

STUDIO ASSOCIATO FARINA E VIVIANI
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA
AREZZO, VIA PISANO 20 - TEL. 335397433

Geom. CRISTIANA FARINA
Arch. DONATELLA VIVIANI

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Alla Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA G.E. nell'azione
promossa da xxxx rappresentata da xxxxx contro xxxx

Esecuzione Immobiliare n°94/2022

Relazione tecnico estimativa redatta dall'Arch. VIVIANI DONATELLA
con studio in Arezzo Via Pisano nc.20, nominata esperto per la valutazione
di stima dei beni pignorati con decreto dell' 8 maggio 2023.

QUESITO n°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 procedente 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 ed 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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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.*

Attraverso il portale PDA della cancelleria telematica ho estratto la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto in data

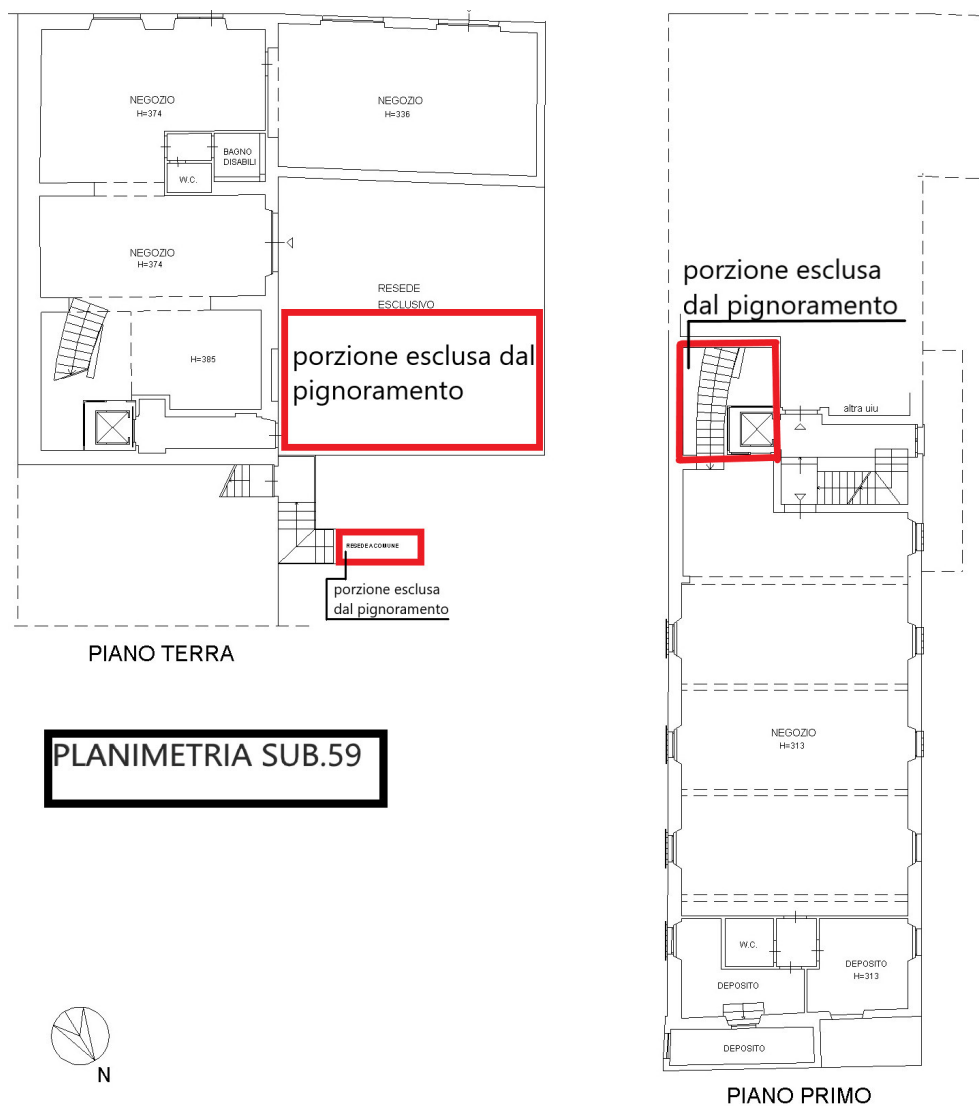
13 giugno 2022 dalla Dott. xxxx, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari.

