



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

Richiesta delegato alle operazioni di vendita con “visto” dell’Ill.mo G.I.

CONSULENZA ESTIMATIVA INTEGRATIVA

R.G.E. 158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

L’Avv. Chiede che il Sig. Giudice dell’Esecuzione voglia:

Autorizzare lo scrivente delegato a specificare nell’avviso di vendita quanto segue:

“Rappresentazione Catastale: non coincidenza tra la planimetria catastale e l’estratto di mappa

Alla pagina 6 della consulenza estimativa, riferisce il perito che **l’accesso all’immobile è possibile tramite una strada sterrata privata**, individuata al catasto terreni del Comune di Foiano della Chiana (Ar), al foglio 15, particella 137, particella con la qualità di passo, a comune ad enti rurali e urbani, tra cui l’immobile oggetto di vendita. Il perito evidenzia che, eseguendo la sovrapposizione tra la planimetria catastale e l’estratto di mappa, **emerge come le due descrizioni non coincidano** poiché, nella planimetria catastale, l’immobile ricade in parte nella particella 137 costituente il passo, mentre tale parte di immobile non è presente nell’estratto di mappa.

La consulenza estimativa fa riferimento anche alla planimetria catastale degli immobili del 11/12/2003, la quale, anteriore all’acquisto nel ventennio, mostra già gli immobili descritti in conformità all’ultima planimetria oggi reperibile.

Le attività da porre in essere in futuro, insieme alle attività volte alla sanatoria degli abusi sull’immobile, sono state tenute in considerazione dal perito nel momento di identificazione del corretto prezzo di vendita, allo scopo ribassato.

Il futuro acquirente potrà intraprendere azioni ed altre attività per raggiungere una situazione di allineamento corretto tra la planimetria catastale e l’estratto di mappa a propria cura, rischio e spese, senza ulteriore attività o garanzia della procedura esecutiva;”.



ordinare all'esperto stimatore Geom. Marco Vignini di:

- 1) chiarire se vi sia o meno la presenza di un certificato di agibilità/abitabilità espressa da parte del Comune o se vi sia stata la formazione di silenzio assenso nei 60 giorni per il medesimo;
 - 2) specificare se i beni immobili siano stati realizzati o meno in edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata;
 - 3) confermare che le pratiche edilizie menzionate nella consulenza rappresentino tutte le pratiche edilizie riguardanti gli immobili ovvero, se presenti, indicare le ulteriori dal 01/09/1967 e fino alla D.I.A. del 11/12/2009;
- chiarire se la recinzione, l'annesso in legno e l'uscita della canna fumaria siano o meno difformità catastali da pubblicizzare come tali in fase di vendita

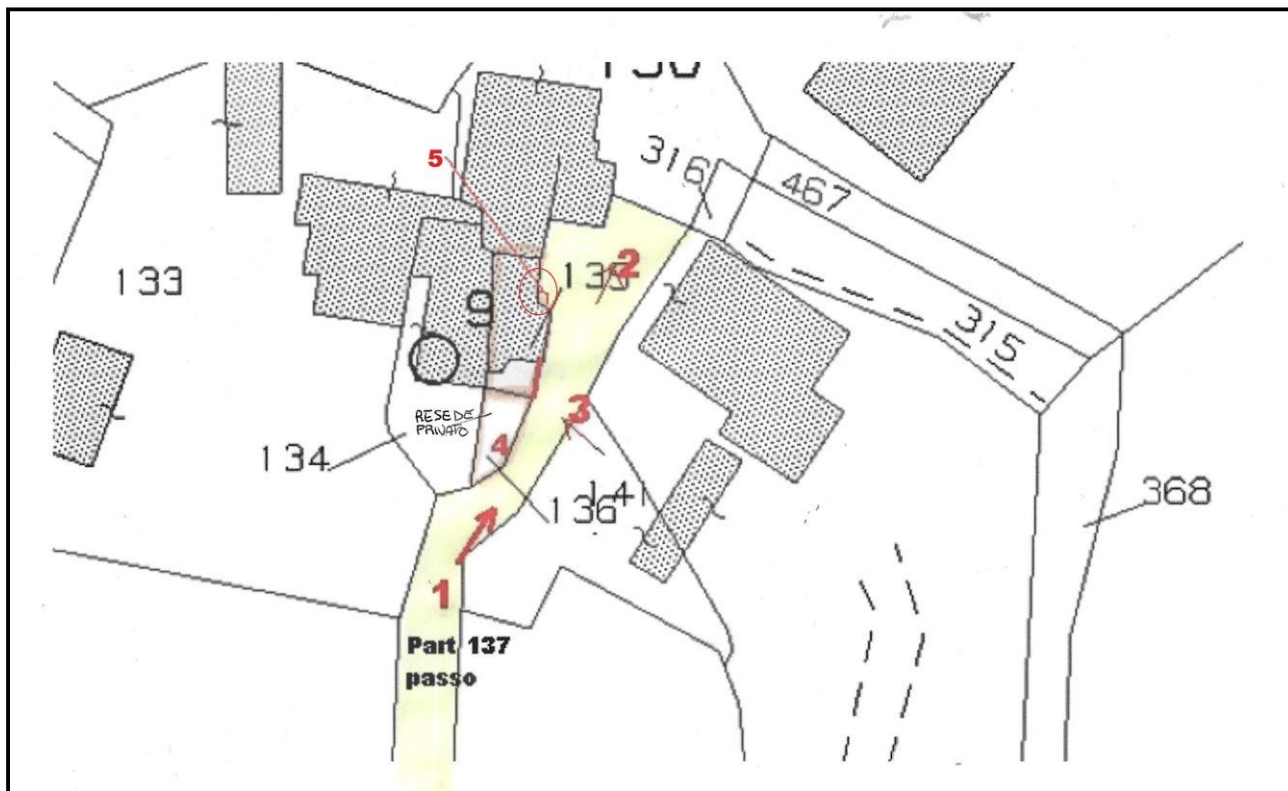
Visto, manda all'esperto di fornire i chiarimenti indicati dal delegato nel termine di gg. 60. Si comunichi.
27/07/2025

