

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzioni immobiliari

Procedura a carico della Sig.ra [REDACTED]

R.G.E. [REDACTED]/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo

Elaborato peritale

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al numero [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED], [REDACTED], è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] come perito estimatore dell'immobile posto in Provincia di [REDACTED], Comune di [REDACTED], [REDACTED].

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], in possesso dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico, a seguito di sopralluoghi presso l'immobile e dopo aver compiuto i dovuti accertamenti e aver assunto le dovute informazioni presso gli uffici competenti, riferisce quanto segue.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

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

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 2.03.2023 ai numeri 3676/2862 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo, risulta così indicato nella nota di trascrizione dello stesso atto di pignoramento:

#### Unità immobiliare n.1

- Immobile n.1, Comune [REDACTED] – [REDACTED], Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED], Particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], Categoria [REDACTED] – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4 vani, indirizzo [REDACTED];

A tutto il [REDACTED] (data di trascrizione del pignoramento) risultava di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED], residente in [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e ad essa è pervenuto come segue:

- l'intera piena proprietà è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di formalità.

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

A seguito delle dovute verifiche presso gli uffici competenti sono state acquisite la planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato; è stato inoltre stata acquisita copia dell'atto di compravendita del bene da parte del debitore dal quale si evince quanto segue:

beni di proprietà di [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di formalità.

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

A tutto il giorno 7 Marzo 2023 gli immobili oggetto della presente relazione risultavano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro [REDACTED] nata ad [REDACTED]

il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

- Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

Sul bene gravano i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico
  - beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004 (Agg. 05/23);
  - beni architettonici;
  - area gravata da usi civici ai sensi dell'Art. 142 Dlgs 42/2004 (Aree tutelate per legge).

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

A seguito di una verifica presso la [REDACTED] è emerso quanto segue:

- non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria ammonta a circa € [REDACTED] (nel caso specifico dell'immobile oggetto di pignoramento, in riferimento al bilancio preventivo [REDACTED] ammonta a € [REDACTED]);
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- per quanto riguarda eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'amministratore ci ha fornito l'estratto conto movimenti dell'intestataria del bene alla data del [REDACTED] riferito al periodo dal [REDACTED] al [REDACTED], con riserva di conguaglio a chiusura del bilancio.



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

L'area su cui ricade il bene pignorato risulta gravata da usi civici ai sensi del D.lgs. 42/2004 Art. 142 lett. h).

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

A seguito dell'accesso presso la cancelleria civile del Tribunale di [REDACTED], avvenuto in data [REDACTED], è emerso che, ad oggi, a carico della Sig.ra [REDACTED] pende soltanto la procedura in oggetto n° [REDACTED]. Non è presente alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile, così come non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente. Non sussistono, inoltre servitù relative all'immobile. Per quanto riguarda le difformità urbanistico-catastali si rimanda al punto 11).

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

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di [REDACTED], [REDACTED], in pieno centro storico.

L'unità immobiliare è individuata catastalmente all'Ufficio del Territorio di [REDACTED] alla sezione Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] e precisamente:

- foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/4, classe 3°, consistenza 4 vani, rendita [REDACTED] euro, proprietà per 1/1 di [REDACTED].

La proprietà confina a nord con la proprietà identificata catastalmente al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], ad est con la proprietà identificata catastalmente al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] a sud con la proprietà identificata catastalmente al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], mentre ad ovest affaccia su [REDACTED].

Il fabbricato ove si trova il bene pignorato consiste in un edificio con quattro piani fuori terra ubicato nel centro storico di [REDACTED] in piena continuità con gli edifici vicini. La facciata risulta essere intonacata ed è dotato di copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio e gronde con mensole in legno e tavelle.

Dal piano terra, attraverso un vano scala a comune si raggiunge il piano primo che, al subalterno 3, ospita la proprietà oggetto di interesse. Essa dispone di un ingresso da cui si accede a un servizio igienico dotato di sistema di ventilazione forzata e al soggiorno comunicante con la cucina; quest'ultima, affaccia sull'ingresso tramite un'apertura ad arco. Infine, dal soggiorno, si accede all'unica camera da letto dell'abitazione. La proprietà dispone, inoltre, di un piccolo ripostiglio, adibito ad alloggio caldaia, collocato al piano ammezzato tra il primo e il secondo con accesso diretto dalla scala condominiale, confinante con parti condominiali individuati dalle proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo altri.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono caratterizzati da travi e travetti in legno e tavelle; il portoncino d'ingresso è in legno così come le porte interne e, allo stesso modo, le finestre dotate, inoltre, di persiane.

Tenuto conto dei coefficienti di ponderazione le superfici commerciali risultano come segue:

- Abitazione 52 mq

L'altezza interna utile del piano primo è di 3,05 m,

L'ingresso al compendio risulta esposto a nord-ovest e di conseguenza lo sono anche la camera e il soggiorno, mentre sul lato opposto troviamo l'ingresso, la cucina e il bagno.

In riferimento alle parti comuni si allega tabella millesimale fornita dalla [REDACTED]

[REDACTED]



L'interno si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione. Oltre ad una revisione degli impianti presenti (vd. risposta al quesito n°15), si renderà necessaria la verifica e un'eventuale sostituzione degli infissi e delle persiane e la ripresa dell'intonaco nei punti in cui si è verificato il distacco.

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione attuale del bene, non sono state riscontrate, quindi, difformità.

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



L'immobile è stato accatastato in data [REDACTED] in conformità alle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio comunale. Da questa data ad oggi non sono state eseguite modifiche.

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

Secondo il Piano Operativo vigente, l'area è identificata come zona A - centro storico all'interno dell'UTOE 01 - Città murata.

Non si allega il certificato di destinazione urbanistica in quanto il pignoramento si riferisce esclusivamente a fabbricati.

**11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.**

Ad oggi le pratiche relative al fabbricato in oggetto sono depositate presso l'Archivio Storico del Comune di [REDACTED] e risultano essere antecedenti all'acquisto del bene da parte dell'attuale proprietà:

- Autorizzazione Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] relativa alla manutenzione straordinaria dell'edificio posto in [REDACTED] Proprietà: [REDACTED]

Gli interventi hanno interessato le finiture e gli impianti per restituire piena funzionalità al fabbricato e ripristinare i suoi valori estetici senza alterarne i caratteri fondamentali. Le singole unità abitative non hanno subito variazioni planimetriche.

- Autorizzazione Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] per Varianti interne per la manutenzione straordinaria di un edificio posto in [REDACTED] Proprietà: [REDACTED] rif. Autorizzazione Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED].

In questo caso le varianti in progetto hanno riguardato una parziale diversa distribuzione di tre appartamenti al 1° e 2° piano (l'unità oggetto di interesse è rimasta inalterata).

Da questa data ad oggi non risultano altri titoli abilitativi rilasciati.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato, l'immobile non presenta alcuna variazione non autorizzata, risultando quindi conforme.

Tra gli atti amministrativi depositati presso gli archivi comunali è stato, inoltre, rinvenuto il parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza con prot. n° [REDACTED] del [REDACTED] in riferimento all'autorizzazione edilizia n° [REDACTED].

Non è stata, però, rinvenuta la dichiarazione di agibilità.

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

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

In seguito alla nostra richiesta presso gli uffici comunali sono stati acquisiti i certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia della Sig.ra [REDACTED].

La Sig.ra ha dichiarato che, ad oggi, presso il compendio non sussistono titoli di godimento e che lo stesso si trova nella sua piena disponibilità; non risulta, quindi, occupato da terzi in base a contratti di affitto o locazione.

Stima del giusto canone di locazione: considerando che, in riferimento alle tabelle OMI, i valori di locazione a metro quadrato lordo per un immobile dello stesso tipo allo stato finito oscillano tra € [REDACTED] e [REDACTED], si è ritenuto opportuno applicare un prezzo medio di € [REDACTED].

Il giusto canone di locazione risulta, quindi, essere: [REDACTED].

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

In seguito alla nostra richiesta presso gli uffici comunali è stato acquisito il certificato di stato civile della Sig.ra [REDACTED] che risulta coniugata con [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED].

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

L'immobile si trova nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED] e, non risulta, quindi, essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia a gas alloggiata nel vano ripostiglio posto nelle scale condominiali; è dotata, inoltre, di impianto elettrico e idrosanitario. Si renderà, quindi, necessaria una revisione degli impianti per verificarne la sicurezza e adeguarli alle vigenti normative. È stata presentata richiesta via pec alla Sig.ra [REDACTED] perché fornisca all'esperto CTU copia dell'Attestato Prestazioni Energetiche (APE), ma quest'ultimo non è stato reperito.

16) *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.).*

Trattandosi di un unico bene immobile destinato ad abitazione, non ritengo sia possibile procedere alla formazione di più lotti vendibili separatamente, rispettando, allo stesso tempo, la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato. Sarà, quindi, opportuno vendere i beni pignorati in un unico lotto.

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

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex*

*coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

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

Per l'accertamento del valore si è adottato il criterio di stima con il metodo comparativo, tenendo conto del mercato immobiliare della zona e della situazione dei fabbricati presenti, che si basa sulla comparazione degli effettivi valori di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, ubicati nella medesima zona, assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel "metro quadrato lordo" (ovvero compreso i muri).

Si procederà quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato, considerando il bene nelle condizioni di ordinarietà, per poi aggiungere o detrarre gli importi stimati, necessari a riportare il valore dell'immobile alle reali condizioni in cui questo si trova al momento della perizia.

Per la determinazione del metro quadrato lordo vengono considerate le superfici comprese le murature esterne e fino alla metà di quelle di divisione con altre unità immobiliari.

Tali superfici saranno valutate in base alla loro tipologia: principali, accessorie, resede. Applicando successivamente un coefficiente riduttivo alle varie tipologie si ottengono le superfici ponderate che costituiscono il bene oggetto di perizia.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato ove insistono i locali e della tipologia dello stesso, considerando che i valori unitari a mq. lordo per un immobile dello stesso tipo allo stato finito oscillano tra € [redacted] e € [redacted], si è ritenuto opportuno applicare un prezzo unitario medio di mercato al metro quadrato lordo di € [redacted].

Pertanto il più probabile valore del fabbricato risulta essere:

**TOTALE COMPLESSIVO = € [redacted]**

Si fa presente che, viste le esigue dimensioni del ripostiglio con accesso dalla scala condominiale al piano ammezzato tra il primo e il secondo, la superficie di quest'ultimo è stata considerata assimilabile a quella dell'appartamento.

Applicando una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, si valuta come sotto il valore dell'immobile:



Applicando una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, si valuta come sotto il valore dell'immobile:

Valore stimato: € [redacted] - 15% = € [redacted]

L'importo risultante deve essere ridotto per il ripristino allo stato funzionale dell'immobile stesso.

Tali spese comprendono:

- a. ripresa intonaco;
- b. revisione ed eventuale sostituzioni di infissi e persiane;
- c. revisione e adeguamento impianti esistenti.



TOTALE COMPLESSIVO = € [redacted]

18) *Se l'immobile è pignorato solo pro quota:*

*- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*



- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*

- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile risulta essere pignorato per intero.

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

L'immobile risulta essere pignorato per intero.

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

L'immobile non presenta difformità rispetto ai permessi edilizi depositati.

Bibbiena, Li 23.10.2023

Il CTU

Arch. [REDACTED]





*Elenco documenti allegati.*

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Atto di compravendita

All. 3 - Visure e planimetrie catastali

a. Visure catastali

b. Visura storica

c. Planimetrie catastali

All. 4 - Concessioni – Titoli abilitativi edilizi

a. Autorizzazione Edilizia n° [redacted] del [redacted]

b. Autorizzazione Edilizia n° [redacted] del [redacted]

All. 5 - UTOE

All. 6 - Estratto Piano Operativo – Tavola E4.b Zone territoriali omogenee

All. 7 - Estratto Piano Operativo – Tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica

All. 8 - Estratto Piano Operativo – Tavola E3.1 Vincoli e fasce di rispetto

All. 9 - Estratto Piano Strutturale – Tavola C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici

All. 10 - Certificato unico storico di residenza anagrafica e di stato di famiglia

All. 11 - Certificato di stato libero

All. 12 - Stato attuale (rilievo di massima)





All. 1 - Documentazione fotografica



Foto 1 – Immagine aerea



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 2 – [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 3 – Ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 3 – Ingresso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 4 – Soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





Foto 5 – Soggiorno



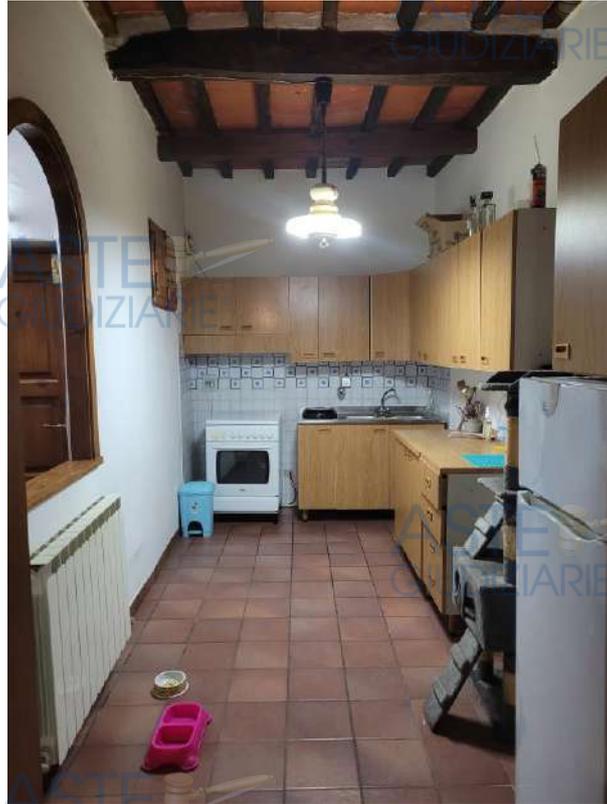
Foto 6 – Soggiorno



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 7 – Cucina

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 8 – Cucina

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a

Pubbli

ta ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Dettaglio solaio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 10 – Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 11 – Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 12 – Dettaglio solaio



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13 – Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 14 – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 15 – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 16 – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 17 – Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COPIA

Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted]

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno ventitre febbraio.

