



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. TURTURRO ANDREA

CUSTODE:

Dott. MATTEO CIPOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CRISTIANA FARINA

CF:FRNCST64B68A3900

con studio in AREZZO (AR) VIA POLIDORI 15

telefono: 3478781110

email: cristianafarina64@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **183,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione con ingresso immediatamente a sinistra per chi, salendo il vano scala, raggiunge il corrispondente pianerottolo.

L'appartamento è distribuito su due livelli ed composto da ingresso, soggiorno, bagno open space in camera matrimoniale con locale guardaroba al piano primo, terrazza prospiciente il retro del fabbricato ed accessibile dalla camera, soppalco collegato al soggiorno tramite tre scalini e realizzato a copertura di parte della zona pranzo/cucina realizzata nel piano ammezzato e collegata tramite scala interna; nel piano ammezzato, nella zona sottostante parte del soggiorno e della camera, sono stati ricavati dei locali accessori, utilizzati come dispensa, ripostiglio, locale tecnico e pluriuso, aventi altezze inferiori a quelle consentite dalle normative igieniche sanitarie. L'unità immobiliare è integrata da locale cantina al piano seminterrato.

L'appartamento, completamente ristrutturato, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, scala interna in ferro con pedate in legno e parapetto in cristallo, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in parte delimitato da pareti di cristallo e parte in cartongesso, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto.

La porzione in oggetto e quella descritta corpo B, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite fisicamente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento; anche il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo B.

In fase di sopralluogo il debitore ci ha fatto visionare un locale accessibile dal pianerottolo del vano scala posto in adiacenza al vano ascensore, del quale ne rivendica la proprietà e lo detiene in uso. Nell'atto notarile di compravendita Notaio Martini del 11/04/2014 rep.152142, con il quale il debitore ha acquistato l'unità immobiliare identificata dal subalterno 4, si legge: ".....integrato da locale ripostiglio presso il locale ascensore....." Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali, ho potuto constatare che tale locale è presente nelle planimetrie catastali d'impianto di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio e pertanto si deduce che sia di proprietà condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 566 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 566 sub.5, part.la 566 sub.11, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

B **appartamento** a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **57,45** mq



per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi, composta da disimpegno accessibile dalla zona ingresso dell'unità immobiliare descritta nel corpo A della presente relazione sul quale si affacciano la camera, il servizio igienico ed un vano utilizzato come deposito/magazzino dal quale è possibile ripristinare l'accesso sulla scala condominiale in quanto è rimasto inalterato l'infisso in legno nello stesso vano scala. La porzione è corredata da terrazza prospiciente il lato dell'ingresso condominiale ed è integrata da locale cantina al piano seminterrato.

L'unità, completamente ristrutturata, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto, impianto elettrico sottotraccia.

La porzione in oggetto e quella descritta corpo A, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite materialmente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento; anche il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo A. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 566 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 566 sub.4, part.la 566 sub.11, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

C posto auto coperto in autorimessa condominiale a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diritti di comproprietà pari ad 1/7 su ampio locale autorimessa posto al piano seminterrato dello stabile posto in Arezzo, Via Crispi nc.60. Il locale ha accesso carrabile dal prospetto posteriore del fabbricato tramite rampa e vialetto che costeggia il fabbricato stesso ed è raggiungibile anche tramite la scala condominiale interna. L'autorimessa ha una superficie di mq. 123 c.a., è pavimentata con piastrelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate ma presentano i segni dell'umidità di risalita.

Per uso e consuetudine l'esecutato utilizza lo spazio oltre il pilastro circolare posto sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile.

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

- foglio 175 particella 566 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana a, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 123 mq, rendita 590,78 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi 60, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	363,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 528.884,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 447.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dal debitore unitamente alla propria famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo esatto delle cancellazioni dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento dell'effettiva cancellazione; sulla base degli importi attuali la spesa ammonta a circa €.950,00.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2014 a firma di Notaio ANDREA MARTINI ai nn. 152143 di repertorio, iscritta il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 5160/578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/A- foglio 175 particella 566 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 10 (intero lotto)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/09/2018 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 661 di repertorio, iscritta il 21/12/2018 a AREZZO ai nn. 20890/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 3744,99.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/A- foglio 175 particella 566 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 10 (intero lotto)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO- AREZZO ai nn. 391/2020 di repertorio, trascritta il 16/03/2020 a AREZZO ai nn. 4138/3009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati AREZZO/A- foglio 175- particella 566 subalterno4, subalterno5 e subalterno 10 (intero lotto)

pignoramento, stipulata il 16/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO AREZZO ai nn. 1503/2004 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a AREZZO ai nn. 9945/7790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/A- foglio 175- particella 566 subalterno4, subalterno5, subalterno 10 (intero lotto)

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.462,23
Millesimi condominiali:	148,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In fase di sopralluogo il debitore ci ha fatto visionare un locale accessibile dal pianerottolo del vano scala posto in adiacenza al vano ascensore, del quale ne rivendica la proprietà e lo detiene in uso. Nell'atto notarile di compravendita Notaio Martini del 11/04/2014 rep.152142, con il quale il debitore ha acquistato l'unità immobiliare identificata dal subalterno 4, si legge: ".....*integrato da locale ripostiglio presso il locale ascensore.....*" Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali, ho potuto constatare che tale locale è presente nelle planimetrie catastali d'impianto di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio e pertanto si deduce che sia di proprietà condominiale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 11/04/2014), con atto stipulato il 11/04/2014 a firma di Notaio ANDREA MARTINI ai nn. 152142 di repertorio, registrato il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 2438 Serie 1T, trascritto il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 5159/3949.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati- Arezzo A- foglio 175 particella 566 sub.5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/7, in forza di Atto compravendita (dal 11/04/2014), con atto stipulato il 11/04/2014 a firma di Notaio ANDREA MARTINI ai nn. 152142 di repertorio, registrato il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 2438 Serie 1T, trascritto il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 5158/3948.



Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI -Arezzo/A - foglio 175 particella 566 subalterno 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 11/04/2014), con atto stipulato il 11/04/2014 a firma di Notaio ANDREA MARTINI ai nn. 152142 di repertorio, registrato il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 2438 Serie 1T, trascritto il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 5158/3948.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati- Arezzo/A foglio 175 particella 566 sub.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto compravendita (fino al 12/07/2006), con atto stipulato il 26/12/1967 a firma di notaio GIOVANNI MILLONI, trascritto il 30/06/2025 a AREZZO ai nn. 1796/1354.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A- foglio 175 particella 566 subalterno 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 28/12/1998 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 21/05/1999 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 16046 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a AREZZO ai nn. 10124/6550.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A- foglio 175 particella 566 subalterno 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/7 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 28/12/1998 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 21/05/1999 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 16046 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a AREZZO ai nn. 10124/6550.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A- foglio 175 particella 566 subalterno 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/7 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1998 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 21/05/1999 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 16046 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a AREZZO ai nn. 10124/6550.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1998 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 21/05/1999 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 16046 di repertorio, trascritto il 18/06/1999 a AREZZO ai nn. 10124/6550.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/2006 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 138820 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a AREZZO ai nn. 15820/9796.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/2006 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 138820 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a AREZZO ai nn. 15820/9796.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di DENUNCIA DI



SUCCESSIONE (dal 12/07/2006 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 138820 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a AREZZO ai nn. 15820/9796.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di atto divisione (dal 12/07/2007 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 02/07/2007 a firma di notaio ANDREA MARTINI ai nn. 138820 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a AREZZO ai nn. 15821/9797.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A - foglio 175- particella 566 subalterno 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **862/65** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE , presentata il 21/06/1965, rilasciata il 01/10/1965 con il n. 862 di protocollo.