Dall'esame della certificazione ipotecaria e dalle ricerche effettuate si riferisce quanto appresso.

Gli immobili pignorati non sono esattamente individuati in relazione ai dati catastali e peraltro non rispondono alle certificazioni catastali attuali. La trascrizione del pignoramento è stata effettuata sull'unità negoziale costituita dagli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione A al foglio 126 dalla particella 23 subalterno 3, particella 23 **subalterno 4**, particella 23 **subalterno 5**, particella 23 **subalterno 12**, particella 23 **subalterno 35** e particella 23 **subalterno 36**, identificativi catastali che unitamente ad altre unità immobiliari rappresentate dai **subalterni 11, 37, 38, 39, 40, 41**, a seguito di denuncia di variazione del 22 aprile 2005 per fusione e ampliamento hanno originato gli attuali immobili rappresentati dalla particella 23 **subalterno 58** (BCNC), **subalterno 59** e **subalterno 60**.

Il subalterno 58, quale bene comune non censibile ai subalterni 59 e 60 (ingresso a piano terra, vano ascensore e vano scala) è stato originato dagli ex subalterni 5, 11, 12 e 41 e pertanto ne deriva che una porzione di detto bene, quella corrispondente all'ex. subalterno 11 (pianerottolo vano scala al primo piano e vano ascensore al primo piano) e dall'ex. subalterno 41 (porzione resede comune antistante scala esterna) **rimane esclusa dal pignoramento**.

Il subalterno 59 (negozi) è stato originato dai subalterni 3, 4, 5, 11, 12, 35, 36, 37, 38, 39, 40, per cui una porzione dell'immobile, quella corrispondente all'ex. subalterno 11 (volume della scala interna di collegamento tra i due piani del negozio compreso tra i solaio di calpestio e quello di copertura del primo piano) e dagli ex subalterni 37, 38, 39 e 40 (porzione di resede esclusivo a piano terra) rimane esclusa dal pignoramento. Il pignoramento sul subalterno 59 potrebbe non essere necessario a condizione che venga eseguita una variazione catastale per scorporare la porzione di resede a piano terra esclusa dal pignoramento (corrispondente agli ex subb. 37, 38, 39 e 40) ed il vano scala interno di collegamento tra i due piani rappresentato nella planimetria catastale raffigurante il primo piano, peraltro già fisicamente inaccessibile in quanto è stato realizzato un divisorio al piano terra ed è stato tamponato l'accesso al piano primo.



Il subalterno 60, di **altra proprietà**, è stato originato dai subalterni 11, 35 e 36 e pertanto la porzione corrispondente all'ex sub. 35 e 36 (terrazzo al primo piano a copertura dei locali a piano terra) risulta **compreso nel pignoramento**.

Con contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Ferdinando Licenziati in data 29/12/2023 repertorio 8023 e trascritto il 04/01/2024 ai numeri 231 R.P. e 277 R.G. la parte esecutata ha

promesso in vendita i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate dai subalterni 14 e 58.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

QUESITO n°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

Ho reperito la planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa ed i certificati storici catastali attraverso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate- servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Ho richiesto e ricevuto copia del titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Stato di Arezzo, atto di compravendita rogito Notaio xxxxxxxx in data 18/12/1989 repertorio n. 113109, registrato ad Arezzo il 6/01/1990 al n.123 volume 96 e trascritto ad Arezzo il 9/01/1989 al n. 469 R.G e n. 334 R.P.

Ho reperito presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Arezzo relativamente alla Concessione Edilizia n.910/2004 del 30/12/2004 in variante alle precedenti Concessione Edilizia n. 155/2004, n.242/2003 e n,472/2002 per interventi di ristrutturazione con addizione volumetrica e

cambio di destinazione d'uso ed alla CILA per modifiche interne presentata in data 13/11/2017 prot. GE/2017/0139010.

QUESITO n°3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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 concessioni 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 carico dell'unità immobiliare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 03.04.1990 al n. 5081 R.G e n. 756 R.P.** a favore di xxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub.

