessario presentare una scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00. Solo dopo sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento, con il quale si potrà procedere alla correzione dell'indicazione del piano dell'appartamento indicato erroneamente come primo anziché secondo.

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA – AREZZO

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

- 1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota ½ (allegato 10) ;**
- 2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);**
- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota ½ (allegato 12);**
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota ½ (allegato 13);**
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota ½ (allegato 14);**
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota ½ (allegato 15);**
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);**
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota ½ (allegato 17);**

Relativamente a questo compendio risulta depositata presso Archivio del *****una pratica edilizia per la posa in opera della recinzione e di un pergolato ombreggiante rif. pratica GE/2006/0093954 del 14/08/2006. (allegato 25). Durante il sopralluogo, tuttavia, sono emerse delle difformità consistenti nell'esistenza di un fabbricato in legno invece che del telo

ombreggiante e la realizzazione di un altro manufatto (forno adiacente in muratura). Quest'ultimo manufatto risulta non sanabile in ragione della destinazione urbanistica dei terreni che presentano un vincolo paesistico e pertanto deve essere rimosso. Le spese di demolizione e smaltimento e di ripristino alla situazione autorizzata sono quantificate in euro 1000,00. Per quanto riguarda invece il manufatto in legno sarà necessario presentare una Scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, trattandosi di opera realizzata in difformità della Scia prot. *****n. 93954 del 14 agosto 2006, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (minimo euro 1000,00 più eventuale conguaglio) a cui si aggiungono le spese tecniche quantificabili in euro 500,00.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).****

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

RISPOSTA

Si allegano i certificati di residenza e stato di famiglia del *****in cui risulta che la famiglia dimora in via Anconetana 112-C Arezzo, che quindi risulta destinato ad abitazione principale. (allegato 26 e 27).

Per gli immobili posti in località Stoppe D'Arca, trattandosi di beni non destinati ad abitazione principale, come richiesto dal Giudice si procede pertanto a quantificare **l'indennità di occupazione quantificata in euro 100 annui**, determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione prendendo come riferimento la media delle quotazioni di mercato per la tipologia d'immobile secondo la zona individuata.

13) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato *di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati* (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

RISPOSTA

Si allega l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Subbiano in cui risulta che il sig. *****nato ad Arezzo il ***** si è unito in matrimonio il giorno 27 agosto 2000 con *****nata ad Arezzo *****optando per il regime della separazione dei beni (allegato 28).

14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

RISPOSTA

Non pertinente

15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

RISPOSTA

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

- 1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132c, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;**
- 2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;**

l'impianto elettrico e quello originario della costruzione. Nell'atto di compravendita ***** del 28 maggio 2001 rep. 133853 la parte venditrice (Cooperativa edile Castelnuovese arl) ha dichiarato la completa conformità degli impianti dell'immobile rispetto alla normativa generale e speciale vigente in materia, e segnatamente alle disposizioni di cui alla legge 5 marzo 1990 n.46 e relativo regolamento di attuazione (DPR 6 dicembre 1991 n. 447)

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA – AREZZO

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

- 1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota 1/2 (allegato 10) ;**
- 2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superfice 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);**
- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota 1/2 (allegato 12);**

- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 13);
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 14);
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 15);
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota $\frac{1}{2}$ (allegato 17);

N.B. Il compendio in località Stoppe d'Arca è dotato d'impianto elettrico e di pozzo autonomo.

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa. *Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);*

RISPOSTA

Tenendo conto della diversa ubicazione, si ritiene opportuno dividere il compendio in due lotti, i quali risultano dotati d'impianti autonomi.

LOTTO 1

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

- 1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;**
- 2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;**

LOTTO 2

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA – AREZZO

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

- 1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota 1/2 (allegato 10) ;**
- 2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);**
- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota 1/2 (allegato 12);**
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota 1/2 (allegato 13);**
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota 1/2 (allegato 14);**
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota 1/2 (allegato 15);**

7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);

8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota ½ (allegato 17);

Si allegano le immagini con indicazione delle vie d'accesso ai due lotti; l'accesso all'appartamento trovandosi al secondo piano è pedonale. L'accesso al garage posto in via Anconetana e ai terreni posti in loc. Stoppe d'Arca è sia pedonale che carrabile (allegato 29).

17) determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, *l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie **dell'immobile (previ rilievi metrici)**, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

RISPOSTA

Si procede pertanto alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative come previsto dalla Sentenze Cass. 5608/2001 e conformi Cass. 7632/2006; Cass. 6892/2009.