(23 febbraio 1999)

Nel mio studio in Arezzo Davanti a me [redacted] notaio in Arezzo, iscritto al Collegio Notarile di Arezzo, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le componenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono presenti le signore:

- [redacted] nata in Arezzo (AR) il [redacted] residente in Arezzo (AR), [redacted] pensionata, stato civile dichiarato vedova,

Codice Fiscale [redacted] - [redacted] nata in Arezzo (AR) il [redacted] residente in Arezzo (AR), [redacted] impiegata, stato civile dichiarato nubile,

Codice Fiscale [redacted] Le componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - La signora [redacted] vende alla signora [redacted] che accetta e compra, il seguente immobile posto in Arezzo,

- appartamento ad uso di civile abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno al piano primo, corredato da piccolo ripostiglio adibito ad alloggio caldaia con accesso diretto dalla scala condominiale al piano ammezzato tra primo e secondo, confinante con parti condominiali, [redacted] affaccio su [redacted] salvi altri, censito in Catasto Urbano del Comune di Arezzo, in ditta aggiornata, partita 1020509 sezione A foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] in [redacted] piano 1 zona censuaria 1 categoria A4 classe 3 vani 4 rendita L. 378.000.

ART. 2 - Il prezzo della vendita è convenuto in L. [redacted] (cinquantamiloni), somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo con la firma del presente atto, rinunciando all'ipoteca legale.

ART. 3 - La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con particolare riferimento a quelle indicate nel titolo di provenienza di cui appresso. Più in generale è compresa nella vendita la comproprietà sugli elementi comuni dell'intero edificio da ritenersi condo-

[redacted]

Registrato ad Arezzo il 15-03-1999 al n. [redacted] esatte L. 5.507.000

TRASCritto presso la CONSERVATORIA DEI REG. di AREZZO 03-03-1999 [redacted] reg. str. [redacted] reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Publico [redacted] ta ogni





miniali ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, con relativi diritti ed oneri connessi.

ART. 4 - La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile in contratto, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, e la sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi, anche fiscali, sequestri, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, offrendo garanzia per l'evizione, fatta solo eccezione per un'ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Perugia, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 gennaio 1992 al n. 81 registro particolare, che la parte venditrice dichiara non essere più afflittiva essendo stato il relativo debito estinto, impegnandosi a farla materialmente cancellare, a propria completa cura e spese, entro il 30 giugno 1999.

ART. 5 - L'immobile in contratto è pervenuto alla parte venditrice per acquisto con atto ricevuto dal notaio [redacted] di Arezzo in data 30 dicembre 1991 repertorio n. [redacted] registrato ad Arezzo il 20 gennaio 1992.

ART. 6 - La parte venditrice, da me debitamente ammonita ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara: che il reddito fondiario dell'immobile in contratto è stato dichiarato nell'ultima denuncia dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione; che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 ed eseguita in conformità alla normativa urbanistica nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio all'epoca vigenti.

Dichiara inoltre la parte venditrice che successivamente a tale data l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione, fatta solo eccezione per lavori di restauro conservativo debitamente autorizzati dal Sindaco del Comune di Arezzo con autorizzazioni edilizie in data 13 luglio 1990 n. [redacted] e in data 4 aprile 1991 n. [redacted].

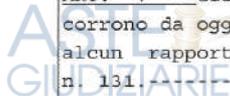
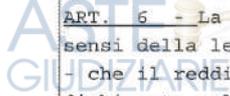
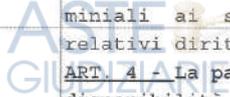
ART. 7 - Gli effetti civili e fiscali del presente atto decorrono da oggi. Le parti dichiarano che tra loro non esiste alcun rapporto di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

ART. 8 - Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto da me su quattro pagine fin qui di un foglio, è stato da me letto alle comparenti, le quali, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà.

[redacted]

Certifico io sottoscritto [redacted] notaio in Arezzo,



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

che la presente copia, composta di un foglio, è conforme all'originale, firmato a norma di legge.  
Arezzo, 23 MARZO 1999

ASTE GIUDIZIARIE





## All. 3 – Visure e planimetrie catastali

### a. Visure catastali



Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023  
Ora: 17:56:53  
Numero Pratica: T400826/2023  
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/05/2023

#### Dati identificativi

Sez. Urb. A Foglio

#### Classamento:

Rendita: Euro 195,22

Zona censuaria 1,

Categoria A/4<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 4 vani

#### Indirizzo:

**Dati di superficie:** Totale: 52 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup>: 52 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2018 Pratica n. AR0077061 in atti dal 25/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30405.1/2018)

#### > Dati identificativi

Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di AREZZO (A390A) (AR)

Foglio

#### > Indirizzo

Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2018  
Pratica n. AR0077061 in atti dal 25/10/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30405.1/2018)





Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023  
Ora: 17:56:53  
Numero Pratica: T400826/2023  
Pag: 2 - Fine

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 195,22  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal  
15/02/1994. RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2  
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

#### > Dati di superficie

Totale: 52 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 52 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016  
Pratica n. AR0071178 in atti dal 27/04/2016 Protocollo  
NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
48501.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
19/08/1991, prot. n. 22881

#### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. [REDACTED]  
nata a AREZZO (AR) il [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 23/02/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Sede AREZZO (AR) Repertorio n. [REDACTED]  
COMPRAVENDITA Trascrizione [REDACTED] in atti  
dal 04/03/1999

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non  
esistenti

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023  
Ora: 17:08:14  
Numero Pratica: T330373/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/09/2023

**Dati identificativi:** Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb. [REDACTED]

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di AREZZO (A390A) (AR)

**Classamento:**

Rendita: Euro 195,22

Zona censuaria 1,

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 4 vani

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

**Indirizzo:** [REDACTED] Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 52 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 52 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

### > Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nata a AREZZO (AR) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

### > Dati identificativi

dall'impianto

**Immobile attuale**

Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb. A [REDACTED]

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



### > Indirizzo

 dall'impianto al 27/04/2016

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

n. 5 Piano 1

Partita: 5076

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

 dal 27/04/2016 al 25/10/2018

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A [REDACTED]

Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2016  
Pratica n. AR0071178 in atti dal 27/04/2016  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 48501.1/2016)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

 dal 25/10/2018

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2018  
Pratica n. AR0077061 in atti dal 25/10/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30405.1/2018)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

### > Dati di classamento

 dall'impianto al 19/08/1991

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Rendita: Lire 304

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Partita: 5076

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

 dal 19/08/1991 al 30/12/1991

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Zona censuaria 1

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1035732

VARIAZIONE del 19/08/1991 in atti dal 26/10/1999  
VAR.INT.CLS (n. 22881.1/1991)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

 dal 30/12/1991 al 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **AREZZO (A390) (AR)**

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Rendita: Lire 304

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1991 in  
atti dal 23/09/1992 COMPRAVENDITA (n. 1044.1/1992)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data: 28/09/2023  
Ora: 17:08:14  
Numero Pratica: T330373/2023  
Pag: 3 - Segue

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Categoria A/4<sup>c</sup>, Classe 3, Consistenza 4,0 vani  
Partita: 1020509

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Rendita: Lire 420.000

Categoria A/4<sup>c</sup>, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1020509

dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Rendita: Euro 195,22

Rendita: Lire 378.000

Zona censuaria 1

Categoria A/4<sup>c</sup>, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1020509

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal  
15/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2  
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### > Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di AREZZO (A390) (AR)

Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]

Totale: 52 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 52 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
19/08/1991, prot. n. 000022881

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di AREZZO (A390)(AR) Sez. Urb. A Foglio [REDACTED]  
Sub. 3

> 1. [REDACTED]

dal 01/10/1978 antecedente  
l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

▲ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> 2. [REDACTED]

dal 01/10/1978 antecedente  
l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/09/2023  
Ora: 17:08:14  
Numero Pratica: T330373/2023  
Pag: 4 - Segue



△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
3 [redacted]  
dall'impianto al 01/10/1978 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
nata a AREZZO (AR) il [redacted]  
dal 01/10/1978 al 20/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
nato a [redacted] il [redacted]  
dal 01/10/1978 al 20/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
nata a [redacted] il [redacted]  
dal 01/10/1978 al 20/04/1982  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
1 [redacted]  
nato a [redacted] il [redacted]  
dal 20/04/1982 al 19/10/1989  
Diritto di: Proprieta' per 5/12 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
nata a [redacted] il [redacted]  
dal 20/04/1982 al 19/10/1989  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
dal 20/04/1982 al 19/10/1989  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
dal 20/04/1982 al 19/10/1989  
Diritto di: Proprieta' per 5/12 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
[redacted]  
4. Atto del 19/10/1989, Pubblico ufficiale [redacted] - UR  
Registrazione Volume 87 n. 332 registrato in data  
06/11/1989 - Voltura n. 1070.1/1989 - Pratica n. [redacted]  
in atti dal 20/02/2003

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/1978 Registrazione Volume 476 n. 19 registrato in data 29/03/1978 - Voltura n. 1584.1/1989 in atti dal 18/03/1992

3. Documento del 20/04/1982 Voltura in atti dal 18/03/1992 Registrazione Sede MONTEVARCHI (AR) (n. 3145.1/1982)

4. Atto del 19/10/1989, Pubblico ufficiale [redacted] - UR  
Registrazione Volume 87 n. 332 registrato in data  
06/11/1989 - Voltura n. 1070.1/1989 - Pratica n. [redacted]  
in atti dal 20/02/2003



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Data: 28/09/2023  
Ora: 17:08:14  
Numero Pratica: T330373/2023  
Pag: 5 - Fine

ASTE  
GIUDIZIARIE®

> [REDACTED]  
 dal 19/10/1989 al 30/12/1991  
 Diritto di: Da verificare piena proprieta per 2/4  
 (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

> [REDACTED]  
 dal 19/10/1989 al 30/12/1991  
 Diritto di: Da verificare piena proprieta per 1/4  
 (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

> [REDACTED]  
 dal 19/10/1989 al 30/12/1991  
 Diritto di: Da verificare piena proprieta per 1/4  
 (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

> [REDACTED]  
 dal 30/12/1991 al 23/02/1999  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
 5)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

[REDACTED]  
 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1044.1/1992 in atti  
 dal 23/09/1992

ASTE  
GIUDIZIARIE®

> [REDACTED]  
 dal 23/02/1999  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
 6)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]  
 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2536.1/1999 in atti  
 dal 04/03/1999

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
 b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
 - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
 c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

c.

Pubbl [REDACTED] data ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Data presentazione: 19/08/1991 - Data: 09/05/2023 - n. T405695 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. fig. 7010 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AREZZO** via [REDACTED]

Piano Terra

Piano Primo  
h = 3,05

Foglio 175  
Ar A 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dall' <b>INGEGNERE</b> [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	[REDACTED]	22/08/1991
Data presentazione: 19/08/1991	Data: 09/05/2023	
Totale schede: 15	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)	
n. 224 sub 3	della provincia di <b>AREZZO</b>	
	data <b>10/06/1991</b> Firma [REDACTED]	

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





All. 4 - Concessioni - Titoli abilitativi edilizi

a. Autorizzazione Edilizia n° [redacted] del 18.07.1990

**COMUNE DI AREZZO**  
UFFICIO URBANISTICA

Prot. n. 60994 Pratica n. [redacted]

Proprietà [redacted]

Ubicazione V. Argonne 3-5-1

Progettista ing. H. Monz

Volume edificio \_\_\_\_\_

Data presentazione domanda 22/10/89

Data esame Commissione Edilizia \_\_\_\_\_

Data determinazione Sindaco \_\_\_\_\_

Licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Abitabilità n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





**ISTRUTTORIA**

Zona in cui insiste l'edificio A. d. PRV  
PRV '87 E. M. Venezia

Caratteristiche	P.R.	Progetto	Difformità	NOTE
Edificio isolato od in linea				
Lotto minimo				
Densità edilizia				
Indice fabbricabilità				
H edificio in relazione alla larghezza stradale				
H edificio massima				
Numero piani				
Distanze dal filo strada				
Distacchi laterali				
confini posteriori				
Distacchi fronte magg.				
dei fronti fronte di test.				
Massima lunghezza fronti				
Cortili				

**PARERI ALTRI UFFICI**

Ufficio Sanitario: \_\_\_\_\_

Sovrintendenza Monumenti: non fornibile con condizioni  
rispetto a autorizzazione fornite in data 10/2/00

Comando VV.FF. prot. 8122

La Co  
odiern  
Fav  
dec  
fus  
su  
23 FEB  
Cov

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



PARERE UFFICIO URBANISTICA

È richiesto:

- rifacimento coperture;
- rifacimento intonaco;
- rifacimento infissi;
- rifacimento impianti per tutte le D.T. contenute nell'opuscolo
- rifacimento lante, pavimenti e rivestimenti
- restituzione WC al P.T. (comunale)

Il tutto per l'intero edificio senza che sempre siano dovute le distribuzioni interne, nulla da osservare a carico dei due;

la coperture in tipo e coppi non è stata e possibilità di recupero a gli intonaci di tipo tradizionali con intonacatura uguale all'attuale.

Il tutto alla CS con le coperture del tutto per essere l'attuale.

10/2/90

La Commissione Edilizia, nell'adunanza odierna, ha espresso il seguente parere:

Favorevole alle esecuzioni imposte dalla Soprintendenza con note del 10/2/90 prot. 8177 e occorre preventivo parere P.M. per l'installazione centrale su via dell'Alfania -

23 FEB. 1990

lett. 27.2.90

Con prot. dir. [redacted] è previsto per merito P.M. e pertanto l'installazione del contatore deve restare compresa in costo pubblica [redacted]

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



essere consentito per fare  
 richiesta nel paese P.M.