La costruzione del fabbricato e pertanto le porzioni in oggetto, è stata edificata in data antecedente il 01/09/1967

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **578/67** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA ALLA SOPRAELEVAZIONE, presentata il 27/04/1967, rilasciata il 06/07/1967 con il n. 578 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **685/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO AI PIANI TERRENO E SCANTINATO, presentata il 26/07/1967, rilasciata il 11/08/1967 con il n. 685 di protocollo, agibilità del 27/12/1967 con il n. 10030 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' -SCIA N. **3970/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , presentata il 21/10/2014 con il n. protocolloGE/2014/0124189 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- foglio 175 particella 566 subalterno 4

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA- CILA N. **4666/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 28/11/2014 con il n. protocollo GE/2014/0140941 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI Arezzo/A foglio 175 particella 566 subalterno 5

VARIANTE IN CORSO D'OPERA A SCIA N.39710/2014 N. **913/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti distribuzione interna, presentata il 24/03/2016 con il n. protocollo GE/2016/0036279 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO FABBRICATI- Arezzo/A- foglio 175 particella 566 subalterno 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021 , l'immobile ricade in zona A- CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO . Norme tecniche di



attuazione ed indici:

Normativa vigente sull'area- **Comparto17 - Isolato96- Unità volumetrica e pertinenza5- Valori delle unità volumetricheNN -Identificazione UE17_96_5**

AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI ANTICA FORMAZIONE: CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

1. Ambito di applicazione

Si tratta degli ambiti racchiusi all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo.

La disciplina per il Centro Storico del Capoluogo si applica in relazione a:

a. elaborato "E2.1d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione - Centro storico del capoluogo". L'elaborato contiene:

- l'identificazione delle unità edilizie (comparto, isolato, unità edilizia);
- la classificazione dei valori architettonico ambientali;
- i piani attuativi;
- le unità edilizie da recuperare;
- i parchi - giardini - aree verdi.

b. elaborato E1.1. Schede normative del centro storico del capoluogo.

2. Obiettivi della disciplina per il nucleo di antica formazione del capoluogo

La normativa di cui al presente articolo e all'Articolo 29 è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale. Tali finalità, sono perseguite attraverso:

- la tutela della funzione residenziale favorendo e incentivando la permanenza;
- la protezione e rafforzamento della capacità ricettiva e della qualità della distribuzione nelle zone consolidate con vocazione commerciale.

La disciplina intende realizzare:

- la tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della città antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto;
- la riqualificazione dell'Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati;
- la tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati;
- il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale -servizi);
- il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con le risultanze della schedatura;
- la riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica;
- il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare;
- la riqualificazione del sistema delle Mura.

3. Strumenti di attuazione degli interventi

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

- Interventi indiretti, ovvero:
- Piani attuativi da attuarsi per comparti.



- Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia.
- Progetto Unitario Convenzionato da attuarsi per comparti
- Interventi diretti

Gli interventi diretti si attuano in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

4. Definizioni

Nella disciplina del centro antico del capoluogo valgono le seguenti definizioni:

- Tipologia edilizia: sistema di spazi edificati coerenti nella loro struttura e funzionalità aventi caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici ripetuti e simili;
- Unità edilizia: insieme di spazi edificati ed aperti, funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni). L'unità edilizia è identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune);
- Unità funzionale: parte interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie, sia patrimoniali che funzionali;
- Area di pertinenza: spazio aperto dell'unità edilizia;
- Alterazione: intervento edilizio recente che ha modificato la tipologia originaria, sia nella struttura (scale, solai e copertura) che nei materiali ed elementi architettonici (aperture, gronde, facciate ...);
- Superfetazione del tipo edilizio: aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedi, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero, ecc.;
- Valore di facciata: valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato nelle schede delle unità edilizie. Può essere totale o parziale;
- Volume: (volume totale) è definito all'art. 22 del D.P.G.R. 39/R/2018;
- Volume tecnico: è definito all'art. 63 del D.P.G.R. 39/R/2018;
- Altezza massima: (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del D.P.G.R. 39/R/2018.

5. Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati come segue:

- Edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV) ed edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42. Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche;
- Edifici di valore architettonico ed ambientale (VV). Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche;
- Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (SV). Sono gli edifici con carattere di continuità rispetto al tessuto del Centro Storico, ma che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione;
- Edifici di nullo valore architettonico ed ambientale (NN). Sono gli edifici costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e che si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano.

6. Prescrizioni generali

Per ciascuna Unità Edilizia non è ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra), fatti salvi i casi previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti NTA. È altresì sempre consentita la demolizione (senza ricostruzione) dei volumi classificati di valore ambientale ed architettonico nullo.

Per le unità edilizie classificate SV e NN con destinazione a servizi di proprietà pubblica, sono ammessi tutti gli interventi che si rendono necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essere



o previste.

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate, fatti salvi i casi previsti dalle normative vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In caso di rifacimento della copertura, può essere consentito un incremento massimo di 30 cm per il cordolo perimetrale, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni ...).

La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 35%.

Nelle aree per le quali è prescritta la redazione di piano attuativo o piano di recupero, le indicazioni di "valore architettonico ed ambientale" (di cui al comma 5 del presente articolo) relative alle singole Unità Edilizie hanno significato orientativo per le previsioni di dettaglio. Per le unità classificate di valore nullo (NN) i piani attuativi o di recupero possono disciplinare modificazioni dell'altezza e prevedere volumi interrati.

Nelle aree in cui alla data di entrata in vigore della presente normativa sono stati approvati piani di recupero, i titoli abilitativi si formano in conformità a detti piani.

Nei casi in cui la scheda normativa prescrive la demolizione senza ricostruzione delle strutture precarie, la stessa prescrizione non deve intendersi riferita alle strutture autorizzate, condonate o antecedenti alla entrata in vigore della L. 1150/42. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (B).

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori è fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica.

7. Interventi ammissibili

Gli interventi ammissibili per Unità Edilizia, secondo il loro valore architettonico e ambientale, sono i seguenti:

- A) manutenzione ordinaria (A)
- B) manutenzione straordinaria (B)
- C) restauro e risanamento conservativo (C)
- D) ristrutturazione edilizia "1"
ristrutturazione edilizia "2/a"
ristrutturazione edilizia "2/b"
ristrutturazione edilizia "3"
- E) riorganizzazione dei volumi
- F) demolizione senza ricostruzione "DE"

Le schede normative indicano per ciascuna Unità Edilizia:

- tipologia, analisi tipologica, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale;
- interventi ammissibili e prescrizioni particolari, con valore vincolante. Le "indicazioni progettuali" quando riportate in scheda, non hanno valore vincolante.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati "RV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C.

Per gli edifici classificati "VV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazione edilizia "1".

Per gli edifici classificati "SV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a". Nei casi individuati nelle schede normative sono ammessi anche interventi di cui alla lettera "2/b".

Per gli edifici classificati "NN" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a" - "2/b" - "3".

Nelle schede normative delle unità edilizie oltre agli interventi ammissibili sono individuati i volumi (prevalentemente accessori) per i quali sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A - B.



Nelle stesse schede sono indicati i casi in cui, con progetto unitario esteso a tutti gli accessori sull'area di pertinenza della stessa unità edilizia, sono consentiti gli interventi di riorganizzazione dei volumi di cui alla lettera E.

Ancora nelle schede normative delle unità edilizie sono date indicazioni progettuali per i volumi e le strutture precarie.

Negli edifici classificati "RV" - "VV" - "SV" gli interventi non possono estendersi oltre i limiti delle singole Unità Edilizie. Sono fatti salvi i locali oggetto di intervento appartenenti a due distinte e confinanti Unità Edilizie a piano terra e le preesistenze. Le aperture sui muri di confine devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici.

Fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n.5/2010 per il recupero di vani abitabili nei sottotetti, è consentita anche la formazione di vani accessori degli alloggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza media interna netta di mt. 2,40;
- Altezza minima di mt. 2,00 per vani adibiti a servizi igienici.