LOTTO 1

APPARTAMENTO E GARAGE POSTI IN VIA ANCONETANA

- 1) Appartamento posto in Comune di Arezzo, via Anconetana 132, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 47, quota 1/2;**
- 2) Garage posto in Comune di Arezzo, Via Anconetana, catasto fabbricati sezione Valdarno foglio 108 particella 2200 sub 26, quota 1/2;**

Con atto notaio *****rep. 1328 del 10 maggio 2006 trascrizione n. 10718/6741 del 24/05/2006 –atto tra vivi – convenzione edilizia per modifica della convenzione stipulata tra il *****e la ***** si è convenuto che:

- 1) gli alloggi non saranno più sottoposti al regime PEEP ma saranno soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata,
- 2) Per effetto di ciò potranno essere venduti o locati a chiunque, anche a chi non possiede i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 3) che in caso di vendita o locazione il *****dovrà rilasciare preventivamente un attestato con indicazione del prezzo che le parti hanno concordato di fissare, per tutta il periodo di validità della convenzione, (30/03/2026) nel corrispettivo del prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato nell'atto di provenienza ***** rep. 133853 del 28 maggio 2001, e cioè pari ad euro 128.608,73 (dalla conversione di lire 249.021.244). Tale prezzo, come previsto nell'atto notaio *****che richiama l'articolo 18 comma 4 del DPR 380-2001 può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice Ufficiale ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, previa applicazione al prezzo così ottenuto di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all'1% annuo, fino al termine di validità della convenzione.

Facendo coincidere il termine di ultimazione dei lavori con la data di rilascio dell'abitabilità del 1 ottobre 1999 (cfr atto ***** rep. 133853 art. 5 allegato 5) il coefficiente di degrado nel periodo intercorrente dal 1 ottobre 2005 al 1 ottobre 2021 è pari al 16%, che corrisponde all'importo di euro 20.577,40. Avremo pertanto un valore netto pari alla differenza tra euro 128.608,73-20.577,40 pari ad euro 108.031,33. Rivalutato in base all'indice dei costi di costruzione ex. Art. 18 comma 4 del DPR 380-2001 (l'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo) con cadenza biennale secondo quanto stabilito dalla convenzione avremo il seguente importo.

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. Importo	Totale
1	1/10/1999	1/10/2001	731	1,0512	5,1	108031,33	113562,53	5.531,20	113562,5341
2	1/10/2001	1/10/2003	730	1,0682	6,8	113562,53	121307,49	7.744,96	121307,4945
3	1/10/2003	1/10/2005	731	1,0874	8,7	121307,49	131909,76	10.602,27	131909,7646
4	1/10/2005	1/10/2007	730	1,0612	6,1	131909,76	139982,64	8.072,88	139982,6373
5	1/10/2007	1/10/2009	731	1,0463	4,6	139982,64	146463,84	6.481,20	146463,8362
6	1/10/2009	1/10/2011	730	1,0508	5,1	146463,84	153904,20	7.440,36	153904,2031
7	1/10/2011	1/10/2013	731	1,0236	2,4	153904,20	157536,34	3.632,14	157536,3391
8	1/10/2013	1/10/2015	730	1,0060	0,6	157536,34	158481,56	945,22	158481,5580
9	1/10/2015	1/10/2017	731	1,0090	0,9	158481,56	159907,89	1.426,33	159907,8940
10	1/10/2017	1/10/2019	730	1,0178	1,8	159907,89	162754,25	2.846,36	162754,2504
11	1/10/2019	1/10/2021	731	1,0000	0,0	162754,25	162754,25	0,00	162754,2500
12	1/10/2021	31/10/2021	30	1,0000	0,0	162754,25	162754,25	0,00	162754,2500

A cui si dovranno detrarre le spese necessarie per sanare la difformità urbanistica riscontrata in fase di sopralluogo consistente nella realizzazione di un caminetto non autorizzato, sanabile

tramite scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, a seguito della quale il Comune quantificherà la sanzione prevista sulla base dell'intervento realizzato (stimata in circa 1000,00 euro) più spese tecniche euro 500,00. Solo dopo sarà possibile procedere ad un nuovo accatastamento con spese quantificabili in euro 500,00, con il quale si potrà procedere alla correzione dell'indicazione del piano dell'appartamento indicato erroneamente come primo anziché secondo.

Avremo pertanto:

DESCRIZIONE	PREZZO TOTALE in euro
Appartamento+garage	162,754.25 €
Spese sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, SCIA IN SANATORIA+ catasto	2,000.00 €
TOTALE	160,754.25 €

Il valore così determinato risulta essere in linea con i valori indicati nelle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (allegato 30) dell'Agenzia dell'Entrate per la zona in oggetto secondo la tipologia d'immobile (abitazioni di tipo economico) con stato conservativo "NORMALE" risultano:

Min 970 €/mq - Max 1250 €/mq appartamento;

Min. 800€/mq - Max 1200 €/mq garage.

