

## Giovanni Ceccatelli

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it  
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

Firenze, 17 Giugno 2015

### **INTEGRAZIONE alla scheda n. 2**

Appartamento al piano 6° dell'immobile sito in Montevarchi (Arezzo) via Fonte Moschetta 54 angolo via Petrarca corredato di due garage situati uno in via Fonte Moschetta n. 54/5 e uno in via Petrarca n. 12  
acquisito al fallimento della soc.

#### Descrizione dei beni

Si tratta di un attico situato nell'abitato di Montevarchi (Arezzo) in zona periferica non distante dal centro della città. E' situato al 6° piano di un edificio.

Raggiunge una superficie di oltre 250 mq. ed è contornato da 6 terrazze per una superficie di circa 38 mq. L'appartamento consta di 8 vani oltre cucina, soggiorno, disimpegni, ripostiglio, lavanderia, e due bagni. Lo stato di conservazione è molto mediocre essendo disabitato da diversi anni, almeno a quanto si può desumere dalle condizioni rilevate alla data del sopralluogo (4 Febbraio 2014).

Gli impianti non sono adeguati alle norme vigenti e necessitano di interventi importanti. Gli infissi versano in cattive condizioni e le loro parti metalliche sono corrose dal tempo e dagli elementi.

Del lotto fanno parte anche due garage situati, al piano strada, uno con accesso su via Fonte Moschetta 54/5 ed un altro con accesso da via Petrarca 12.

Il primo ha una superficie di 12 mq. ed è dotato di portellone metallico Il secondo di circa 17 mq. è invece chiuso da una saracinesca metallica.

#### Descrizione catastale

I seguenti beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Montevarchi (Arezzo) al Foglio 6 particella 1272.

L'appartamento è il sub. 38 cat. A/2 cl 5 di 13,5 vani catastali, con rendita di € 1917,35

Il Garage di via Fonte Moschetta 54/5 è il sub. 2, cat. C/6 cl. 5, consistenza 12 mq. rendita € 56,40

Il Garage di via Petrarca 12 è il sub. 9, cat. C/6 cl. 5, consistenza 17 mq., rendita € 79,90

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto esaminato in sede di sopralluogo.

#### Provenienza

I beni sopra indicati sono pervenuti alla soc. \_\_\_\_\_ con decreto di  
trasferimento del Tribunale di Arezzo dell'8.6.2005 trascritto ad Arezzo reg. gen. 12384 reg. part.  
8040 del 30.6.2005 contro \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

A. \_\_\_\_\_ il bene era pervenuto dalla soc. \_\_\_\_\_ (costruttrice  
dell'intero edificio), con atto di compravendita rogato dal notaio Walter Bolzano in San Giovanni  
Valdarno in data 28.12.1972, rep. 14749 registrato in Montevarchi il 16.1.1973 n. 278 vol 134.

trascritto ai CC.RR:II. di Arezzo in data 30.1.1973 al n. 2.805 del registro generale e n. 2561 del registro particolare.

#### Situazione urbanistica e amministrativa

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato costruito a seguito della Licenza di costruzione edilizia rilasciata dal sindaco di Montevarchi in data 22.2.1968 prot. 19083/67.

Di seguito è stata rilasciata una autorizzazione a variante in data 31.7.1968 prot. 12641.

Inoltre in data 11.1.1969 è stata rilasciata una ulteriore variante prot. 20924.

Il certificato di abitabilità è datato 30.12.1970 prot. 13672.

Lo stato di fatto dell'appartamento risultava difforme da quanto assentito nelle citate pratiche edilizie. In particolare risultavano due appartamenti anziché uno occupante l'intero piano attico.