Con prot. n. 333 del 8/6/90 è pervenuta  
 l'opinione favorevole P.M. relativa alla  
 installazione del contatore.  
 La pratica può essere convalidata.

Con note prot. 10851 del 23/2/91 è pervenuta istanza di  
 convalida relativa a contatore multipole istanza accolta in  
 dipendenza di prove delle soprintendenze nelle province sopra  
 indicate di cui si è provveduto.  
 Si ritiene che le c.d. opposti validi le successive si accare  
 nando prove soprintendenze fatte con contatore della  
 multipole approntate che non incidono nell'importo  
 addizionale dell' I.P.S.

23/3/91

La Commissione Edilizia, nell'adunanza  
 odierna, ha espresso il seguente parere:

Favorevole. La CE non ritiene necessario acquisire nuovo parere  
 Soprintendenza visto la suodentia di favore -

29 MAR. 1991

IL PRESIDENTE



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a





**COMUNE DI AREZZO**

PROT. N. 60994 AUTORIZZAZIONE N. 00435/90 - 1 DEL 18/07/90

TITOLARE [REDACTED]

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

**IL SINDACO**

VISTA LA DOMANDA IN DATA 27/10/89 CON LA QUALE SI CHIEDE DI ESEGUIRE, NELL'IMMOBILE POSTO IN VIA DELL'AGANIA N.CIV. 0003 LE SEGUENTI OPERE:

INTERVENTI VARI NELL'IMMOBILE POSTO IN [REDACTED]

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE DELLA C.E. DEL 23.02.90

VISTA L'ART. 4 DELLA LEGGE 09.01.1977 N.10,  
 VISTA L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICA,  
 VISTA LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRATICA,  
 FATTI SALVI I DIRITTI DI TERZI;

**AUTORIZZA**

RES. AREZZO N.CIV. 27 C.F. [REDACTED]

AD ESEGUIRE LE OPERE DI CUI IN PRESSIONE IN CONFORMITA' ALLA DOMANDA ED AGLI ELABORATI A FIRMA DI [REDACTED] CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO, CON L'OSSERVANZA DELLE SEGUENTI INDICAZIONI E PRESCRIZIONI:

- INIZIO LAVORI ENTRO SEI MESI - ULTIMAZIONE LAVORI ENTRO TRE ANNI;
- APPOSIZIONE, NEL CANTIERE, DI IDONEO CARTELLO CON LE INDICAZIONI DI CUI ART.48 REL. EDILIZIO,

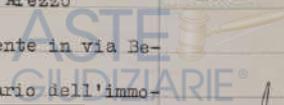
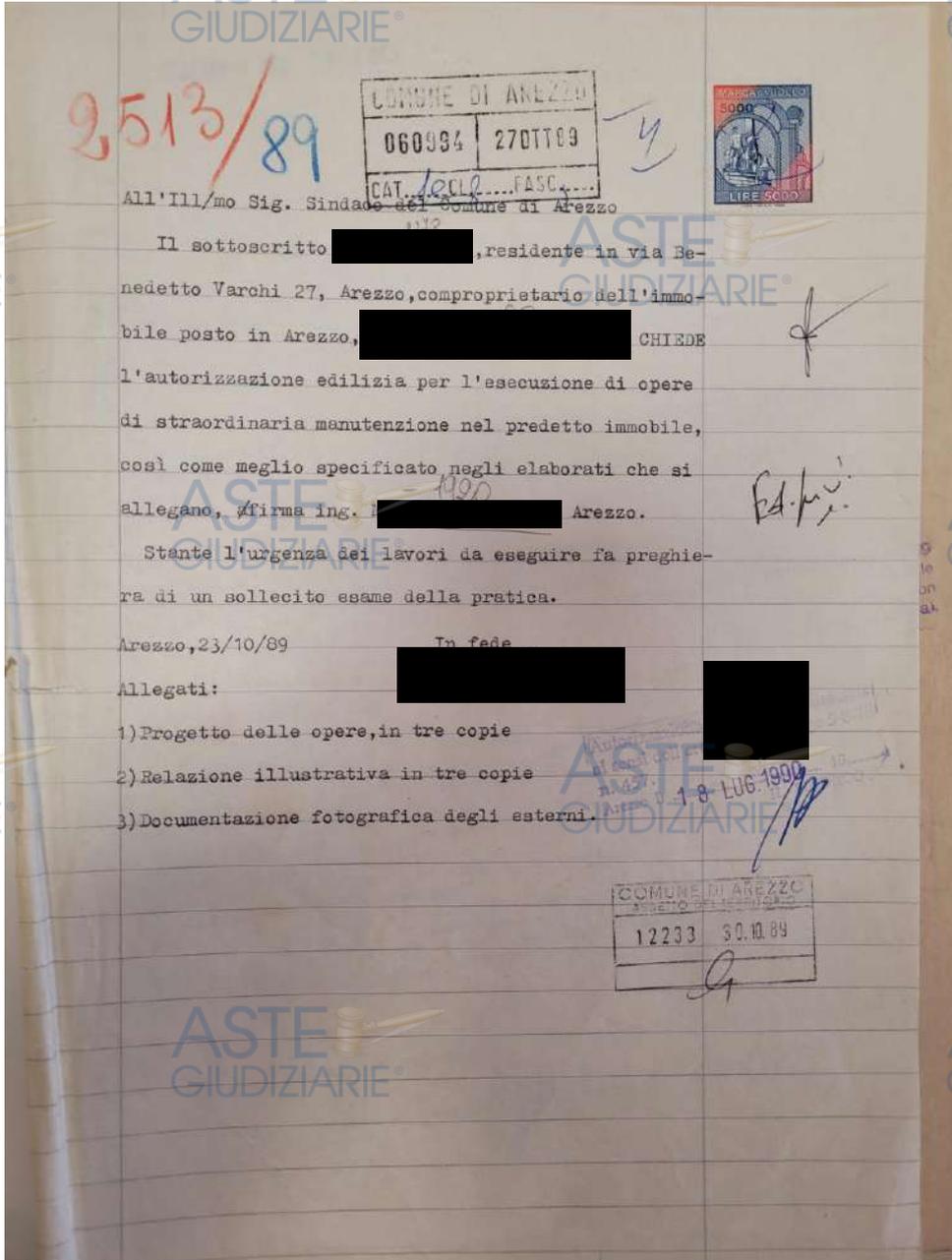
CON PROT.DIV.7377 PERVENUTO PARERE FAVOREVOLE P.H RELATIVAMENTE ALLA INSTALLAZIONE DEL CANTIERE  
 CON PROT.DIV.1574 DEL 14.02.90 PERVENUTO PARERE FAVOREVOLE DELLA SOPRINTENDENZA LE CUI CONDIZIONI SI ALLEGANO.  
 CON PROT.DIV.12233 DEL 30.10.89 PERVENUTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RELAZIONE TECNICA REDATTA DALL [REDACTED]

VISTO IL FUNZIONARIO TECNICO [REDACTED] VISTO IL FUNZIONARIO AMM.VO [REDACTED]



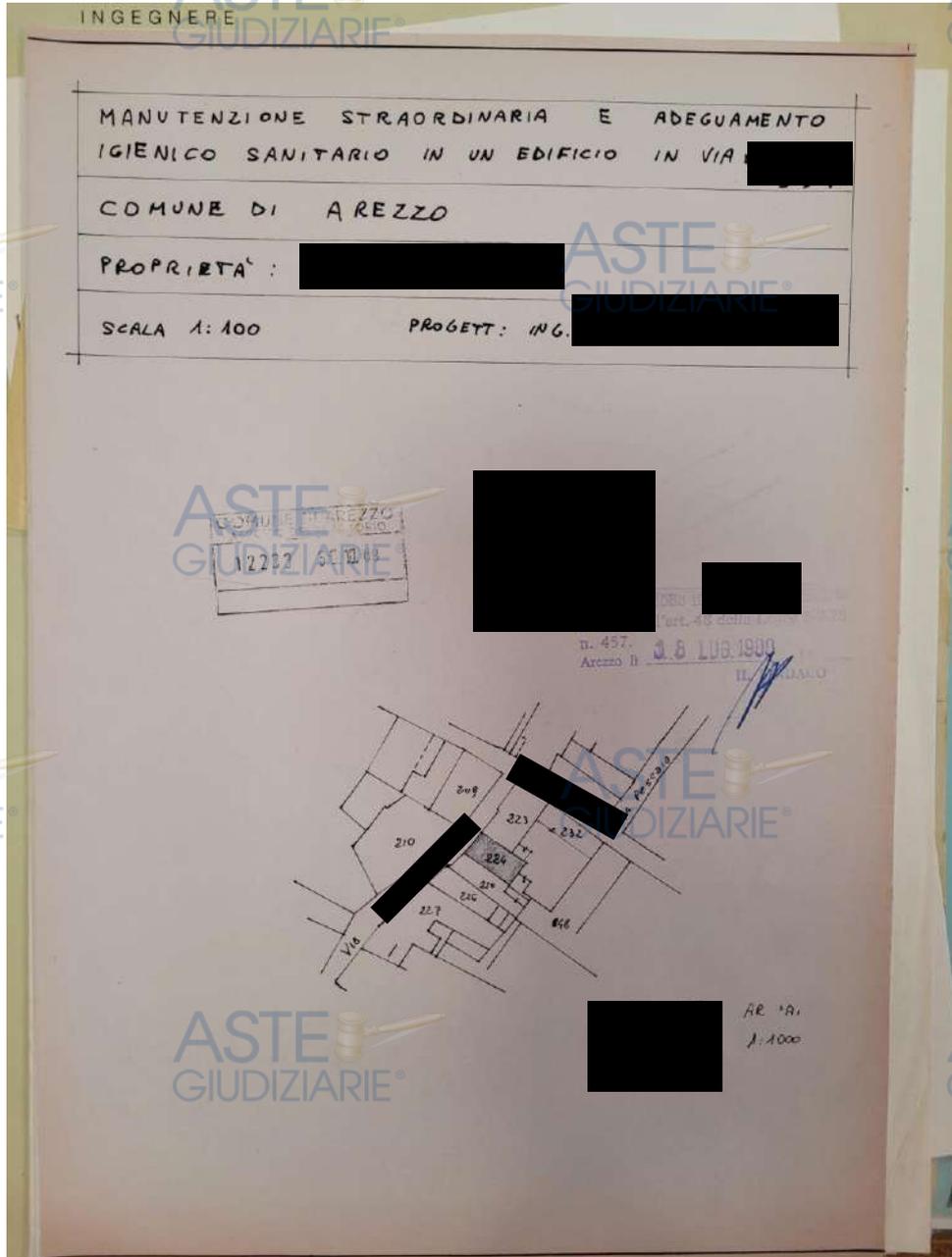
Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a

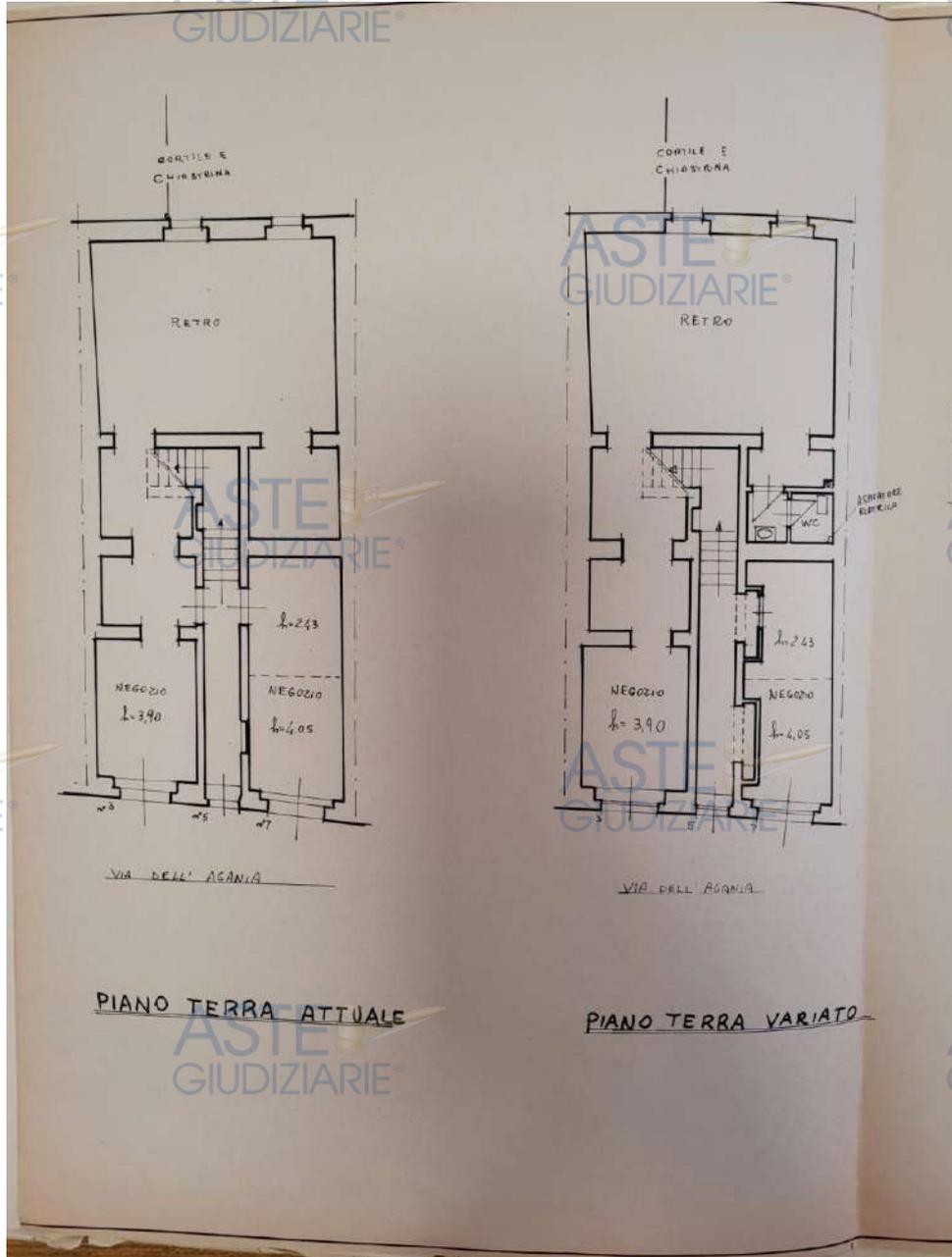
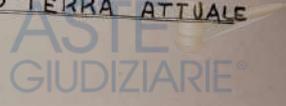




Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a

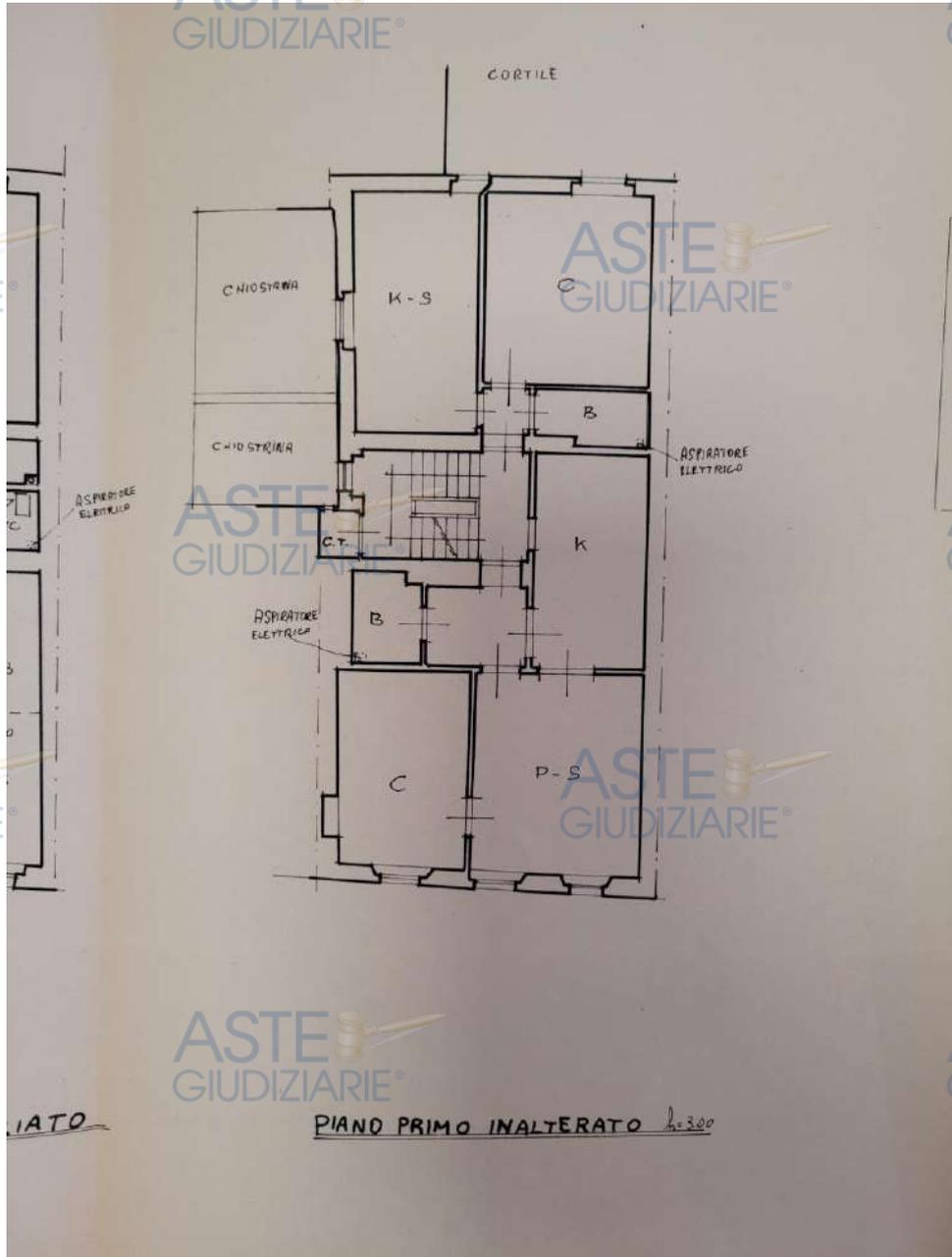






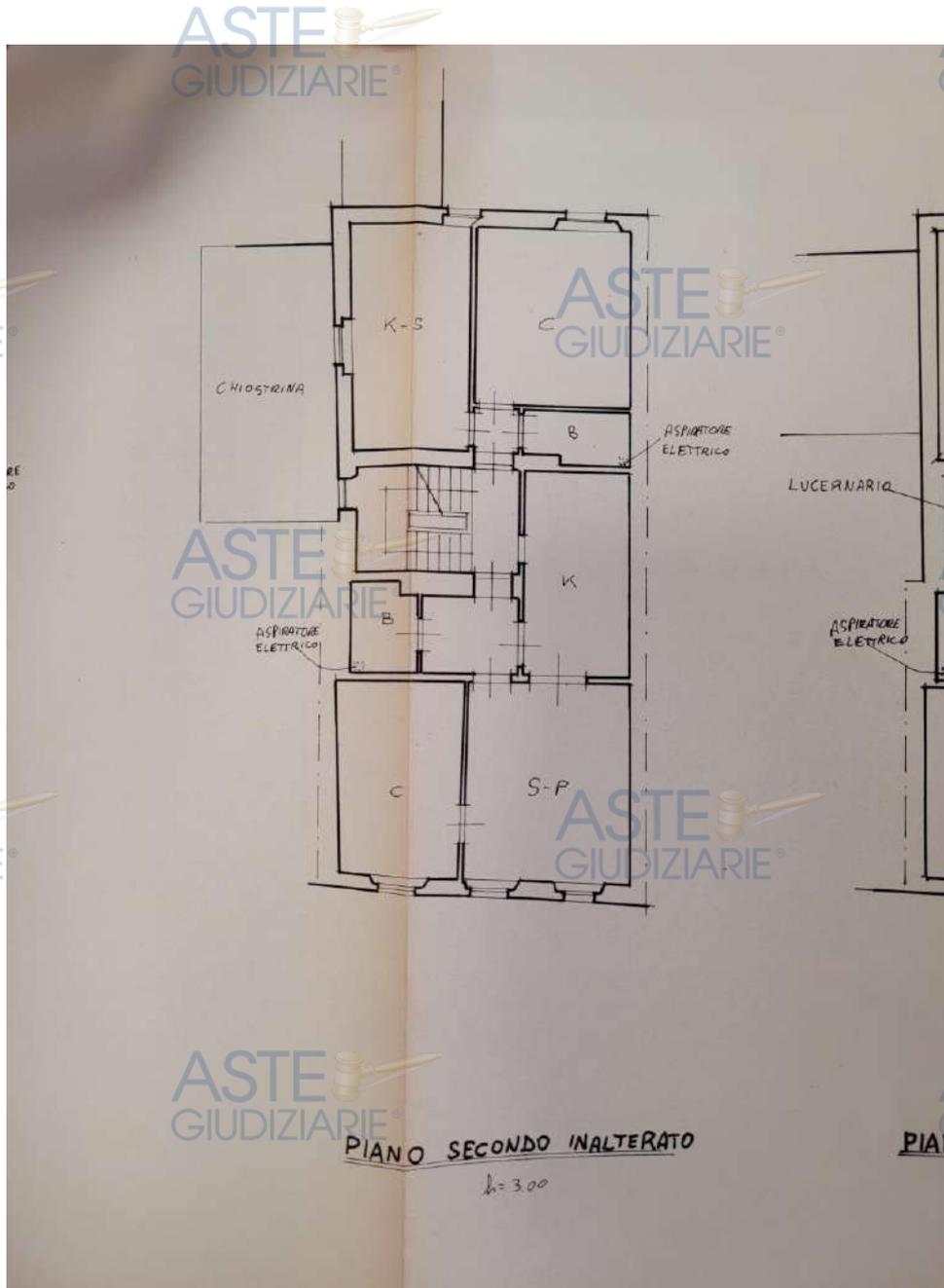
Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a