Per accedere a tali vani accessori sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

Sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza non sono ammessi i manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebi, tende da sole, se visibili dagli spazi pubblici. Il divieto non opera per i manufatti a servizio delle attività economiche e di somministrazione di alimenti e bevande.

8. Interventi di manutenzione ordinaria (A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono ammessi per tutte le unità edilizie. Sono sempre compatibili con ogni altra categoria di intervento.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati con forme, tecniche e materiali di tradizionale impiego per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

9. Interventi di manutenzione straordinaria (B)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono alterare il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ricomprese inoltre le opere per la realizzazione di alloggiamenti dei contatori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutte le unità edilizie, con esclusione delle volumetrie soggette a "Demolizione senza Ricostruzione" e "Riorganizzazione dei Volumi".

Il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione di impianti, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del centro storico del capoluogo possono prevedere variazioni dei prospetti (in tale caso la classificazione dell'intervento sarà effettuata, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014, come ristrutturazione edilizia conservativa)

10. Interventi di restauro e risanamento conservativo (C)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Sono soggetti a questa categoria di intervento gli edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (classificati con "RV") significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle sue strutture verticali, orizzontali e



di copertura;

- Gli inserimenti di impianti ed attrezzature igienico-sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche;
- Le aperture e/o gli spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione;
- Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi inedificati. In caso di interventi sulle facciate, il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà;
- La demolizione delle parti di unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione degli eventuali elementi di dettaglio che si presentano incompatibili (rivestimenti e simili);
- Le aperture di nuove finestre per l'abitabilità dei sottotetti e per introduzione di servizi igienici a tutti i piani. Le suddette aperture non potranno interessare pareti esterne prospicienti su spazi pubblici o che, comunque, rivestano carattere storico documentario. Le dimensioni, comunque contenute, saranno valutate anche in relazione ad altre aperture eventualmente presenti sulla parete interessata;
- L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio;
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

In ogni caso i materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. L'inserimento di elementi e materiali diversi è consentito solo per comprovate esigenze statiche.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) non sono consentiti:

- Le alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice,...) deve essere mantenuto e/o ripristinato;
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, delle strutture, e delle eventuali decorazioni;
- L'esecuzione di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario;
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) è obbligatorio:

- Procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature. Eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza;
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Per le unità edilizie classificate di rilevante valore (RV), al fine di promuoverne l'utilizzo e la valorizzazione, è consentita la chiusura delle coorti interne all'unità edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Le strutture, orizzontali di copertura e verticali di tamponamento, devono essere in ferro e vetro completamente trasparente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati in modalità diretta senza ricorso a Piano di Recupero.

11. Ristrutturazione edilizia 1

La ristrutturazione edilizia "1" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "1" sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale negli edifici di valore architettonico ed ambientale (classificati con "VV") che non presentano significative alterazioni



tipologiche ed architettoniche.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle unità immobiliari;
- Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle unità immobiliari;
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" non sono consentiti:

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...);
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.;
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti. È ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" è obbligatorio:

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

12. Ristrutturazione edilizia 2/a

La ristrutturazione edilizia "2/a" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, negli edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV") parzialmente alterati nell'impianto tipologico-strutturale, ma che presentano carattere di continuità ed organicità rispetto al tessuto del Centro Storico.

Sono ammesse in questa categoria d' intervento:

- Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti;
- La costituzione di nuove unità immobiliari;
- La sostituzione (anche con variazione della quota d'imposta) dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" non sono consentiti:

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...)
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti. E' ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia " 2/a" è obbligatorio:

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni



indicate dal regolamento edilizio.

13. Ristrutturazione edilizia 2/b

La ristrutturazione edilizia "2/b" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b", sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

Si attuano sugli edifici alterati nell'impianto tipologico - strutturale.

È inclusa nella ristrutturazione edilizia "2/b", oltre a quanto consentito alla lettera "2/a":

- la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo, estesa anche al gruppo scala.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" non sono consentite:

- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" è obbligatorio:

- Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

14. Ristrutturazione edilizia 3

La ristrutturazione edilizia "3" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammessi negli edifici con valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

È ammessa in questa categoria d' intervento:

- La riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'unità edilizia. Con la riorganizzazione sono consentite modeste compensazioni volumetriche. Da tali compensazioni sono esclusi i volumi interrati. In presenza di cavedi (o resedi, corti,...) completamente intasati, la riorganizzazione dovrà essere finalizzata anche al recupero di spazi per aeroilluminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia " 3 " non sono consentite:

- Alterazioni delle facciate, solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale" nella tavola relativa.

15. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione

Gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono quelli di cui alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva disciplinata dall'articolo 134 comma 1 lettera h.1 della L.R. 65/2014.

La ricostruzione è realizzata con gli stessi materiali o con i materiali indicati dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.



Tali interventi sono ammessi previa redazione di piano attuativo, o con titolo diretto qualora trattasi di immobile di proprietà pubblica, in aggiunta a quelli esplicitamente indicati nelle singole schede. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi soltanto nei seguenti edifici:

- edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV"), ove la scheda ammetta la ristrutturazione edilizia di tipo 2, a condizione che conservino le caratteristiche di continuità rispetto al tessuto del centro storico e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali. Per gli edifici ove la scheda preveda la ristrutturazione di tipo 2/a non sono consentite alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)

- edifici di valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

16. Interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono disciplinati all'articolo 135 comma 2 lettera e ter) della L.R. 65/2014.

Questi interventi sono finalizzati al risanamento delle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su strutture precarie e improprie all'edificio, che risultano incompatibili con il tessuto edilizio circostante e che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificato con "NN").

Tali strutture precarie da rimuovere sono indicate nelle schede normative delle unità edilizie.

È fatto salvo quanto previsto al comma 6.

17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con la riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m.2,20 elevata a 2,70 in caso di copertura a capanna.

Negli interventi di "Riorganizzazione dei Volumi" devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

18. Piani attuativi e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

Le aree sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contesto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione".

Il piano particolareggiato deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sui singoli edifici all'interno della perimetrazione di cui sopra sono ammessi interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative delle unità edilizie.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

Comparto 1

Area interna alle Mura, fra Porta S. Clemente e via della Palestra.

Finalità: valorizzazione delle Mura e riorganizzazione ad uso pubblico di tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti.

Comparto 7

Area verde via L. Leoni: Parco Inadel - Giardino del Conservatorio S. Caterina

Finalità: costituire un unico ambito verde valorizzando il giardino del Conservatorio S. Caterina ed individuando più possibilità di accesso.

Comparto 12



Area Caserme (Unità Edilizia 12.51.3).

Sono individuati i seguenti Progetti Unitari Convenzionati (PUC): PUC. 01: U.E. 12.51.2 PUC. 02: U.E. 12.51.11

19. Unità edilizie da recuperare

Nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" sono individuate le unità edilizie da recuperare.

Il recupero è finalizzato alla riutilizzazione e valorizzazione architettonica del costruito, con destinazioni compatibili all'interno del Centro Storico.

- U.E.1.1.08 Monastero delle Domenicane di via Garibaldi
- U.E.1.1.12 presidio militare caserma Piave, via Garibaldi
- U.E.4.17.10 monastero s. Giovanni Battista, piazza S. Domenico
- U.E.7.22.17 palazzo Barbolani di Montauto via S. Lorentino
- U.E.7.22.23 conservatorio "S. Caterina", via Garibaldi
- U.E.8.26.10 seminario vescovile, piazza del Murello
- U.E.9.30.12 palazzo pretorio (attuale biblioteca), via degli Albergotti
- U.E.9.32.2 clinica s. Giuseppe, via Saffi
- U.E.9.34.1 convitto / liceo classico, via Cavour
- U.E.12.51.18 ex-Enel via Petrarca
- U.E.14.70.7 edificio tra via della Minerva1-5 e via oberdan 56-58-58°
- U.E. 15.82.5 clinica Tanganelli, via Fra Guittone
- U.E.16.90.16 edificio utilizzato dalla croce bianca, via dell'Anfiteatro
- U.E.18.100.5 ex caserma Ceccherelli, via Garibaldi
- U.E. 14.69.9 ex cinema corso via Mannini

Le Unità Edilizie sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del presente piano, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle indicazioni presenti nelle N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, sulle singole Unità Edilizie sono consentiti interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative.