La situazione è stata sanata con "Attestazione di conformità" n. 84 rilasciata il 14 Dicembre 2005. Con tale pratica viene sanato quanto era stato abusivamente realizzato nell'appartamento nella fase di costruzione. In particolare nella relazione allegata all'attestazione di conformità si legge:

*"...Le opere per le quali si richiede il presente accertamento di conformità si riferiscono per lo più alla diversa distribuzione planimetrica apportata all'unità immobiliare in questione dall'Impresa esecutrice durante la costruzione del fabbricato (risalente al 1969).*

*In particolare il progetto licenziato prevedeva la realizzazine al sesto piano di due unità immobiliari anziché una.*

*Di fatto l'impresa esecutrice realizzò al sesto piano un solo appartamento.*

*Dal confronto dell'elaborato planimetrico allegato alle licenze di costruzione sopra citate, con lo stato realizzato, emerge una diversa distribuzione interna dei singoli locali. Anche i due garages pertinenziali dislocati al piano terreno del fabbricato ed a cui si acced rispettivamente dalla via Fonte Moschetta e dalla via Petrarca, sono stati realizzati in modo diverso da quanto previsto nei suddetti elaborati di progetto..."*

Lo stato rappresentato negli elaborati dell'attestazione di conformità n. 84/ 2005 corrispondono allo stato di fatto.

Permangono alcune difformità di modesta entità che riguardano le parti condominiali.

Non risulta mai presentata una sanatoria o una richiesta di attestazione di conformità per tali aspetti, che dovrebbe essere effettuata dai comproprietari

#### Rapporti con l'amministrazione del Condominio.

L'amministratore del condominio, geom. \_\_\_\_\_,

comunica che risulta, a carico del fallimento della soc. \_\_\_\_\_, relativamente all'appartamento in questione al 16 Giugno 2015 il seguente estratto conto:

Saldo 2014	€	43.261,78 a debito
01.01.2015 1^ rata condominiale Gen 2015	€	185,00 a debito
01.02.2015 2^ rata condominiale Feb 2015	€	185,00 a debito
01.03.2015 3^ rata condominiale Mar 2015	€	185,00 a debito
01.04.2015 4^ rata condominiale Apr 2015	€	185,00 a debito
01.05.2015 5^ rata condominiale Mag 2015	€	185,00 a debito
01.06.2015 6^ rata condominiale Giu 2015	€	185,00 a debito
<b>Per un totale, a debito di € 44.371,78</b>		

### Conclusioni

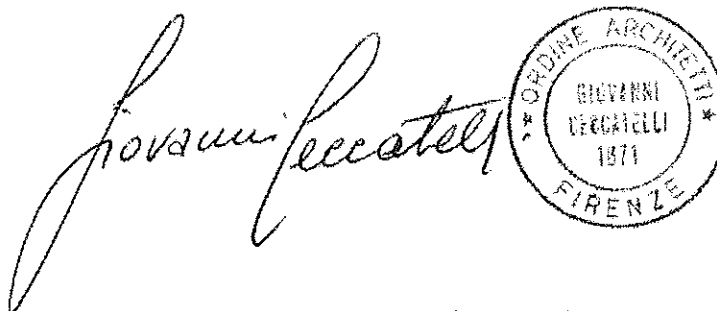
Lo stato di fatto dell'appartamento e dei garage, esaminato alla data del sopralluogo risulta conforme alle planimetrie catastali

Uguualmente lo stato di fatto dell'appartamento e dei garage risulta conforme a quanto rappresentato nell'Attestazione di conformità n. 84 / 2005 del 14 Dicembre 2005

Vi sono, lievi difformità, fra quanto rappresentato nelle pratiche edilizie originarie (Licenza di costruzione edilizia 22.2.1968 prot. 19083/67, variante in data 31.7.1968 prot. 12641 e variante prot. 20924 - 11.1.1969) e lo stato di fatto per ciò che riguarda le parti condominiali.

Il debito con il condominio ammonta a tutto il 16 Giugno 2015 ad euro 44.371,78.

Arch. Giovanni Ceccatelli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Giovanni Ceccatelli". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI" at the top, "GIOVANNI CECCATELLI" in the center, "1871" below the name, and "FIRENZE" at the bottom. There are small stars on either side of the name.