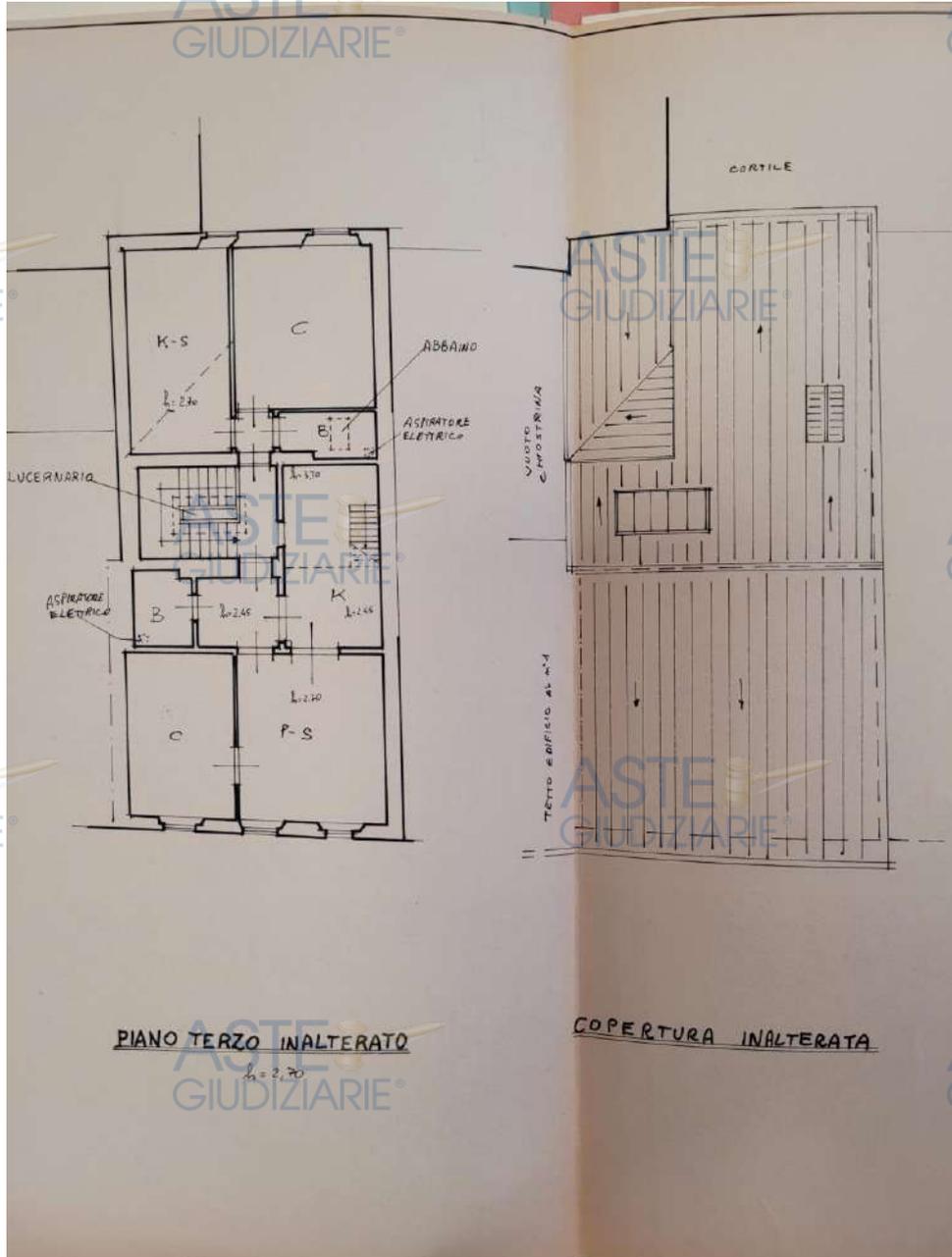




Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a

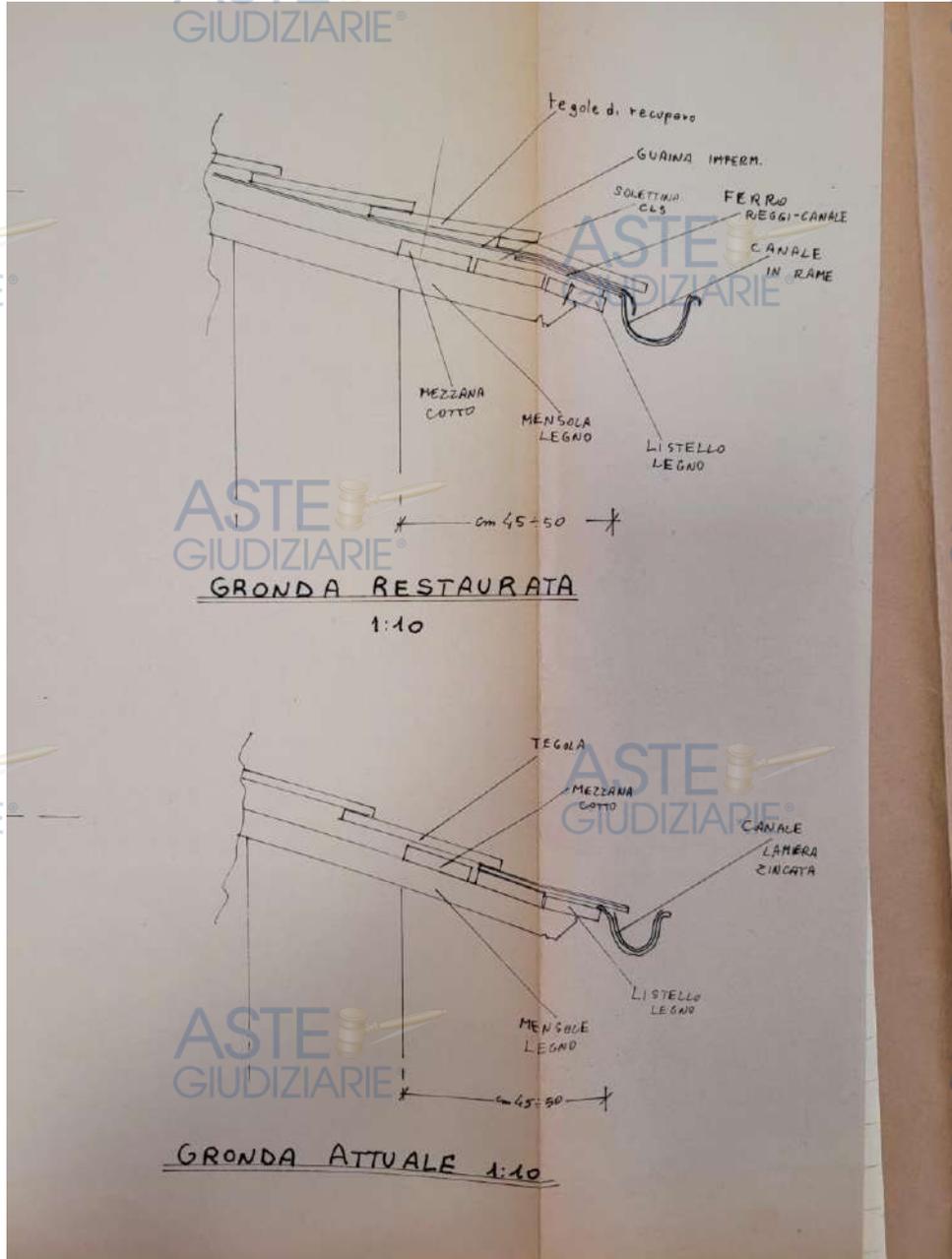


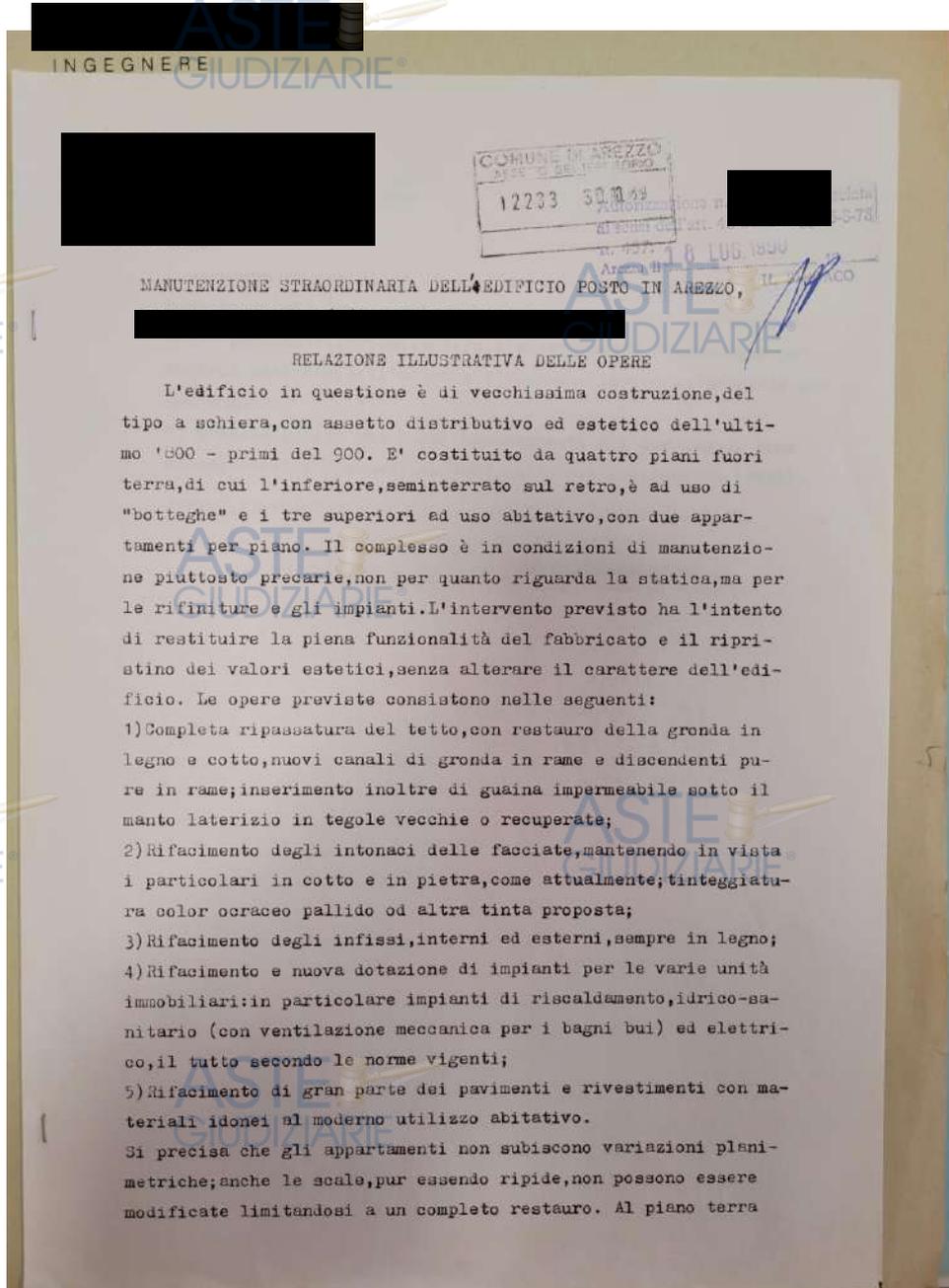


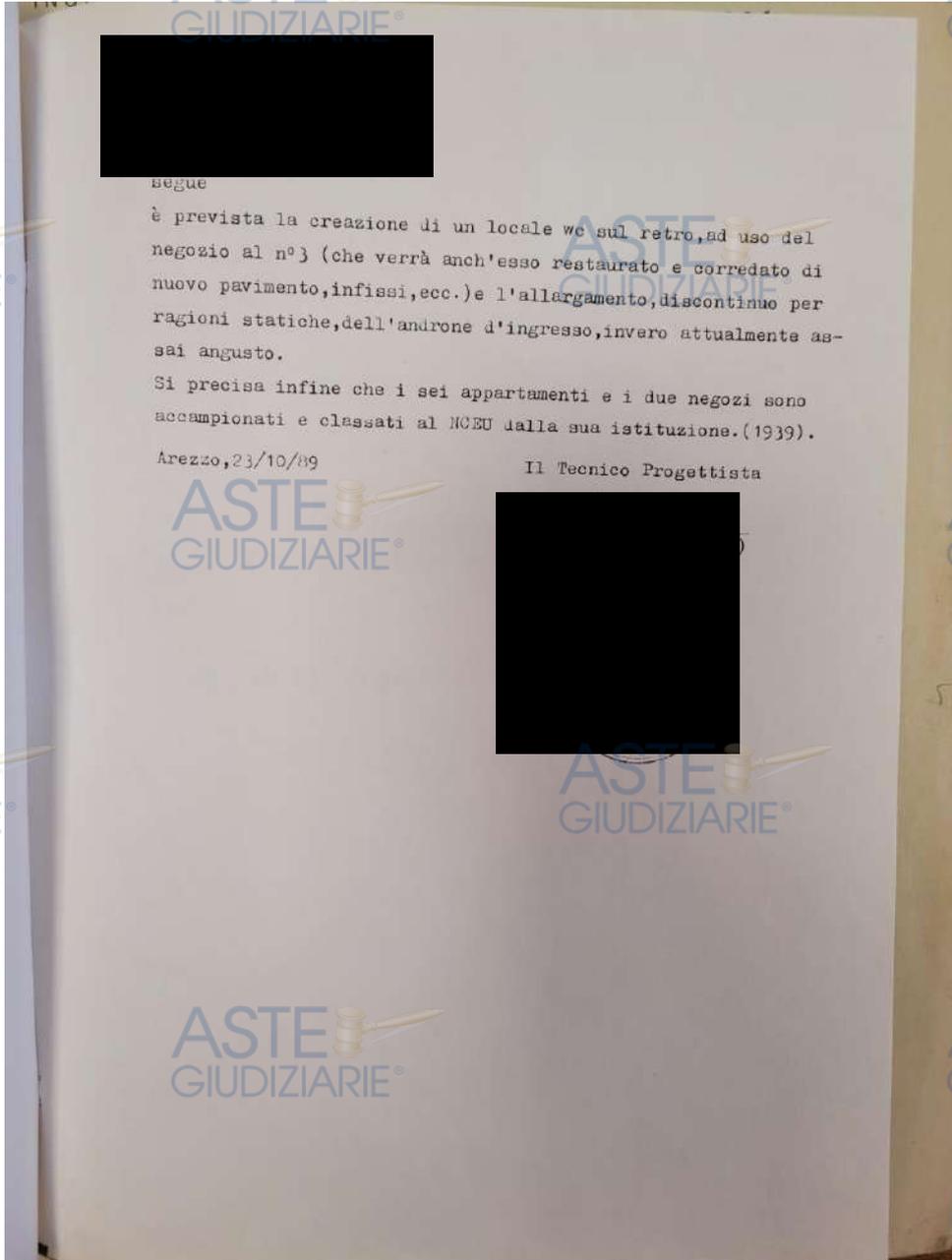
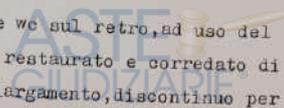


Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a









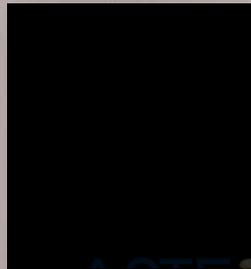
segue

è prevista la creazione di un locale wc sul retro, ad uso del negozio al n°3 (che verrà anch'esso restaurato e corredato di nuovo pavimento, infissi, ecc.) e l'allargamento, discontinuo per ragioni statiche, dell'androne d'ingresso, invero attualmente assai angusto.

Si precisa infine che i sei appartamenti e i due negozi sono accampionati e classati al NCEU dalla sua istituzione. (1939).

Arezzo, 23/10/89

Il Tecnico Progettista





Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





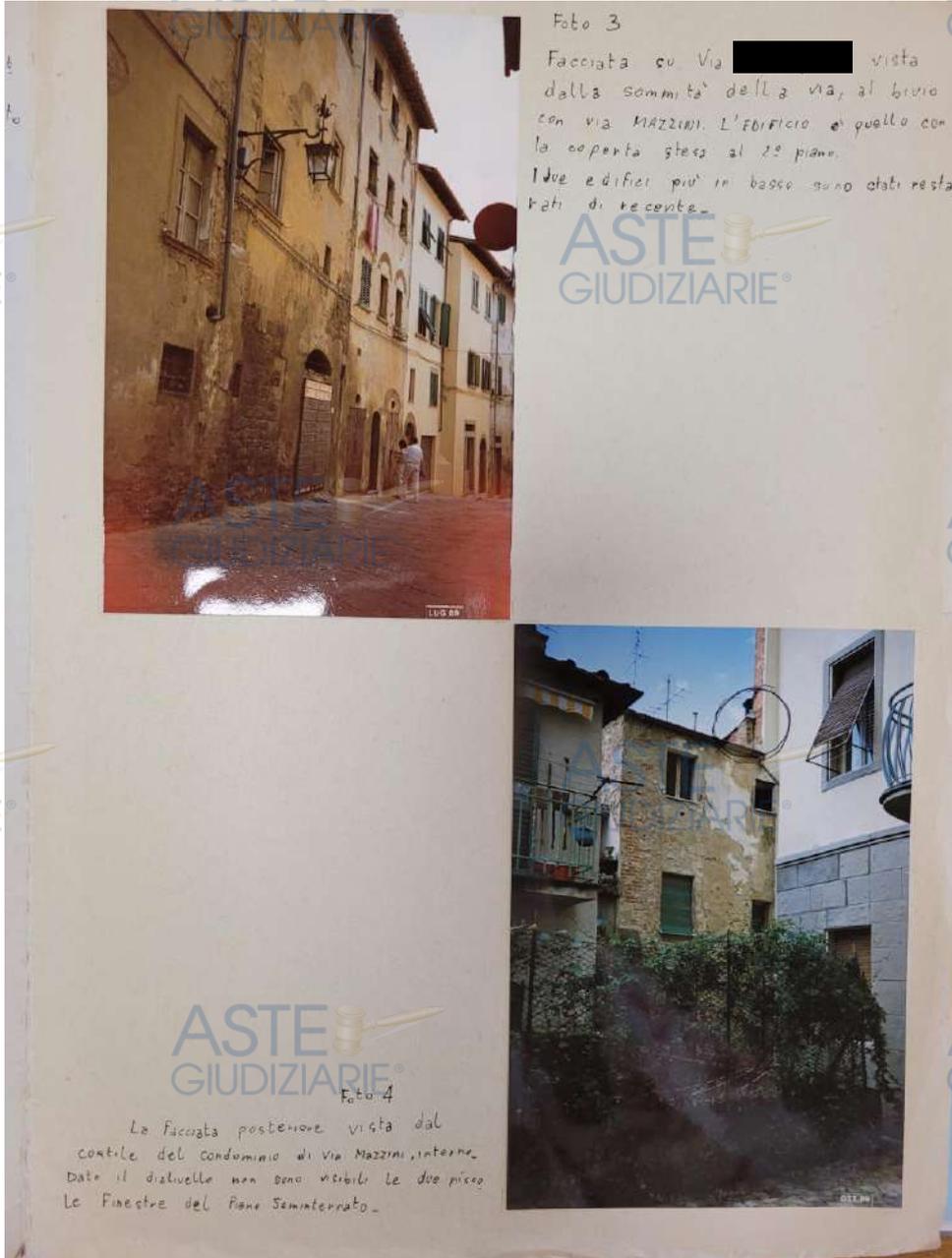
Foto 1 : Facciata su via [redacted] vista dal basso  
L'edificio e' quello con i tre archi di met.  
toni al primo piano  
Il fabbricato al n.9 e' stato restaurato quest  
anno.