Successivamente alla decadenza del piano di recupero, se non diversamente specificato, per gli edifici, o porzioni di essi, trasformati o realizzati in virtù del piano di recupero stesso, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "3".

20. Destinazioni e funzioni

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli 11 delle NTA del PO con esclusione della destinazione DU_G Rurale, con le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la destinazione DU_B industriale e artigianale purché non rechi disturbo alla residenza;
- non è ammessa la destinazione DU_C_ grandi strutture di vendita - centri commerciali;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico di attività commerciali all'ingrosso;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico del Capoluogo di sale giochi, intese come i punti vendita dediti in via esclusiva al gioco.

Il mutamento di destinazione e/o funzione è in ogni caso subordinato al rispetto:



- delle prescrizioni indicate nella rispettiva scheda
- delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio e dal regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico.

21. Zone di particolare interesse commerciale

Il regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico approvato con d.c.c. n. 159/2018 definisce le zone di particolare interesse e ne norma le attività. In via Bicchieraia è privilegiata la promozione di attività di artigianato locale. Sono consentite anche attività artigianali orafe se compatibili con i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Su tutto l'ambito del centro storico del capoluogo, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali, è ammessa la realizzazione, su spazi pubblici di strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti unitari interessanti l'intero ambito di riferimento (strade, piazze) e da disciplinare con apposite convenzioni.

22. Non si applicano le misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 e all'Articolo 23 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le porzioni immobiliari descritte nel corpo A e B costituiscono un'unica entità edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/01 e L.R.65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di CILA per interventi di attività edilizia libera per fusione delle due unità immobiliari descritte nel corpo A e B in unica porzione ad uso di civile abitazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00
- spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a particella 566 sub. 4 e sub.5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso di un vano e unione delle porzioni immobiliari descritte nel corpo A e B

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di DOCFA per denuncia di variazione per fusione di unità immobiliari

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €70,00
- spese tecniche: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



Questa situazione è riferita solamente a part.la 566 sub.4 s sub.5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO CRISPI 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **183,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi e precisamente appartamento ad uso di civile abitazione con ingresso immediatamente a sinistra per chi, salendo il vano scala, raggiunge il corrispondente pianerottolo.

L'appartamento è distribuito su due livelli ed composto da ingresso, soggiorno, bagno open space in camera matrimoniale con locale guardaroba al piano primo, terrazza prospiciente il retro del fabbricato ed accessibile dalla camera, soppalco collegato al soggiorno tramite tre scalini e realizzato a copertura di parte della zona pranzo/cucina realizzata nel piano ammezzato e collegata tramite scala interna; nel piano ammezzato, nella zona sottostante parte del soggiorno e della camera, sono stati ricavati dei locali accessori, utilizzati come dispensa, ripostiglio, locale tecnico e pluriuso, aventi altezze inferiori a quelle consentite dalle normative igieniche sanitarie. L'unità immobiliare è integrata da locale cantina al piano seminterrato.

L'appartamento, completamente ristrutturato, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, scala interna in ferro con pedate in legno e parapetto in cristallo, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in parte delimitato da pareti di cristallo e parte in cartongesso, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto.

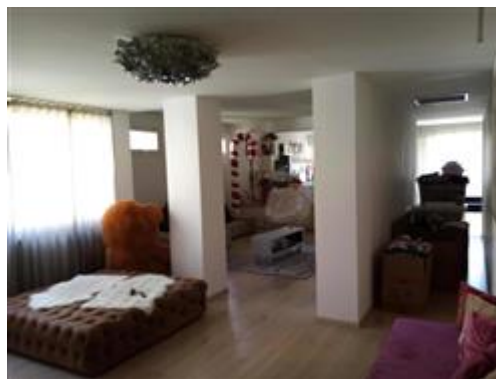
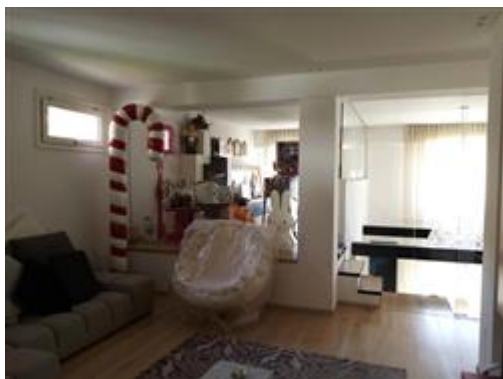
La porzione in oggetto e quella descritta corpo B, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite fisicamente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento; anche il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo B.

In fase di sopralluogo il debitore ci ha fatto visionare un locale accessibile dal pianerottolo del vano scala posto in adiacenza al vano ascensore, del quale ne rivendica la proprietà e lo detiene in uso. Nell'atto notarile di compravendita Notaio Martini del 11/04/2014 rep.152142, con il quale il debitore ha acquistato l'unità immobiliare identificata dal subalterno 4, si legge: ".....integrato da locale ripostiglio presso il locale ascensore....." Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali, ho potuto constatare che tale locale è presente nelle planimetrie catastali d'impianto di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero edificio e pertanto si deduce che sia di proprietà condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 566 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 566 sub.5, part.la 566 sub.11, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



soggiorno e soppalco



ingresso e soggiorno



cucina

pranzo



camera

bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





prospetto retro



prospetto Via Crispi



prospetto lato ingresso

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 1,1 km.
tangenziale distante 2 Km.
autostrada distante 9 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica



infissi esterni: infissi con vetro camera realizzati in pvc



infissi interni: finestre e finestroni realizzati in pvc con vetrocamera



Delle Strutture:

scale interne: ferro realizzate in struttura in ferro, rivestimento in listoni in legno e parapetto in cristallo



Degli Impianti:

ascensore: condominiale



fognatura: condominiale con recapito in collettore o rete comunale



termico: a pavimento con alimentazione in metano



condizionamento: con alimentazione a pompa di calore con diffusori in bocchettoni a scomparsa nel soffitto



scala interna di collegamento tra zona pranzo e soggiorno



locali accessori interni all'abitazione con h.1,75





servizio igienico



particolare vasca da bagno in camera

CLASSE ENERGETICA:



[148,73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 939336 registrata in data 25/09/2025

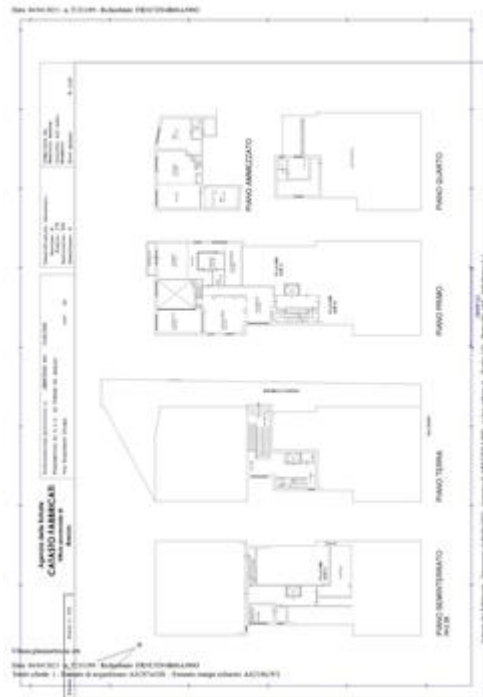
CONSISTENZA:

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
VANI PRINCIPALI	154,00	x	100 %	=	154,00
VANO CON H INFERIORE A ML.2,40 - SOPPALCO	17,00	x	85 %	=	14,45
LOCALI ACCESSORI INTERNI ALL'ABITAZIONE CON H. 1,75ML	39,00	x	25 %	=	9,75
TERRAZZA SCOPERTA	4,00	x	15 %	=	0,60
CANTINA	22,00	x	20 %	=	4,40
Totale:	236,00				183,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*Data contratto/rilevazione: *09/07/2025*