Considerando la superficie complessiva del compendio di mq 139 avremo infatti un valore a metro quadro pari ad euro 1.156,50 che corrisponde al valore di mercato di euro 1360,59 ridotto del 15%.

LOTTO 2

TERRENI POSTI IN LOCALITA' STOPPE D'ARCA – AREZZO

TOTALE SUPERFICIE MQ 16630,00

1) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 93 in parte seminativo classe 5 per la superficie di mq. 2810 reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,90, in parte Uliveto classe 2 per la superficie di mq 2270 quota ½ (allegato 10) ;

- 2) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 142, uliveto classe 2, superficie 4340, reddito dominicale euro 14,57 reddito agrario euro 11,21 (allegato 11);
- 3) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 143, uliveto classe 2, superficie mq 1800 reddito dominicale euro 6,04, reddito agrario euro 4,65 quota 1/2 (allegato 12);
- 4) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 144, seminativo classe 5, superficie mq 30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,03, quota 1/2 (allegato 13);
- 5) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 145, uliveto classe 2, superficie mq 1540, reddito dominicale euro 5,17, reddito agrario euro 3,98, quota 1/2 (allegato 14);
- 6) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 146, uliveto classe 2, superficie mq 1060, reddito dominicale euro 3,56 e reddito agrario euro 2,74, quota 1/2 (allegato 15);
- 7) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 147, seminativo arborato, classe 5, superficie mq 10, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 (allegato 16);
- 8) Terreno posto in Comune Arezzo, Loc. Stoppe d'Arca, sezione Valdarno, foglio 141 part. 148, uliveto classe 2, superficie mq 2770, reddito dominicale euro 9,30, reddito agrario euro 7,15, quota 1/2 (allegato 17);

Considerando il Valori agricoli medi riferibili alla provincia di Arezzo riferibili all'anno 2020 (allegato 31), per la categoria seminativo, seminativo arborato e uliveto, tenendo presente che il lotto risulta dotato d'impianto elettrico oltre ad essere fornito di pozzo, confrontato con i valori di mercato ridotti del 15% avremo una stima di euro:

Foglio 141 part.93 (in parte), part. 144

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
SEMINATIVO	2840	1,00	2.840,00
			2.840,00

Foglio 141 part 147

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
SEMINATIVO ARBORATO	10	1,00	10,00
			10,00

Foglio 141 part. 93 (parte), part. 142,143, 145,146,148

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
ULIVETO	13780	2.00	27,560.00
Spese Scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 legge 65-2014 comprensiva di demolizione manufatto non sanabile			2,500.00
			25,060.00

Il valore complessivo del secondo lotto ammonta quindi ad euro 27.910,00

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

RISPOSTA

DETERMINAZIONE VALORE DELLA QUOTA

Gli immobili pro quota sono indivisibili alla luce dell'art. 577 c.p.c. in quanto il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione.

Si procede quindi a determinare la sola quota pignorata:

LOTTO 1 (VALORE QUOTA)

Appartamento e garage in Via Anconetana

DESCRIZIONE	PREZZO TOTALE in euro
Appartamento+garage	162,754.25
Spese sanatoria ex art. 209 comma 2 bis legge 65-2014, SCIA IN SANATORIA+ catasto	2,000.00
TOTALE	160,754.25
VALORE QUOTA 1/2	80,377.13

LOTTO 2 (VALORE QUOTA)

Foglio 141 part.93 (in parte), part. 144

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
SEMINATIVO	2840	1,00	2.840,00
VALORE QUOTA 1/2			1.420,00

Foglio 141 part 147

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
SEMINATIVO ARBORATO	10	1.00	10.00
VALORE QUOTA 1/2			5.00

Foglio 141 part. 93 (parte), part. 142,143, 145,146,148

TIPOLOGIA TERRENO	SUPERFICIE in mq complessiva	PREZZO UNITARIO in euro/mq	PREZZO TOTALE in euro
ULIVETO	13780	2.00	27,560.00
Spese Scia in sanatoria ex art. 209 comma 2 legge 65-2014 comprensiva di demolizione manufatto non sanabile			2,500.00
			25,060.00
VALORE QUOTA 1/2			12,530.00

Il valore complessivo della quota del secondo lotto ammonta quindi ad euro 13.955,00

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI COMPROPRIETARI:

In riferimento alle iscrizioni pregiudizievoli sul comproprietario *****titolare del diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, risulta la seguente Trascrizione contro:

- Trascrizione atto notarile pubblico notaio *****rep 1328/929 per modifica convenzione del 10/05/2006 su immobili posti in Via Anconetana (appartamento foglio 108 particella 2200 sub 47 e garage foglio 108 particella 2200 sub 26) per modifica della convenzione stipulata tra il *****e la *****si è convenuto che in caso di vendita o costituzione di diritti reali di godimento, per tutto il periodo di validità della convenzione, fino al 30/03/2026 il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato in tutti gli atti di provenienza citati nel trascrivendo atto. la determinazione del canone di locazione e' specificata ampiamente all'art. 4 della trascrivenda convenzione, per tutte le parti compatibili con la disciplina posta nella convenzione si richiama quella del 30 marzo 1996 a rogito notaio ***** rep. 123821.

-

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore *del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

RISOSTA

Non pertinente.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

RISPOSTA

Non pertinente.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	QUESITI ESECUZIONE 217-2020
ALLEGATO 2	CERTIFICATO IPOTECARIO
ALLEGATO 3	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO ESECUZIONE 217-2020 – IMMOBILI SEZIONE VALDARNO
ALLEGATO 4	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ***** REP. 123821
ALLEGATO 5	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ***** REP. 133853
ALLEGATO 6	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO GIOFFRE' REP. 1328
ALLEGATO 7	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ***** DEL 2 OTTOBRE 2006
ALLEGATO 8	VISURA CATASTO FOGLIO 108 PART. 2200 SUB 47
ALLEGATO 9	VISURA CATASTO FOGLIO 108 PART. 2200 SUB 26
ALLEGATO 10	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 93
ALLEGATO 11	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 142
ALLEGATO 12	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 143
ALLEGATO 13	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 144
ALLEGATO 14	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 145
ALLEGATO 15	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 146
ALLEGATO 16	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 147
ALLEGATO 17	VISURA CATASTO FOGLIO 141 PART. 148
ALLEGATO 18	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA ESEC. 217-2020
ALLEGATO 19	POSIZIONE CONDOMINIALE IMMOBILI VIA ANCONETANA
ALLEGATO 20	ESTRATTI DI MAPPA FOGLIO 108 PART. 2200 E FOGLIO 141 PARTICELLE 93,142,143,144,145,146,147,148
ALLEGATO 21	ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 108 PARTICELLA 2200
ALLEGATO 22	PLANIMETRIA APPARTAMENTO FOGLIO 108 PART. 2200 SUB 47
ALLEGATO 23	PLANIMETRIA GARAGE FOGLIO 108 PART. 2200 SUB 26
ALLEGATO 24	CILA 1159 DEL 2015 – INTERVENTO TERRAZZA APPARTAMENTO
ALLEGATO 25	PRATICA 3169 DEL 2006 – LOC. STOPPE D'ARCA

ALLEGATO 26	CERTIFICATO DI RESIDENZA – *****
ALEGATO 27	CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA – *****
ALLEGATO 28	ESTRATTO DI MATRIMONIO – *****
ALLEGATO 29	FOTO VIE D'ACCESSO IMMOBILI VIA ANCONETANA E LOC. STOPPE D'ARCA
ALLEGATO 30	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI APPARTAMENTO E GARAGE
ALLEGATO 31	VALORI AGRICOLI MEDI
ALLEGATO 32	SCHEDA SINTETICA PER LA VENDITA
ALLEGATO 33	PERIZIA IN FORMA ANONIMA

Arezzo, 21 novembre 2021



FOTO

APPARTAMENTO - SOGGIORNO



PIANEROTTOLO ACCESSO



SOGGIORNO



CUCINA



CUCINA



CALDAIA



TERRAZZA LATO INTERNO



QUADRO ELETTRICO



DISIMPEGNO



CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA SINGOLA



BAGNO



TERRAZZA LATO ESTERNO



TERRAZZA LATO ESTERNO



INGRESSO PIANEROTTOLLO CONDOMINIO



PORTONE ESTERNO CONDOMINIO



FACCIATA CONDOMINIO LATO INTERNO



INGRESSO PRINCIPALE CONDOMINIO



INGRESSO GARAGE



INTERNO GARAGE



CANTINA



INGRESSO COMPENDIO STOPPE D'ARCA



PARGHEGGIO E POZZO



OLIVETO



ANNESSO AGRICOLO E FORNO



OLIVETO STOPPE D'ARCA



TERRENO SEMINATIVO – STOPPE D'ARCA



CAPANNA PER ATTREZZI AGRICOLI



CASSETTA DI LEGNO



FORNO NON AUTORIZZATO



PISCINA CON TELO



PISCINA CON TELO



QUADRO ELETTRICO – STOPPE D'ARCA



Arezzo, 21 novembre 2021

Ing. *****