12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 28/03/1990 repertorio 114494

- **ipoteca volontaria iscritta il 28.08.1997 al n. 11312 R.G e n. 1778**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, particella 23 sub.37, particella 23 sub.38, particella 23 sub.39, particella 23 sub.40 e particella 23 sub.41 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Cirianni Giovan Battista in data 26/08/1997 repertorio 126388

- **ipoteca volontaria iscritta il 19.01.2004 al n. 909 R.G e n. 155**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 600000,00 a fronte di un capitale di Euro 300000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 30/12/2003 repertorio 94185/9382 a margine della

quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19560 R.G. e n.2824 R.P** derivante da atto rogito Notaio xxxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60

- **ipoteca volontaria iscritta il 11.10.2004 al n. 20139 R.G e n. 4243 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 200000,00 a fronte di un capitale di Euro 100000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 06/10/2004 repertorio 108912/10324 a margine della quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19561 R.G. e n.2825 R.P** derivante da atto rogito Notaio xxxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60
- **ipoteca giudiziale iscritta il 28.08.2019 al n. 13125 R.G e n. 1880 R.P.** a favore di xxxx con sede in Marino LECCE (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 15000,00 a fronte di un capitale di Euro 10727,37 sulla piena

proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.59 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/06/2017 repertorio 1785

- **pignoramento immobiliare trascritto il 26.05.2022 al n. 9335 R.G. e n. 6972 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) gravante sull'intera piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 28/04/2022 repertorio n.1200.
- **Preliminare di compravendita trascritto il 04.01.2024 al n. 277 R.G e n.231 R.P** a favore di xxxx nata ad Arezzo il 24/01/1956 (c.f.xxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) relativamente ai diritti di proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 58 e sub.14 derivante da scrittura privata con autentica firme dal Notaio xxxx in data 29/12/2023 repertorio 8023.

Il cespite pignorato non è gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistici, atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ad eccezione di **servitù perpetua di distanza** trascritta il **10.02.2014** al **n. 1940 R.G. e n. 1540 R.P.** derivante atto rogito Notaio xxxxx in data 04/02/2004 repertorio 449 contro xxxxx sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 59

QUESITO n°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.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato per il quale non risulta istituito il condominio.

QUESITO n°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.

Non sussistono diritti demaniali né usi civici sull'immobile pignorato; i beni non sono gravati da censo o livello.

QUESITO n°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 ed 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.

Le formalità che dovranno essere cancellate sono descritte nel quesito n°3 e di seguito sintetizzate:

-ISCRIZIONE N.5081/756 del 03/04/1990 – ipoteca volontaria

-ISCRIZIONE N.11312/1778 del 28/08/1997 – ipoteca volontaria

-ISCRIZIONE N.909/155 del 19/01/2004 – ipoteca volontaria

-ISCRIZIONE N.20139/4243 del 11/10/2004 – ipoteca volontaria

-ISCRIZIONE N.13125/1880 del 28/08/2019 – ipoteca giudiziale

-TRASCRIZIONE N.9335/6972 del 26/05/2022 -pignoramento immobiliare

Il costo esatto delle cancellazioni dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento dell'effettiva cancellazione; sulla base degli importi attuali la spesa ammonta a circa €. 760,00.

QUESITO n°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); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

L'accesso presso l'immobile pignorato è stato eseguito in data 4 agosto c.a. unitamente al custode giudiziario, Dott. Matteo Cipolli alla presenza del figlio del legale rappresentante della società esecutata.

L'unità immobiliare urbana ad uso commerciale oggetto della procedura fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, situato all'interno del perimetro urbano, con ingresso da Via Piave nc.5/A e ulteriore accesso dalla corte condominiale, avente passo carrabile da Via Piave, al numero civico 5/5.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione pignorata ha struttura portante in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai in latero-cemento, copertura in parte inclinata e in parte lastrico solare con parapetto in muratura, sovranto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti in rame. Si sviluppa su un massimo di tre piani fuori terra, ha una corte interna condominiale che ospita posti auto in proprietà esclusiva ed ha destinazione commerciale e residenziale-

La porzione oggetto della procedura è situata al piano terra ed al primo piano.