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 148/2022

Descrizione: Appartamento ubicato nel Palazzo Fossombroni nel centro di Arezzo, Corso Italia n. 152, che si sviluppa in tre livelli. Il primo piano è composto da cucina con ripostiglio, un pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere e due bagni con antibagno; ad ulteriore piano sono posti soppalco, che affaccia su una camera, e un piccolo ambiente raggiungibile da una scala; da tale ambiente si raggiunge un piccolo terrazzo posto all'ultimo piano., 1

Indirizzo: Corso Italia 152 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 218

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.353,21 Euro/mq

Valore Ctu: 304.900,00 pari a: 1.398,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 304.900,00 pari a: 1.398,62 Euro/mq

Distanza: 309.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: appartamento piano secondo, in ottimo stato, completamente ristrutturato , della superficie di mq.145

Indirizzo: Via Crispi

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.379,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate- Servizio Pubblicità immobiliare- atto compravendita Notaio Pantani

Descrizione: Appartamento al primo piano - Categoria A/2

Indirizzo: Via Pietro Aretino,16

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.408,45 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 2.450,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: valori riferiti al secondo semestre dello scorso anno (2024)

borsino immobiliare (01/07/2025)

Valore minimo: 1.700,00



Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobile, nonché sulla reale consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare; l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ma presenta scarsa esposizione visiva e scarsa panoramicità in quanto le vedute affacciano su spazi condominiali interni.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una valutazione di Euro 2150,00(Euro duemilacentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,20 x 2.150,00 = **393.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 393.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 393.880,00**

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO CRISPI 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **57,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare situata al primo piano dello stabile condominiale avente ingresso dal nc.60 di Via Crispi, composta da disimpegno accessibile dalla zona ingresso dell'unità immobiliare descritta nel corpo A della presente relazione sul quale si affacciano la camera, il servizio igienico ed un vano utilizzato come deposito/magazzino dal quale è possibile ripristinare l'accesso sulla scala condominiale in quanto è rimasto inalterato l'infisso in legno nello stesso vano scala. La porzione è corredata da terrazza prospiciente il lato dell'ingresso condominiale ed è integrata da locale cantina al piano seminterrato.

L'unità, completamente ristrutturata, è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed ha rifiniture ed impianti di buon livello e curate nel dettaglio; pavimenti in listoni di legno, infissi legno con doppi vetri e ad avvolgibili elettriche in pvc, porte interne in legno a scomparsa, servizio igienico in ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a metano ed impianto di condizionamento con bocchette a scomparsa a soffitto, impianto elettrico sottotraccia.

La porzione in oggetto e quella descritta corpo A, costituiscono un'unica entità edilizia in quanto, oltre ad essere unite materialmente, possiedono un unico impianto elettrico, di riscaldamento e di

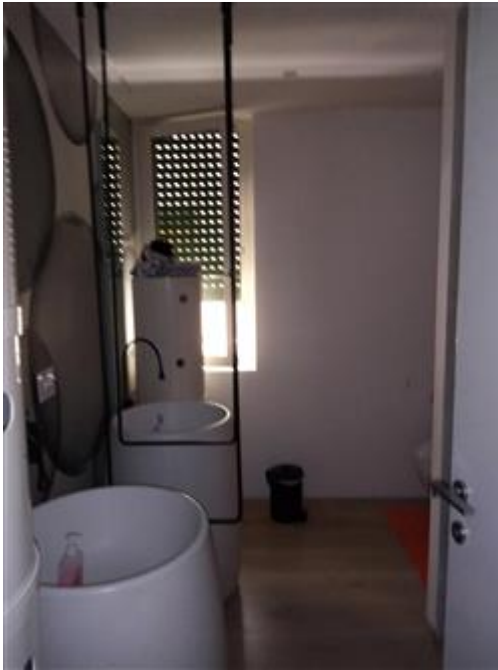


condizionamento; anche Il locale cantina al piano seminterrato è unita a quella dell'unità descritta nel corpo A. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 566 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi, 60, piano: primo- S1- T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 566 sub.4, part.la 566 sub.11, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

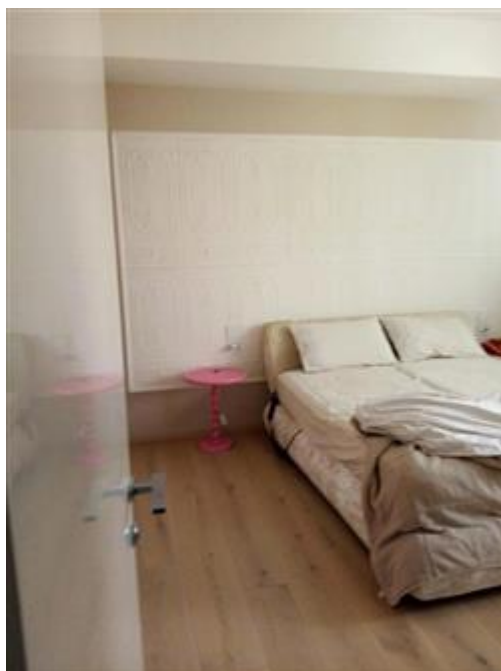


servizio igienico



accesso dall'unità CORPO A a quella CORPO B

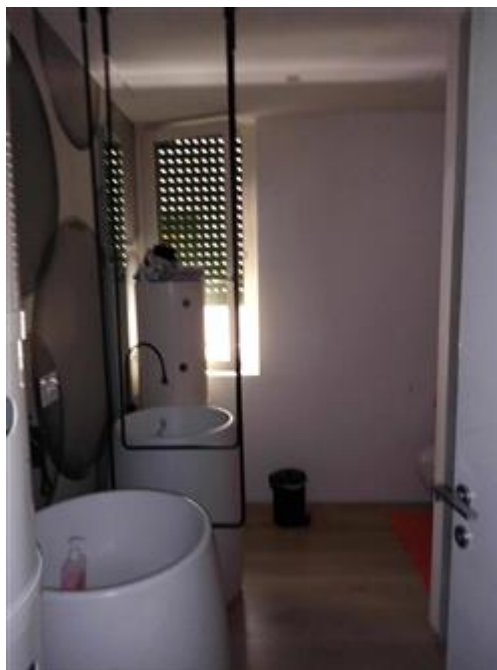




camera



vano utilizzato come deposito/magazzino



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





prospetto retro



prospetto Via Crispi



prospetto lato ingresso

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 1,1 km.
tangenziale distante 2 Km.
autostrada distante 9 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica



infissi esterni: infissi con vetro camera realizzati in pvc



infissi interni: finestre e finestroni realizzati in pvc con vetrocamera



Delle Strutture:

scale interne: ferro realizzate in struttura in ferro, rivestimento in listoni in legno e parapetto in cristallo



Degli Impianti:

ascensore: condominiale



fognatura: condominiale con recapito in collettore o rete comunale



termico: a pavimento con alimentazione in metano



condizionamento: con alimentazione a pompa di calore con diffusori in bocchettoni a scomparsa nel soffitto



CLASSE ENERGETICA:



[148,73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 939336 registrata in data 25/09/2025

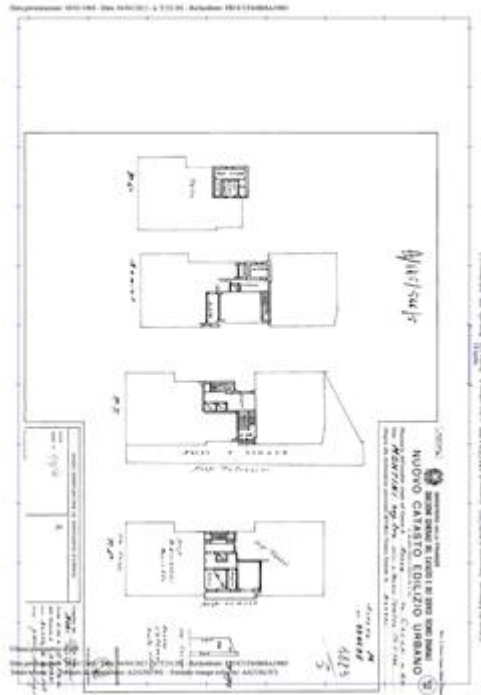
CONSISTENZA:

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
VANI PRINCIPALI	53,00	x	100 %	=	53,00
TERRAZZA	9,00	x	25 %	=	2,25
CANTINA	11,00	x	20 %	=	2,20
Totale:	73,00				57,45





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 148/2022

Descrizione: Appartamento ubicato nel Palazzo Fossombroni nel centro di Arezzo, Corso Italia n. 152, che si sviluppa in tre livelli. Il primo piano è composto da cucina con ripostiglio, un pranzo-soggiorno, due disimpegno, due camere e due bagni con antibagno; ad ulteriore piano sono posti soppalco, che affaccia su una camera, e un piccolo ambiente raggiungibile da una scala; da tale ambiente si raggiunge un piccolo terrazzo posto all'ultimo piano., 1

Indirizzo: Corso Italia 152 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 218

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.353,21 Euro/mq

Valore Ctu: 304.900,00 pari a: 1.398,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 304.900,00 pari a: 1.398,62 Euro/mq

Distanza: 309.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: appartamento piano secondo, in ottimo stato, completamente ristrutturato , della superficie di mq.145

Indirizzo: Via Crispi

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.379,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate- Servizio Pubblicità immobiliare- atto compravendita Notaio Pantani

Descrizione: Appartamento al primo piano - Categoria A/2

Indirizzo: Via Pietro Aretino,16

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.408,45 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00

AGENZIA ENTRATE OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 2.450,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: valori riferiti al secondo semestre dello scorso anno (2024)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobiliare, nonché sulla reale consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare; l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ma presenta scarsa esposizione visiva e scarsa panoramicità in quanto le vedute affacciano su spazi condominiali interni.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una valutazione di Euro 2150,00(Euro duemilacentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,45 x 2.150,00 = **123.517,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.517,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.517,50**

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO CRISPI 60

POSTO AUTO COPERTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

DI CUI AL PUNTO C

posto auto coperto in autorimessa condominiale a AREZZO Via Francesco Crispi 60, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diritti di comproprietà pari ad 1/7 su ampio locale autorimessa posto al piano seminterrato dello stabile posto in Arezzo, Via Crispi nc.60. Il locale ha accesso carrabile dal prospetto posteriore del fabbricato tramite rampa e vialetto che costeggia il fabbricato stesso ed è raggiungibile anche tramite la scala condominiale interna. L'autorimessa ha una superficie di mq. 123 c.a., è pavimentata con piastrelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate ma presentano i segni dell'umidità di risalita.

Per uso e consuetudine l'esecutato utilizza lo spazio oltre il pilastro circolare posto sulla destra per chi accede dall'ingresso carrabile.

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

- foglio 175 particella 566 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana a, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 123 mq, rendita 590,78 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi 60, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



accesso al piano seminterrato dalla scala



autorimessa



condominiale



viale accesso



ingresso



autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

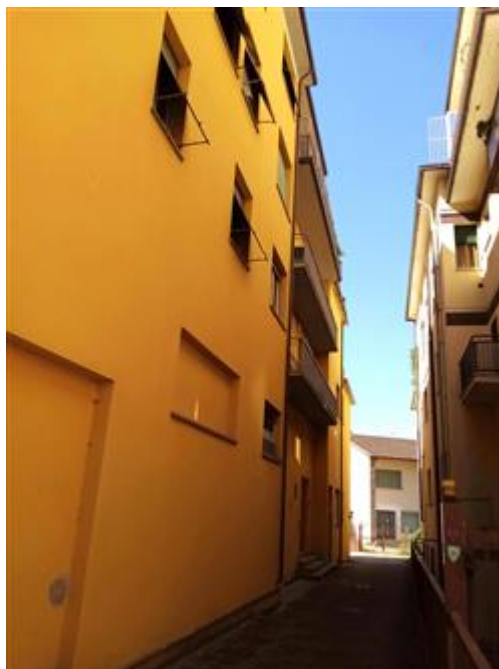




prospetto retro



prospetto Via Crispi



prospetto lato ingresso

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 1,1 km.
tangenziale distante 2 Km.
autostrada distante 9 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

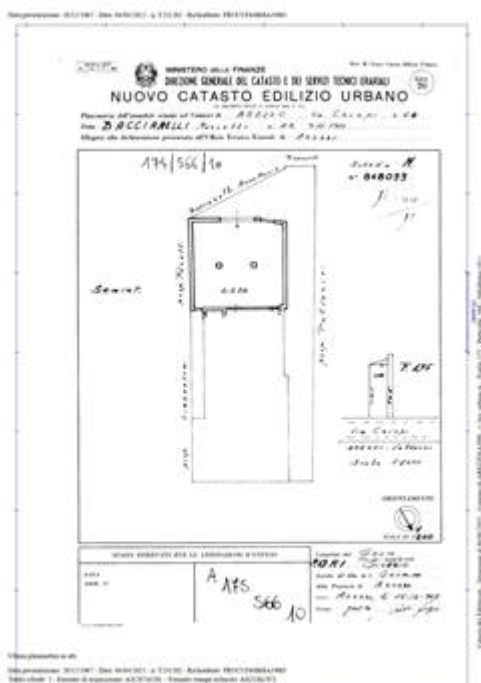
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
autorimessa	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- borsino immobiliare
- Valore minimo: 680,00
- Valore massimo: 908,00
- ADE- quotazioni immobiliari (31/12/2024)
- Valore minimo: 1.250,00
- Valore massimo: 1.650,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobiliare, nonché sulla reale consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare; se è vero che la zona è carente di parcheggi e pertanto alta la richiesta di posti auto è altresì vero che nella fattispecie il posto auto non è definito come tale e si concretizza con una superficie corrispondente alla quota di proprietà dell'intero locale.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una valutazione di Euro 800,00(mille/00) al metro quadrato di superficie commerciale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,00 x 800,00 = **98.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.057,14

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobiliare, nonché sulla reale consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare AdE e Borsino Immobiliare

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	appartamento	183,20	0,00	393.880,00	393.880,00
B	appartamento	57,45	0,00	123.517,50	123.517,50
C	posto auto coperto in autorimessa condominiale	123,00	0,00	98.400,00	14.057,14
				615.797,50 €	531.454,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 528.884,64**

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: **€. 79.332,70**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.462,23**

Arrotondamento del valore finale: **€. 89,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 447.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO Loc.Madonna di Mezzastrada 33/F, quartiere Olmo, della superficie commerciale di **69,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare situato in Loc. Madonna di Mezzastrada avente accesso al numero civico 33 della strada statale 71- Umbro Casentinese articolato in più corpi di fabbrica., costruito nei primi anni del 2000. L'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano del fabbricato con ingresso numero civico 33/F ed è corredata da posto auto al piano terra nonché da tutti i proporzionali diritti su tutte le parti comuni quali viabilità e spazi esterni.

Lo stabile ha struttura portante in c.a., solai in travetti prefabbricati in c.a., tamponamenti esterni in muratura intonacati e tinteggiati, tetto con sovramanto in tegole tipo portoghese, canali di gronda e discendenti in rame.

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ha accesso a sinistra per chi, salendo la rampa di scala esterna si immette nell'ingresso condominiale del primo piano ed è composta da ingresso/didimpegno, vano adibito a soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, una loggia che si affaccia sul retro ed è accessibile dalla cucina ed un portico, antistante il fabbricato, accessibile dalla camera matrimoniale. Il vano adibito a soggiorno non possiede i requisiti igienico/sanitari prescritti dalla normativa vigente in quanto carente di superficie aeroilluminante.