._o.o.o.o.o.o.o.o.o._

Premesso che il sottoscritto, ad oggi, non è tornato nei pressi dell'Immobile Esecutato, faccio presente che ho fatto il primo sopralluogo 06/02/2024 con foto del cancello e annesso, successivamente, nelle date dell'integrazione non c'era più all'entrata.

	
prima	dopo
	
Ingresso dal passo verso la strada	Ingresso Passo (dalla mappa 1)





Da questo estratto appare chiaro che qualsiasi aggiunta alla sagoma dell'edificio (annesso in legno e recinzione) si trovi sul passo comune non può rimanere e non sanabile urbanisticamente (nella perizia sugli interventi è già ampiamente valutato), **il capannino è il n° 5** e poi si distingue l'immobile e il resede con lo spazio bianco occupato. (sotto sovrapposizione mappa catastale e foto aerea, con il cerchietto nero indica la parte di fabbricato che è allineata con quello adiacente Foto 3)



**Fine Strada Passo 2****Vedi annesso esterno 5**

Come già espressomi nella perizia consegnata non è stata eseguita nessuna riconfinazione con strumentazione topografica, ma solo visione dei luoghi e delle mappe fornite

**Foto 3****Foto 4 piccolo resede**

Quanto sopra a maggior chiarimento.

Per quanto riguarda i quesiti, il sottoscritto ha inviato (come richiestomi) le indicazioni dell'Ill.mo Avvocato presso l'Urbanistica del Comune di Foiano (allegati) e loro mi hanno inviato email a chiarimento rispondendo a tutti e tre i quesiti;

1. Presenza del certificato di agibilità/abitabilità o eventuale silenzio-assenso

Dalla documentazione agli atti risulta che per l'immobile sito in Via di Lucignano n. 94, identificato catastalmente al Fg. 15, Partt. 130 sub 9, 135 sub 1 e 136, è stata presentata in data 30/04/2010 apposita richiesta di agibilità (prot. n. 6895/10). Non risulta tuttavia alcun provvedimento espresso di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità da parte dell'Ufficio. Si ritiene pertanto che, ai sensi della normativa vigente all'epoca, si sia formato il silenzio-assenso.



2. Edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata

Dalle verifiche eseguite non risulta che l'immobile in oggetto sia stato realizzato nell'ambito di interventi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata. Non emergono vincoli convenzionali con il Comune né atti che colleghino l'immobile a programmi di edilizia sovvenzionata o agevolata.

3. Esistenza di pratiche edilizie ulteriori rispetto a quelle menzionate nella consulenza

Dalla consultazione delle pratiche edilizie, delle rubriche e dei registri d'archivio del Comune, non risultano ulteriori titoli edilizi riferibili all'immobile in oggetto per il periodo compreso tra il 01/09/1967 e la D.I.A. n. 192/2007, presentata in data 23/10/2007 (prot. N. 14488/10). Si conferma quindi che la suddetta D.I.A. costituisce l'unico titolo edilizio reperito.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Infatti per il punto 1:

1) La pratica è del 2010, la pratica è stata richiesta (e ricevuta) nel 2024, se c'era un documento ostativo doveva essere allegato nei documenti. (la richiesta attuale al Comune è solo per sicurezza).

2) L'**edilizia convenzionata** viene effettuata tra le imprese cooperative o di costruzione e il Comune, il quale stabilisce dei prezzi calmierati.

L'**edilizia agevolata differisce** da quella convenzionata **per svariati motivi**. In **primo** luogo, questa tipologia è residenziale e pubblica

L'**Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**, appartengono le forme convenzionata e agevolata, settore volto a soddisfare esigenze abitative, soprattutto per fasce di reddito più deboli.

In questo caso è d'obbligo che nei rogiti (e/o Atti) notarili venga indicato, e nei titoli di acquisto allegati al fascicolo non c'era, ma soprattutto l'immobile in oggetto era un fondo e non un'abitazione.

3) Per questo punto il sottoscritto, per quanto sopra, aveva già evidenziato che da fondi l'immobile ha cambiato destinazione ad abitazione e avevo richiesto all'Urbanistica del Comune tutte le pratiche inerenti all'immobile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il sottoscritto, nella perizia, riguardo edilizia e catasto ha eseguito un'analisi dettagliata dello stato attuale dell'immobile e delle eventuali irregolarità riscontrate, fornendo all'Ill. G.I., tutti gli elementi tecnici necessari per la sua decisione. Inoltre riguardo alla mappa sulla porzione



nel passo comune non è un problema tecnico, malgrado ho allegato e descritto quanto necessario, ma più soggetto a parere legale e giuridico.

Tanto Vi dovevo

Geom. Vignini Marco