Foto 2  
Particolare della parte bassa  
Sono visibili i 3 numeri civici : dall'alto  
n° 3 ; n° 5 ; n° 7

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





STUDIO: VIA XXV MARZO

MOD. 304

MODULARIO BENI ANAG 255

06 FEB. 1990

1023

19

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENTE PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI DI AREZZO

COMUNE DI AREZZO

COMUNE DI AREZZO

008177 10FEB90

19

Prot. N.° - 775 P2-20 Allegate

CAT. 4001 8 FASC.

Spesato al Foglio del 8/11/1989

Div. 1a N.° 60494

OGGETTO: AREZZO - Opere di manutenzioni straordinaria edificio posto in [redacted]

01674 14.02.90

Ed. [redacted]

In riferimento alla richiesta di parere tecnico in merito ai lavori di cui all'oggetto, questa Soprintendenza esaminata la pratica esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- a) dopo la stonacatura dovranno essere presi contatti con personale tecnico di questo Ufficio per verificare l'eventuale presenza di elementi architettonici;
- b) non dovrà essere allargato l'ingresso;
- c) i contatori EMEL dovranno essere alloggiati in un vano delle stesse dimensioni della porta già esistente.

Detto parere è subordinato sia alle vigenti norme urbanistiche e di regolamento edilizio di diretta competenza di codesto Comune sia ai nulla-osta relativi ad altri vincoli che insistono sull'area oggetto d' in tarvento.

Si trattiene agli atti la documentazione trasmessa.

MS/ur

LA SOPRINTENDENTE REGGENTE

[redacted]

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a





COMUNE DI AREZZO

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO

Addi 27/02/90

Prot. N. 60994

OGGETTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

UBICAZIONE: [REDACTED]  
PRATICA EDILIZIA N. 02513/89

AI  
ING. [REDACTED]

CON RIFERIMENTO ALLA DOMANDA INOLTATA DALLA S.V. IN DATA 23/10/89, RELATIVA A QUANTO SPECIFICATO IN OGGETTO, SENTITA LA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 23.02.90, SI COMUNICA IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E' SUBORDINATO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:  
- CHE SIANO RISPETTATE LE CONDIZIONI IMPARTITE DALLA SOPRINTENDENZA CON NOTA DEL 10/02/90;  
- CHE SIA ACQUISITO IN ATTI PARERE PREVENTIVO P.M. PER L'INSTALLAZIONE DEL CANTIERE SU [REDACTED]

PER QUALSIASI COMUNICAZIONE CITARE SEMPRE IL NUMERO DELLA PRATICA E PRENDERE CONTATTI CON L'UFFICIO DI VIA GARIBOLDI, NEI GIORNI DI -MARTEDI E SABATO-, MUNITI DELLA PRESENTE LETTERA. OGNI DOCUMENTO DOVRA' ESSERE FATTO PERVENIRE AL PROTOCOLLO GENERALE (PRIMO PIANO) PALAZZO COMUNALE.

piccoli & c. - Empoli - MOD. 520 UR



Public [REDACTED] ta ogni





**ASTE GIUDIZIARIE**  
**COMUNE DI AREZZO**  
 DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO  
 Ufficio Edilizia Privata

Prot./gen/10 60494/10-8-3

Arezzo, 8/11/99

- ALLA SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI,  
ARCHITETTONICI, ARTISTICI e STORICI

A R E Z Z O

OGGETTO: Parere relativo a opere di straordinaria manutenzione

Per il parere di cui all'art.12 delle N.T.A. di P.R.G. si trasmette progetto per l'intervento edilizio nella zona "A" di cui all'oggetto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.8 della L.25/3/1982 n°94, si fa presente che l'istanza è stata presentata il 30/10/99 e che a norma del terzo comma del citato articolo 8, il richiesto parere si intenderà assentito qualora entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, non sarà pervenuto a questo Ufficio quanto richiesto.

N.B. In risposta citare il numero 2513/99

ALLEGATI

- Fotocopia dell'istanza;
- Relazione tecnica;
- N° 2 copie degli elaborati grafici;
- Documentazione fotografica.

BF/fa



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





b. Autorizzazione Edilizia n° [redacted] del 4.04.1991



ASTE GIUDIZIARIE  
COMUNE DI AREZZO

447/91



COMUNE DI AR  
010851 23 FEB 91  
L. 101 & FASIS

IRIF.F.  
3513/39

All' Ill./mo Sig. Sindaco del Comune di Arezzo  
Il sottoscritto [redacted] residente in via del  
bellino 1, Arezzo, titolare dell'autorizzazione edilizia n° [redacted] per le opere di straordinaria manutenzione nell'edificio posto in Arezzo, [redacted]  
-7, CHIEDE l'autorizzazione ad apportare le piccole varianti distributive interne come meglio indicato negli elaborati allegati, e firma ing. [redacted] 1920  
Con l'occasione invia deferenti ossequi.  
Arezzo, 22/2/91 [redacted]

Allegati:

- 1) Progetto delle modifiche in quattro copie
- 2) Relazione illustrativa in quattro copie.

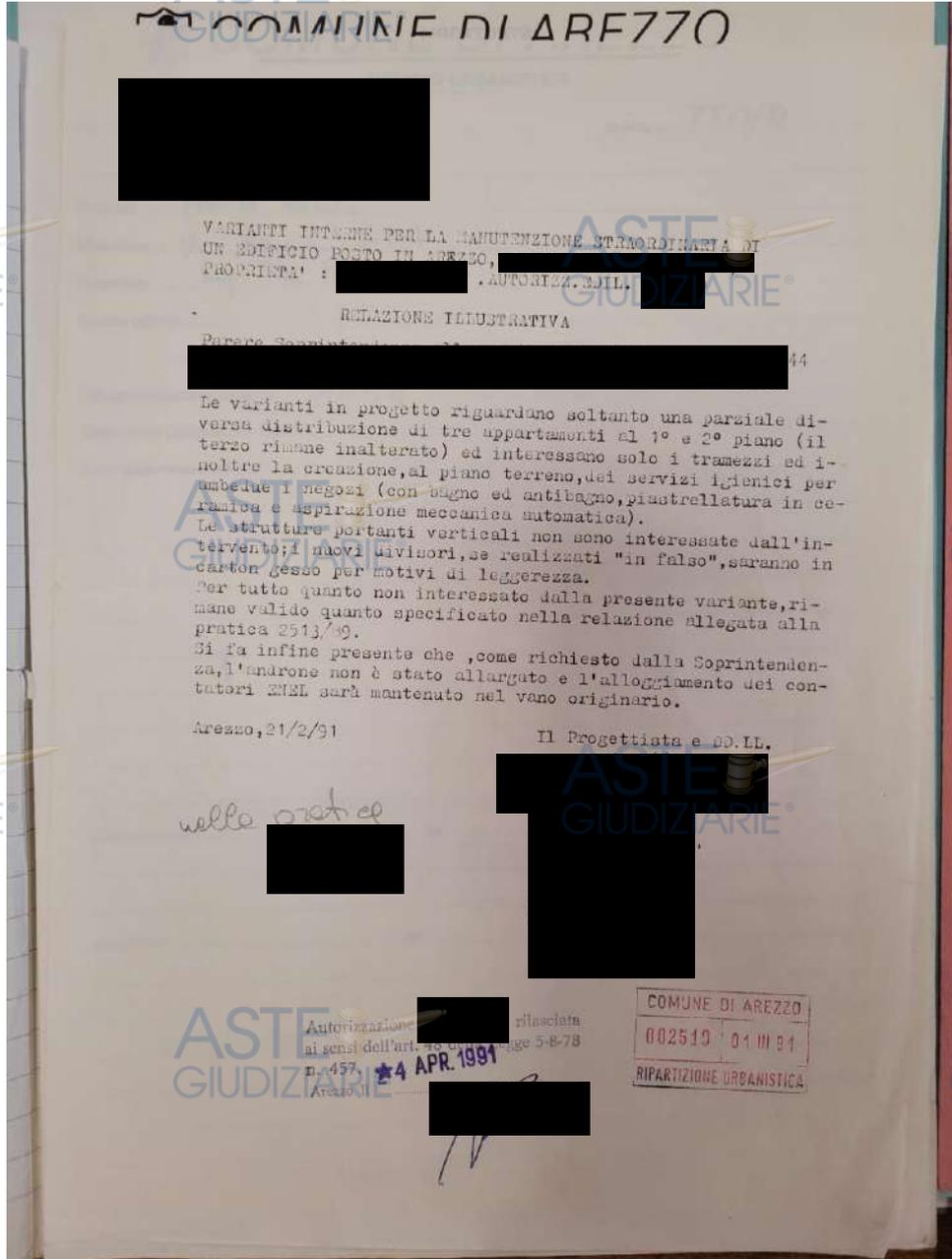
Autorizzazione n° [redacted]  
ai sensi dell'art. 4  
n. 457. 04 APR 1991  
Arezzo n° [redacted]

COMUNE DI AREZZO  
002514 01 III 91  
RIPARTIZIONE IDRAULICA



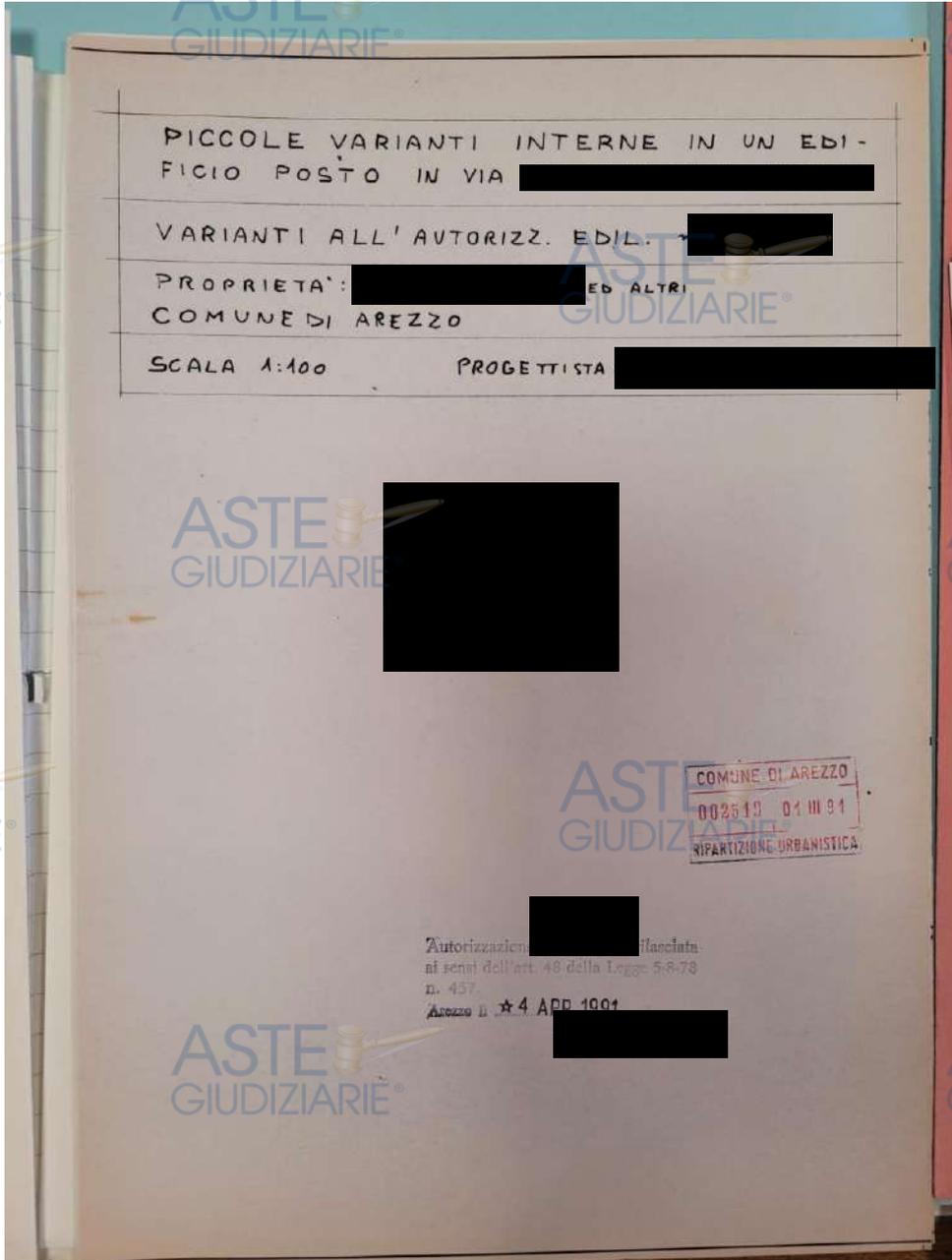
Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a