Il piano terra è costituito da due locali commerciali aventi affaccio e ingresso su Via Piave tramite due vetrine ciascuno, e servizi igienici. In adiacenza, ma attualmente non comunicanti e accessibili esclusivamente dalla corte interna, sono situati altri due locali, anch'essi a destinazione

commerciale, con annesso camerino di prova; il locale posto sulla sinistra rispetto all'ingresso, è stato separato, tramite una parete vetrata fissa, dal vano scala interna che permetteva il collegamento diretto con i locali situati al primo piano, attualmente accessibili esclusivamente dalla corte interna sia attraverso l'ingresso al vano ascensore (avente numero civico 5/5) sia tramite l'ingresso alla scala, accessi comuni ad altra unità immobiliare.

Il primo piano, con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il corrispondente pianerottolo (sulla destra per chi esce dall'ascensore) è costituito da otto vani attualmente adibiti ad uffici direzionali, quattro sulla sinistra e quattro sulla destra del corridoio centrale in fondo al quale sono collocati il servizio igienico e due ripostigli.

L'unità immobiliare è corredata da resede esclusivo adibito a parcheggio, situato nella corte interna con accesso carrabile su Via Piave.

L'immobile, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha rifiniture e impianti del tipo medio; il piano terra ha pavimenti del tipo industriale, divisori interni in cartongesso, porte interne in laminato e alluminio, infissi esterni con profili in acciaio e vetri antisfondamento, impianto di climatizzazione con bocchette a soffitto, servizio igienico con pavimento e rivestimento in monocottura, impianti prevalentemente del tipo sottotraccia o scomparsa ad eccezione di alcune canalette esterne. Il piano primo ha pavimento in laminato, pareti divisorie componibili, porte in laminato, infissi esterni in legno con vetro singolo completo di scuri interni, controsoffitto con quadrotti in gesso, servizio igienico con

pavimento e rivestimento in monocottura, impianto elettrico a scomparsa e in piccola parte con canalette esterne, impianto aria condizionata con split a parete.

Il piano terra occupa una superficie lorda di mq. 195,00 circa ed i locali, tutti controsoffittati, hanno altezza al controsoffitto variabile da ml. 3,20 circa a ml. 3,40 circa; gli uffici al primo piano hanno un'altezza, misurata al controsoffitto, di ml.2,80 circa mentre i locali accessori, servizio igienico e ripostigli, hanno altezza di ml. 3,00 e ml. 3,40, e occupano complessivamente una superficie lorda di mq.179,00 circa.

Il resede ha una superficie di circa mq. 100,00

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 126, particella 23 subalterno 59, Zona Censuaria 2, categoria C/1, classe 11, consistenza 342 metriquadrati, superficie catastale totale mq. 441, rendita catastale Euro 7700,99, Via Piave nc.5, piano terra e primo con utilità comuni rappresentate dai subalterni 58 (vano scala, ascensore e resede) e subalterno 14 (corte esterna) della stessa particella 23 del foglio 126.

Ditta catastale: xxxx con sede in Arezzo c.f. xxxxx proprietaria per 1000/1000.

CONFINI: subalterno 45, subalterno 60, spazi comuni, salvo se altri.

QUESITO n°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 nel pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

-se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato

I dati indicati nel pignoramento, anche se erronei e non rispondenti a quelli attuali, consentono l'individuazione del bene.

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata sull'unità negoziale costituita dagli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo sezione A al foglio 126 dalla particella 23 **subalterno 3**, particella 23 **subalterno 4**, particella 23 **subalterno 5**, particella 23 **subalterno 12**, particella 23 **subalterno 35** e particella 23 **subalterno 36**, identificativi catastali che unitamente ad altre unità immobiliari rappresentate dai **subalterni 11, 37, 38, 39, 40, 41**, a seguito di denuncia di variazione del 22 aprile 2005 per fusione e ampliamento hanno originato gli attuali immobili rappresentati dalla particella 23 **subalterno 58** (BCNC), **subalterno 59** e **subalterno 60**.