L'appartamento, in buono stato di manutenzione e conservazione, ha divisori interni in muratura in parte tinteggiati, rivestiti con carta da parati e rivestiti con pietra faccia a vista, pavimento in legno, pavimento e rivestimento servizio igienico in monocottura, porte interne scorrevoli in legno tamburato, infissi in pvc con doppi vetri a taglio termico, persiane in pvc, impianto elettrico e idrosanitario sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato a metano, impianto di aria condizionata con split nella camera matrimoniale e nel soggiorno. L'unità è corredata da posto auto esterno situato nel resede a piano terra avente struttura verticale in c.a., pareti perimetrali in muratura e tetto al grezzo costituito da trave di colmo e travetti precompressi ancora a cielo aperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 376 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33/F, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 60 subalterno 9, subalterno 26, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 376 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particella 60 subalterno 20, particella 112, spazi comuni, salvo se altri



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.600,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, completamente arredato ma libero da persone al momento del sopralluogo eseguito il 26 giugno c.a. unitamente all'esecutato ed al custode Dott. Cipolli, è adibito a B & B "Cà De Cartocci", ed è gestito dal padre dell'esecutato tramite procura speciale stipulata dal Notaio Maria Laura Fabbri in data 18/01/2022, repertorio n.4230 registrata ad Arezzo il 18/02/2022 al n.398 Serie 1T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella trascrizione del pignoramento immobiliare sono stati omessi i beni comuni non censibili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di AREZZO/ Sez.B al foglio 60 dalla particella 376 subalterni 14 (SOTTOSCALA E ANDRONE), 28 (SCALA E INGRESSO COMUNE) e 30 (VIABILITA' E RESEDE).

Il costo esatto delle cancellazioni dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento dell'effettiva cancellazione; sulla base degli importi attuali la spesa ammonta a circa €.6055,00.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2014 a firma di Notaio ANDREA MARTINI ai nn. 152143 di repertorio, iscritta il 16/04/2014 a AREZZO ai nn. 5160/578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.



Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 250000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/B- foglio 60 particella 376 subalterno 21, subalterno 25 (intero lotto)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/09/2018 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 661 di repertorio, iscritta il 21/12/2018 a AREZZO ai nn. 20890/2831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 3744,99.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/B- foglio 60 particella 376 subalterno 21, subalterno 25 (intero lotto)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 9510 di repertorio, iscritta il 15/09/2021 a AREZZO ai nn. 15719/2000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500000,00.

Importo capitale: 42921,73.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati AREZZO/B- foglio 60- particella 376 subalterno 21, subalterno 25 , subalterno 14, subalterno 28 e subalterno 30 0.

L'ipoteca è iscritta anche sui beni comuni non censibili rappresentati dai subalterni 14, 28 e 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio GIACOMO PIERACCINI ai nn. 7498/4913 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a AREZZO ai nn. 20854/3950, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 120000,00.

Importo capitale: 60000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/B- foglio 60 particella 376 subalterno 21, subalterno 25 (intero lotto)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2021 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 9510 di repertorio, iscritta il 16/01/2024 a AREZZO ai nn. 904/74, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000,00.

Importo capitale: 42921,73.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati AREZZO/B- foglio 60- particella 376 subalterno 21, subalterno 25 , subalterno 14, subalterno 28 e subalterno 30 0.

L'ipoteca è iscritta anche sui beni comuni non censibili rappresentati dai subalterni 14, 28 e 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO AREZZO ai nn. 1503/2004 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a AREZZO ai nn. 9945/7790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati- Comune AREZZO/B- foglio 60- particella 376 subalterno 21, subalterno 25.(intero lotto)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 466,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 116,48
Millesimi condominiali:	37,602

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2009), con atto stipulato il 15/09/2009 a firma di Notaio GIACOMO PIERACCINI ai nn. 7185 di repertorio, registrato il 16/09/2009 a AREZZO ai nn. 7402- Serie 1T, trascritto il 21/09/2009 a AREZZO ai nn. 16015/10512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio GIACOMO PIERACCINI ai nn. 9707 di repertorio, registrato il 05/07/2011 a AREZZO ai nn. 5388- Serie 1T, trascritto il 06/07/2011 a AREZZO ai nn. 11133/7516

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 10/05/1965 a firma di Notaio ALFREDO BANDINI, registrato il 31/05/1965 a AREZZO ai nn. 1111

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/05/2006 fino al 15/09/2009), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di Notaio FRANCESCO CIRIANNI ai nn. 3950 di repertorio, registrato il 14/06/2006 a AREZZO ai nn. 3736, trascritto il 14/06/2006 a AREZZO ai nn. 12385/7822

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare e pertanto la porzione stessa da un piano di recupero approvato con delibera comunale n.282 del 3 dicembre 1977. L'originario fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967 e per opere realizzate in difformità sono state presentate al Comune di Arezzo in data 3 aprile 1986 istanze di condono edilizio ai sensi della L.47/85 protocollate con i numeri di pratiche edilizie 12967/86, 12968/86, 12969/86, 12970 e 12971/86 e per le quali sono state pagate le somme a titolo di oblazione ed oneri concessori come di seguito:

-PRATICA EDILIZIA 12967/86- Lire 195.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/04/1986 bollettino n.215, Lire 208.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n.210, Lire 5.600.500 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 29/01/1996 bollettino n.286, Lire 1.524.550 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 28/10/1999 bollettino n.VCC 679, Lire 8.890.140 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 29/01/1996 bollettino n.285 e Lire 892.800 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 09/01/1999 bollettino n.VCC 667 ;

-PRATICA EDILIZIA 12968/86- Lire 729.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data



01/04/1986 bollettino n.211, Lire 777.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n.211, Lire 5.600.500 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 29/01/1996 bollettino n.286, Lire 1.692.400 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 28/10/1999 bollettino n.32, Lire 8.890.140 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 29/01/1996 bollettino n.285;

-PRATICA EDILIZIA 12969/86- Lire196.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/04/1986 bollettino n.214, Lire 5.600.500 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 29/01/1996 bollettino n.286, Lire 8.890.140 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 29/01/1996 bollettino n.285;

-PRATICA EDILIZIA 12970/86- Lire 98.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/04/1986 bollettino n.213, Lire 1.401.600 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 28/10/1999 bollettino n.31, Lire 5.600.500 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 29/01/1996 bollettino n.286, Lire 8.890.140 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 29/01/1996 bollettino n.285; Lire 892.800 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 09/01/199 bollettino n.VCC 667;

PRATICA EDILIZIA 12971/86- Lire 335.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/04/1986 bollettino n.212, Lire 357.000 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n.209, Lire 5.600.500 a titolo di oblazione sul c.c.postale 255000 in data 29/01/1996 bollettino n.286, Lire 8.890.140 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 29/01/1996 bollettino n.285; Lire 324.300 a titolo di oneri concessori sul c.c.postale 140525 in data 09/01/199 bollettino n.VCC 666.

Successivamente sono state presentate al Comune di Arezzo in data 1 dicembre 1986 istanze di condono edilizio ai sensi della L.47/85 protocollate con i numeri di pratiche edilizie 24594/86, 24595/86 e 24596/86 per le quali sono state pagate le seguenti somme a titolo di oblazione:

PRATICA EDILIZIA 24594/86 - Lire 118.000 sul c.c. postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n. 206;

PRATICA EDILIZIA 24595/86 - Lire 143.000 sul c.c. postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n. 207;

PRATICA EDILIZIA 24596/86 - Lire 118.000 sul c.c. postale 255000 in data 01/12/1986 bollettino n. 208.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Arezzo Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.200/99 in data 27 aprile 1999 e Concessione Edilizia n.287 in data 21 maggio 2003.