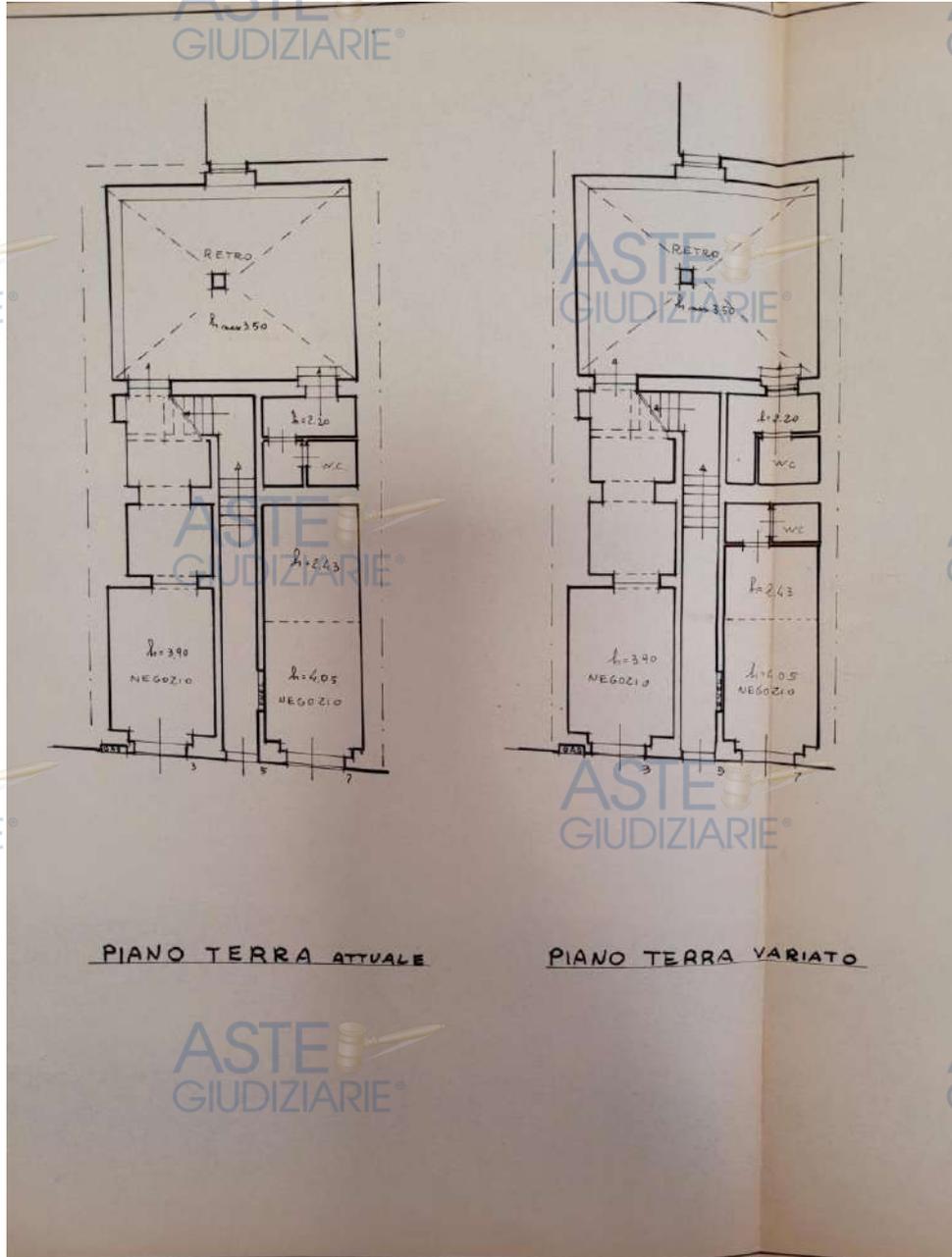




Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a





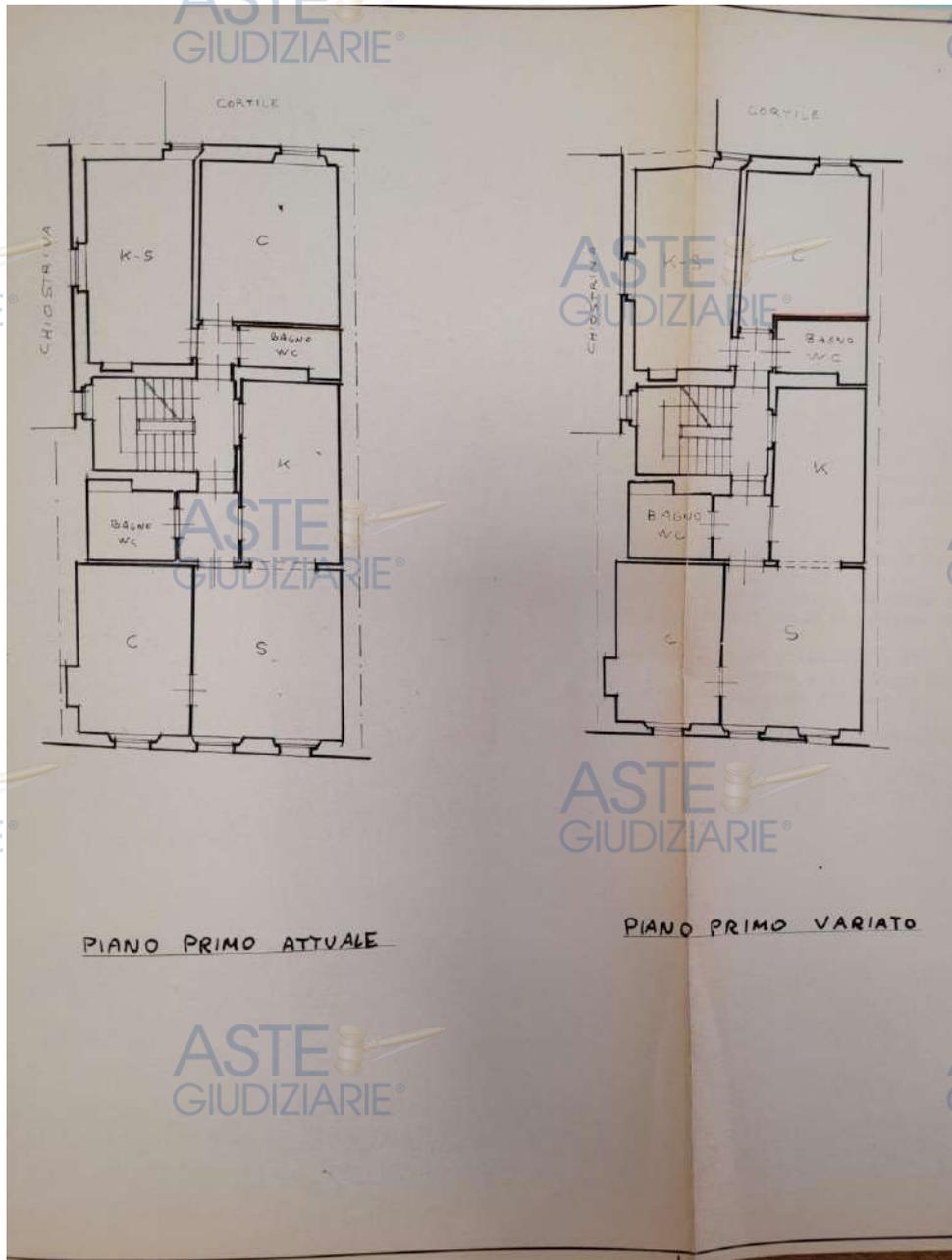


PIANO TERRA ATTUALE

PIANO TERRA VARIATO

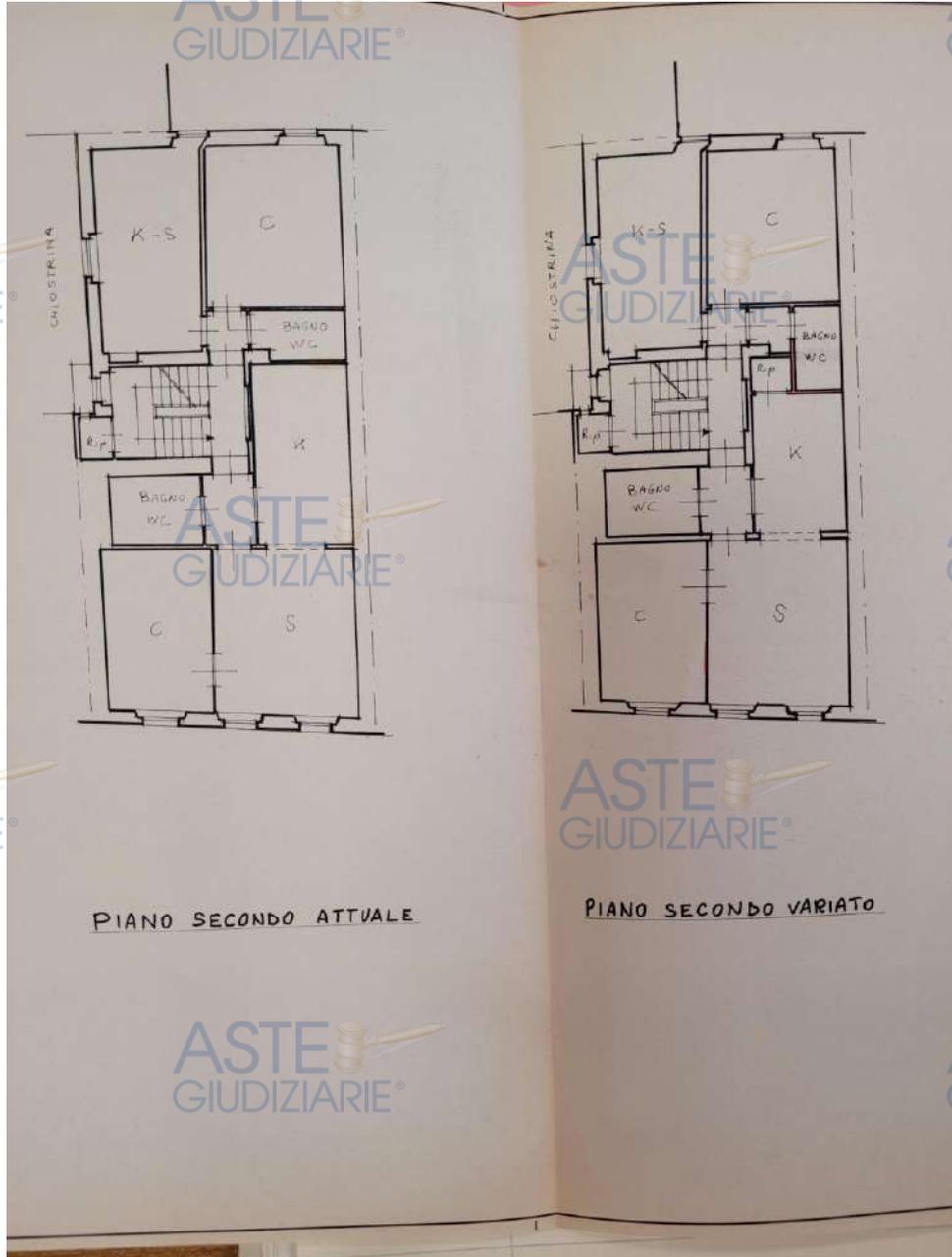
Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5abb072557a1575a6fac795a



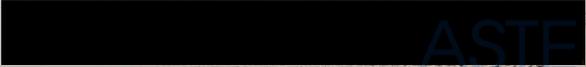
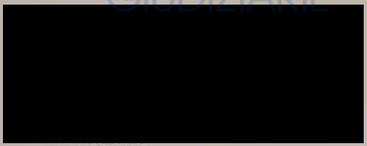


PIANO SECONDO ATTUALE

PIANO SECONDO VARIATO

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a





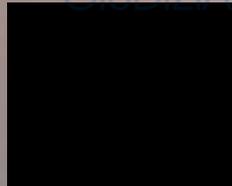
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Le varianti in progetto riguardano soltanto una parziale diversa distribuzione di tre appartamenti al 1° e 2° piano (il terzo rimane inalterato) ed interessano solo i tramezzi ed inoltre la creazione, al piano terreno, dei servizi igienici per ambedue i negozi (con bagno ed antibagno, piastrellatura in ceramica e aspirazione meccanica automatica).  
 Le strutture portanti verticali non sono interessate dall'intervento; i nuovi divisori, se realizzati "in falso", saranno in cartongesso per motivi di leggerezza.  
 Per tutto quanto non interessato dalla presente variante, rimane valido quanto specificato nella relazione allegata alla pratica 2513/09.  
 Si fa infine presente che, come richiesto dalla Soprintendenza, l'androne non è stato allargato e l'alloggiamento dei contatori ENEL sarà mantenuto nel vano originario.

Arezzo, 21/2/91

Il Progettista e D.D.LL.