Il recupero della volumetria dei vecchi manufatti oggetto dei sopracitati titoli abilitativi, attuato attraverso la loro demolizione e ricostruzione del nuovo complesso edilizio di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte, è stato eseguito in forza di Concessione Edilizia n. 342 rilasciata dal Comune di Arezzo in data 3 giugno 2003.

La certificazione di abitabilità è stata attestata dall'Arch. Massimo Rossi in data 23/01/2009 e depositata al Comune di Arezzo in data 26 gennaio 2009

La porzione oggetto di pignoramento è stata oggetto di interventi edilizi per i quali è stata depositata al Comune di Arezzo la prescritta Denuncia di Inizio Attività in data 3 febbraio 2010 protocollo GE/2010/0015626- pratica edilizia 307/2010 per opere di manutenzione straordinaria.

Successivamente è stata depositata al Comune di Arezzo Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 31 luglio 2012 protocollo GE/2012/0079072- pratica edilizia 2977/2012 per opere edilizie relative alla realizzazione del copertura del posto auto esterno i cui lavori non sono stati eseguiti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente l'immobile ricade in zona B-Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato-. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo



del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.
- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile "SE" di cui all'Articolo 15:

- c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
- d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
- e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Varianti prospettiche relative al tamponamento di una finestra nell'attuale soggiorno, tamponamento interno di parte del vano finestra nella cucina e modifiche della distribuzione dei divisori interni che pregiudicano la destinazione d'uso degli ambienti interni per mancanza di superficie aerilluminante. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 e D.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente alla variante prospettica si prospettano due ipotesi: - se eseguita in corso di costruzione del fabbricato (anno 2003) è possibile un deposito di variante in corso d'opera tardivo ai sensi dell'art. 4.9 del Regolamento Edilizio a con sanzione di Euro 1000,00; -se eseguita successivamente alla costruzione ma in data antecedente all'inizio dei lavori eseguiti con DIA nell'anno 2010 (nella tavola dello stato attuale allegata alla DIA la finestra è già tamponata), occorre deposito di SCIA in sanatoria subordinata al pagamento dell'oblazione il cui importo è compreso tra Euro 516,00 ed Euro 5164,00 (DPR 380/01- art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte) Relativamente alle modifiche interne occorre il deposito di CILA tardiva con sanzione pari ad Euro 1000,00 nella quale dovranno essere corrette le destinazioni d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per CILA tardiva: €1.000,00
- spese tecniche: €2.000,00
- sanzione amministrativa x DEPOSITO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA TARDIVO: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito presso AGENZIA ENTRATE di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €70,00
- spese tecniche: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare principale sub. 25

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: 46/90)



L'immobile risulta **conforme**.

La certificazione di conformità degli impianti si desume dalla certificazione di abitabilità attestata dall'Arch. MASSIMO ROSSI e depositata presso il Comune di Arezzo in data 26/01/2009 e successive certificazioni redatte a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria (2010/2011) relative all'impianto elettrico e del gas metano.

BENI IN AREZZO LOC.MADONNA DI MEZZASTRADA 33/F, QUARTIERE OLMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Loc.Madonna di Mezzastrada 33/F, quartiere Olmo, della superficie commerciale di **69,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare situato in Loc. Madonna di Mezzastrada avente accesso al numero civico 33 della strada statale 71- Umbro Casentinese articolato in più corpi di fabbrica., costruito nei primi anni del 2000. L'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano del fabbricato con ingresso numero civico 33/F ed è corredata da posto auto al piano terra nonché da tutti i proporzionali diritti su tutte le parti comuni quali viabilità e spazi esterni.

Lo stabile ha struttura portante in c.a., solai in travetti prefabbricati in c.a., tamponamenti esterni in muratura intonacati e tinteggiati, tetto con sovranto in tegole tipo portoghese, canali di gronda e discendenti in rame.

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione ha accesso a sinistra per chi, salendo la rampa di scala esterna si immette nell'ingresso condominiale del primo piano ed è composta da ingresso/didimpegno, vano adibito a soggiorno, cucina, servizio igienico e due camere, una loggia che si affaccia sul retro ed è accessibile dalla cucina ed un portico, antistante il fabbricato, accessibile dalla camera matrimoniale. Il vano adibito a soggiorno non possiede i requisiti igienico/sanitari prescritti dalla normativa vigente in quanto carente di superficie aeroilluminante.

L'appartamento, in buono stato di manutenzione e conservazione, ha divisori interni in muratura in parte tinteggiati, rivestiti con carta da parati e rivestiti con pietra faccia a vista, pavimento in legno, pavimento e rivestimento servizio igienico in monocottura, porte interne scorrevoli in legno tamburato, infissi in pvc con doppi vetri a taglio termico, persiane in pvc, impianto elettrico e idrosanitario sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato a metano, impianto di aria condizionata con split nella camera matrimoniale e nel soggiorno. L'unità è corredata da posto auto esterno situato nel resede a piano terra avente struttura verticale in c.a., pareti perimetrali in muratura e tetto al grezzo costituito da trave di colmo e travetti precompressi ancora a cielo aperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 376 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33/F, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part.la 60 subalterno 9, subalterno 26, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.





scala esterna condominiale



ingresso all'intero complesso residenziale



loggia prospetto fronte



prospetto fronte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
ferrovia distante 7 km.



autostrada distante 8 Km.
superstrada distante 2 Km.
tangenziale distante 4,5 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:

[168,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 939372 registrata in data 25/09/2025

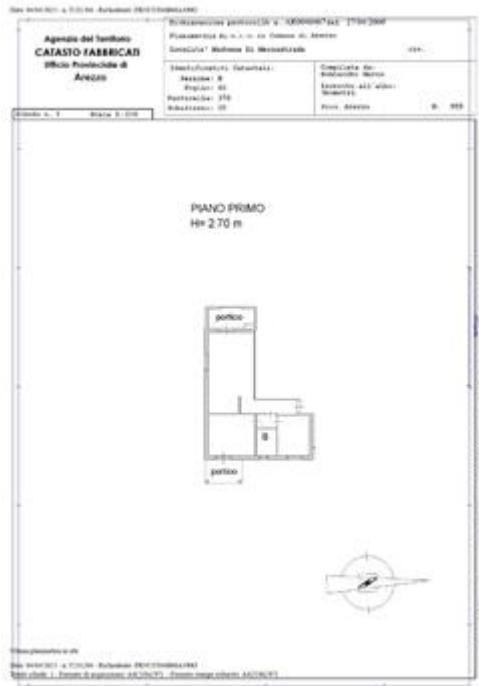
CONSISTENZA:

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	67,00	x	100 %	=	67,00
loggia retrostante	7,20	x	20 %	=	1,44
portico antistante	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	80,20				69,64





ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 376 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Loc. Madonna di Mezzastrada, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particella 60 subalterno 20, particella 112, spazi comuni, salvo se altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	16,00	x	50 %	=	8,00
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	16,00				8,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Fabbri

Descrizione: Appartamento al primo piano in condominio

Indirizzo: Loc. Olmo 137

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.298,08 Euro/mq

Distanza: 800.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AGENZIA ENTRATE (31/12/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00



borsino immobiliare (01/07/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è stabilito di utilizzare come parametro di confronto il mq, lo stesso che nella stessa zona viene utilizzato nelle libere contrattazioni. Abbiamo quindi effettuato una ricerca di immobili situati nella stessa zona e con caratteristiche pressochè simili a quelle oggetto di valutazione. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie con riferimento a tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una valutazione di Euro 1250,00(Euro milleduecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,64	x	1.250,00	=	87.050,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.250,00	=	10.000,00
					97.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobiliare, nonché sulla reale consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. Si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare AdE e Borsino Immobiliare

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	appartamento	69,64	8,00	97.050,00	97.050,00
				97.050,00 €	97.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.420,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.630,00**

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: **€. 13.894,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 116,48**

Arrotondamento del valore finale: **€. 19,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.600,00**

data 25/09/2025

il tecnico incaricato
CRISTIANA FARINA