AREZZO  
 01 III 91  
 URBANISTICA



ASTE GIUDIZIARIE®  
All. 5 - UTOE 01

ASTE GIUDIZIARIE®

Scala 1:400

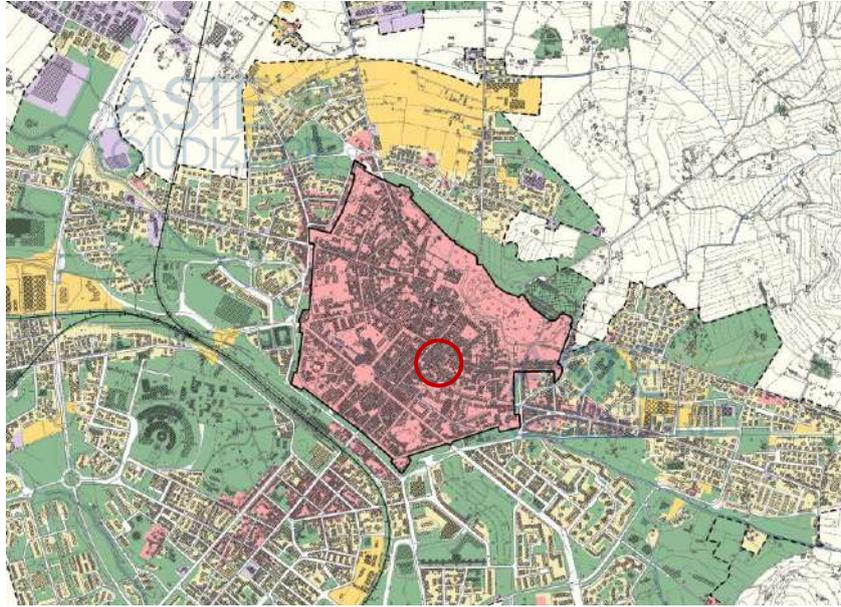


ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a



## All. 6 - Estratto Piano Operativo – Tavola E4.b Zone territoriali omogenee

**Zone territoriali omogenee (art. 3bis NTA del PO)**

- zona A - centro storico
- zona B - completamento
- zona C - espansione
- zona D - produttivo/commerciale
- zona E - agricolo
- zona F - attrezzature di interesse generale
- Viabilità

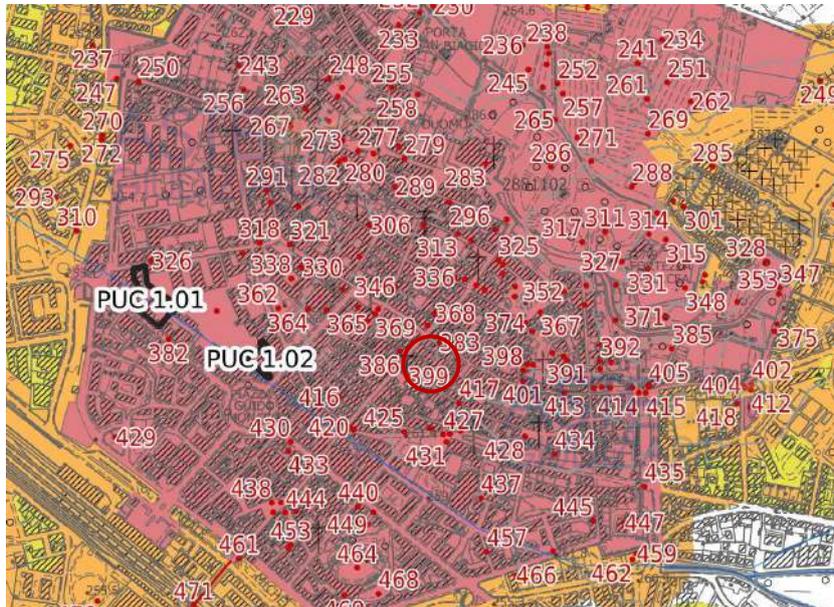
**Altre indicazioni**

- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo (artt. 28, 29 NTA del PO)
- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: esterni al CS del capoluogo (art. 30 NTA del PO)
- Perimetro territorio urbanizzato (art. 39 Disciplina del PS)
- Ferrovie
- Reticolo idrografico regionale (aggiornato al DGR 904/2020)
- limite comunale





All. 7 - Estratto Piano Operativo – Tavola E3.3 Carta del grado di tutela archeologica



**Evidenze e segnalazioni archeologiche**

- Codice e localizzazione
- Via Veneto - Via Romana (Via Cassia)

**Grado di tutela archeologica (art. 19 NTA del PO)**

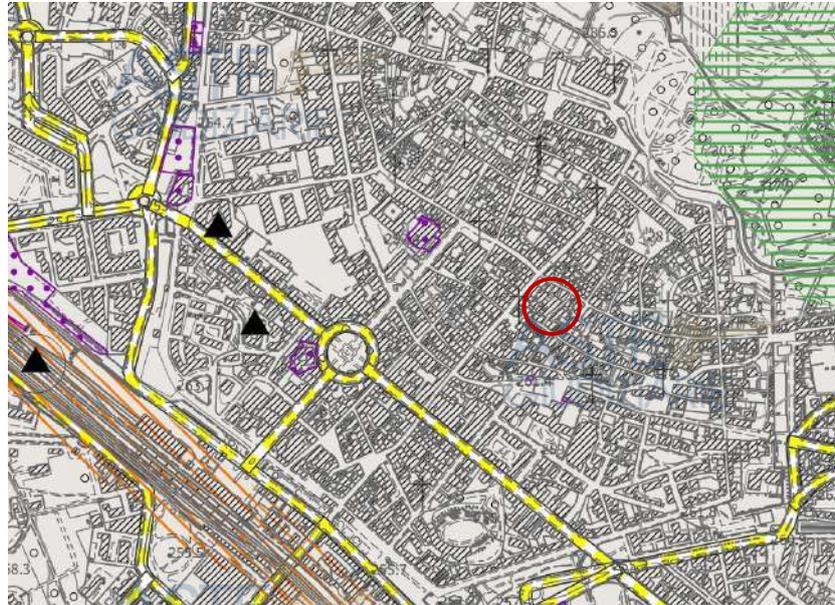
- Grado di tutela 1
- Grado di tutela 2
- Grado di tutela 3
- Grado di tutela 4
- Grado di tutela 5

- Ambito ad alta trasformabilità (artt. 35, 111 NTA del PO)
- Reticolo idrografico regionale (aggiornato al DGR 904/2020)

- Limite comunale



All. 8 - Estratto Piano Operativo – Tavola E3.1 Vincoli e fasce di rispetto



**Vincoli (art. 16 NTA del PO)**

**Fascia di rispetto distributore GPL**

- Fascia di rispetto distributore GPL
- Fascia di rispetto distributore GPL - 60 mt
- Fascia di rispetto distributore GPL - 40 mt
- Fascia di rispetto distributore GPL - 30 mt

**Azienda a rischio incidente rilevante**

- Azienda a rischio incidente rilevante - Fascia 1
- Azienda a rischio incidente rilevante - Fascia 2

**Discarica**

- Discarica chiusa
- Discarica ad uso depuratore
- Depuratore
- Depuratore in programma

**Fascia di rispetto termovalorizzatore**

- Termovalorizzatore
- Termovalorizzatore - Fascia di rispetto di 1.000 mt
- Potabilizzatore
- Fascia di rispetto servitù militari
- Fascia di rispetto elettrodotto
- Fascia di rispetto metanodotto
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferrovia

**Rete viaria - Classificazione 02.2019**

- A - Autostrada
- B - Strada extraurbana principale
- C - Strada extraurbana secondaria
- D - Strada urbana di scorrimento
- E - Strada urbana di quartiere
- Area percorsa da fuochi
- Sito oggetto di procedimento di bonifica

**Vincolo aeroportuale**

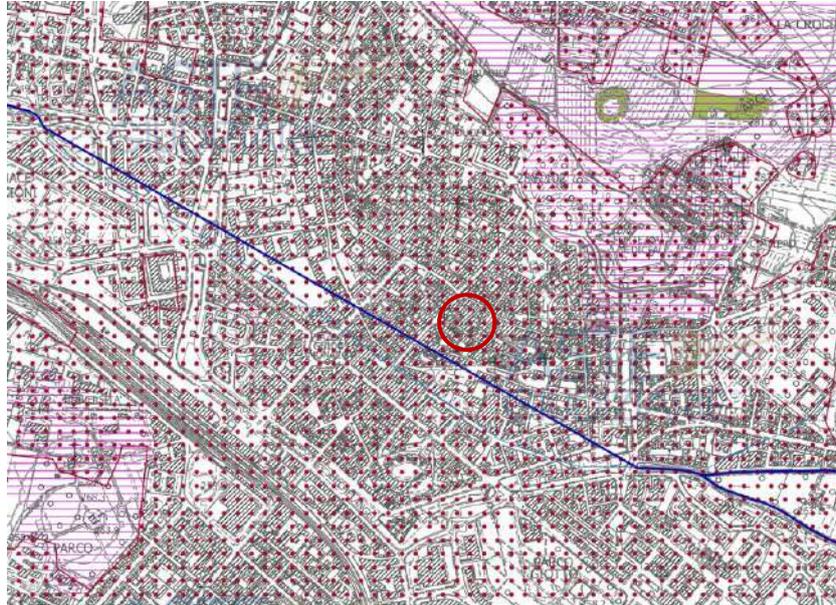
- Aeroporto Molin Bianco
- Fascia di rispetto aeroportuale esistente
- ▲ Stazione radio base
- Perimetro centri abitati D.Lgs. 285/1992
- Opera idraulica necessaria per la gestione del rischio alluvioni

**Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno**

- Vincolo di non edificabilità (aree A)
- Limite comunale



## All. 9 - Estratto Piano Strutturale – Tavola C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici


**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**  
 D. Lgs 42/2004, Art. 136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

**Aree tutelate per legge - D.Lgs 42/2004, Art. 142**
**Art. 142, co. 1, lett. b, del Codice - Aree di tutela**

- Territori contermini ai laghi
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi
- Per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua presenti negli elenchi delle acque pubbliche (con integrazioni di fonte comunale)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

**Art.142, co.1, lett. f, del Codice - Aree di tutela**

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi

**Art.142, co.1, lett. g, del Codice - Aree di tutela**

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227

**Art. 142, co.1, lett. h del Codice - Aree di tutela**

- Zone gravate da usi civici - Demanio civico
- Zone gravate da usi civici - Terre gravate da legnatico

**Art.142, co.1, lett. m, del Codice - Aree di tutela**

- Zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante
- Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del Codice con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)
- Zone tutelate / Beni Archeologici di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici (Beni oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della Parte II del Codice che presentano valenza paesaggistica)

Centri abitati al 1984 (L. 865/1971)

Reticolo idrografico regionale (aggiornato al DGR 904/2020)

Limite comunale



All. 10 - Certificato unico storico di residenza anagrafica e di stato di famiglia



**COMUNE DI AREZZO**

UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI

**CERTIFICATO CONTESTUALE STORICO DI STATO FAMIGLIA e RESIDENZA**

**L'UFFICIALE DI ANAGRAFE**

Ai sensi dell'art.40 del DPR 445/2000 e in conformità alle risultanze degli atti,  
a decorrere dalla data del **17/11/1978,**

**C E R T I F I C A C H E**

[REDACTED]  
nata il [REDACTED] a **AREZZO (AR)**  
codice fiscale validato : [REDACTED]  
**IMMIGRATI DAL COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR) IN DATA 17/11/1978**

E' PRESENTE IN APR

Elenco degli indirizzi e delle composizioni familiari:

**dal 17/11/1978**

Indirizzo: [REDACTED]  
Intestatario Sc [REDACTED] 19/09/1946  
Moglie [REDACTED] 18/05/1948  
Figlia [REDACTED] 19/08/1971

**dal 02/06/1995**

Indirizzo: [REDACTED]  
Intestatario [REDACTED] 18/05/1948  
Figlia [REDACTED] 19/08/1971

**dal 17/12/2000**

Indirizzo: [REDACTED]  
Intestatario [REDACTED] 18/05/1948  
Figlia [REDACTED] 19/08/1971  
Nipote [REDACTED] 17/12/2000

**dal 18/10/2005**

Indirizzo: [REDACTED]  
Intestatario [REDACTED] 18/05/1948  
Marito [REDACTED] 13/09/1946  
Figlia [REDACTED] 19/08/1971  
Nipote [REDACTED] 17/12/2000

**dal 20/09/2006**

Indirizzo: [REDACTED]  
Intestatario [REDACTED] 18/05/1948  
Marito [REDACTED] 13/09/1946  
Figlia [REDACTED] 19/08/1971  
Nipote [REDACTED] 17/12/2000  
Nipote [REDACTED] 20/09/2006

**dal 07/04/2009**

Indirizzo: LOC [REDACTED]  
Intestatario S [REDACTED] 19/08/1971  
Figlia [REDACTED] 17/12/2000  
Figlio [REDACTED] 20/09/2006

Arezzo, li 13/07/2023

Il Sindaco [REDACTED]

Rilasciato per Uso Art. 17 c. 1 L. 6 marzo 2001 n. 6 - Recupero cred  
professionali dei difensori di ufficio esenti da bollo e da imposte

Ufficio Servizi Demografici - Piazza A. Fanfani 1 - 52100 AREZZO - Tel. (+39)0575377222-500 Fax (+39)0575377212  
E-mail [anagrafe@comune.arezzo.it](mailto:anagrafe@comune.arezzo.it) - [www.comune.arezzo.it](http://www.comune.arezzo.it)



All. 11 - Certificato di stato civile



Protocollo ANPR: 1470252167



COMUNE DI AREZZO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe



A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI AREZZO



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [redacted]  
Nome [redacted]

Risulta nata il [redacted]

Atto N. 1182 parte 1 serie A - anno 1971 - Comune di AREZZO (AR)

Risulta Coniugato/a con [redacted] il  
05/08/2000.

Data 10/10/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI AREZZO



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 di  
n.445)



Esente da imposta di bollo

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Annotazioni del Comune di AREZZO al quale è stata richiesta l'emissione del certificato  
Art. 17 c. 1 L. 6 marzo 2001 n. 6 - Recupero crediti professionali dei difensori di  
ufficio esenti da bollo e da imposte e spese.



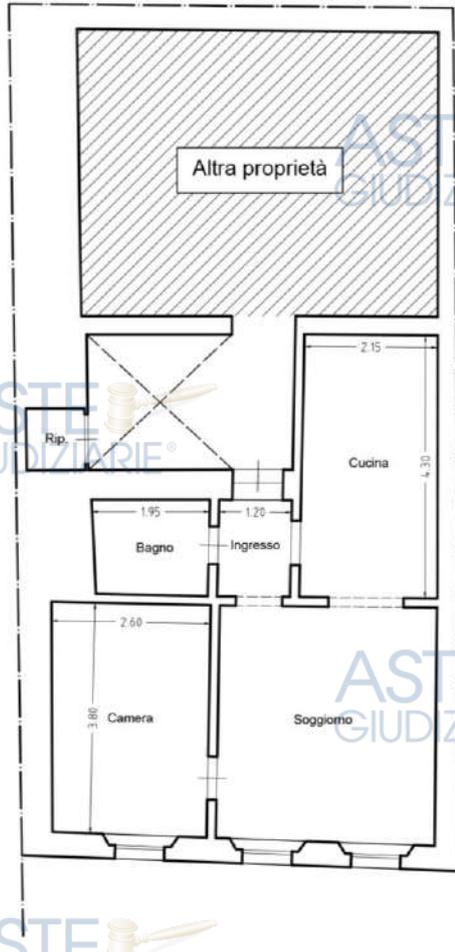
Pubblicato

ta ogni





All. 12 - Stato attuale (rilievo di massima)



Firmato Da: MARIOTTINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 286ee14f5ab8072557a1575a6fac795a