Il subalterno 58, quale bene comune non censibile ai subalterni 59 e 60 (ingresso a piano terra, vano ascensore e vano scala) è stato originato dagli ex subalterni 5, 11, 12 e 41 e pertanto ne deriva che una porzione di detto

bene, quella corrispondente all'ex. subalterno 11 (pianerottolo vano scala al primo piano e vano ascensore al primo piano) e dall'ex. subalterno 41 (porzione resede comune antistante scala esterna) **rimane esclusa dal pignoramento.**

Il subalterno 59 (negozi) è stato originato dai subalterni 3, 4, 5, 11, 12, 35, 36, 37, 38, 39, 40, per cui una porzione dell'immobile, quella corrispondente all'ex. subalterno 11 (volume della scala interna di collegamento tra i due piani del negozio compreso tra i solaio di calpestio e quello di copertura del primo piano) e dagli ex subalterni 37, 38, 39 e 40 (porzione di resede esclusivo a piano terra) **rimane esclusa dal pignoramento.**

Il subalterno 60, **di altra proprietà**, è stato originato dai subalterni 11, 35 e 36 e pertanto la porzione corrispondente all'ex sub. 35 e 36 (terrazzo al primo piano a copertura dei locali a piano terra) risulta **compreso nel pignoramento.**

QUESITO n°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

La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo n.AR102715 in

data 28/11/2017 e non è conforme allo stato di fatto sia per diversa distribuzione degli spazi interni sia per la diversa destinazione d'uso dei locali posti al primo piano che sono adibiti ad uso direzionale (uffici) mentre catastalmente sono uniti ai locali del piano terra e rappresentano un'unica destinazione commerciale (negozi). In considerazione del fatto che, come meglio descritto nel successivo quesito 11, dovrà essere effettuata una pratica edilizia per legittimare il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso, la denuncia di variazione catastale sarà eseguita in successione alla pratica edilizia.

QUESITO n°10

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

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Piano Operativo vigente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel sistema "ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo" ed è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

QUESITO n°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 alla 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 al 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.

Il corpo principale del fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, e pertanto la porzione stessa, è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi di ampliamento e manutenzione straordinaria eseguiti in forza di C.E. n.472/2002 rilasciata dal Comune di Arezzo in data 05/09/2002 e successive varianti C.E. 242/03, C.E. 155/04 e C.E. 910/04 rilasciate dal Comune di Arezzo rispettivamente in data 14/04/2003, in data 18/03/2004 e in data 30/12/2004. L'attestazione di abitabilità è stata certificata dall'Architetto Nunzio Rimmaudo in data 01/09/2005 e depositata in Comune di Arezzo in data 08/09/2005 ed assunta con n.161/05.

I locali a piano terra sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti in seguito a Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 19/06/2017 protocollo n. GE/2017/75357 pratica edilizia 2064/2017 e successiva Comunicazione Inizio Attività Edilizia

Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 13/11/2017 protocollo n. GE/2017/139010 pratica edilizia n.3862/2017.

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità edilizie consistenti in:

- varianti della distribuzione interna dei locali al piano terra ed al piano primo;
- tamponamento del vano di collegamento tra i locali al piano terra comportante il frazionamento degli ambienti con conseguente creazione di due unità immobiliari distinte aventi accessi esterni indipendenti, l'una su Via Piave e l'altra dalla corte interna;
- cambio di destinazione d'uso del piano primo da commerciale a direzionale.

Per le suddette opere non sono stati rintracciati titoli edilizi abilitativi e pertanto sarà necessaria una sanatoria edilizia consistente nella richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria per il quale è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa e degli oneri concessori il cui importo complessivo ammonta a circa €.7000,00 oltre spese tecniche per predisposizione e consegna pratica che si stimano in €.2000,00

QUESITO n°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 tra 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), allorchè 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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Società xxxxx che ha stipulato, tramite l'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. xxxxx, contratto di locazione della durata di 6 anni a decorrere dal 01/07/2022 al 30/06/2028 con opzione di acquisto da esercitarsi entro 30 giorni antecedenti la scadenza del 3° anno di locazione, atto stipulato il 01/07/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/09/2022 con il n. 4895 serie 3T con corrispettivo annuale pari ad Euro 8400,00.

La Società xxxx ha ceduto in sublocazione alla Società xxxx la porzione dell'immobile attualmente adibita ad uffici, consistente in tutti i vani posti al primo piano ad eccezione del primo locale situato sulla sinistra per chi entra, locazione con inizio dal 01/09/2022 e della durata di 6 anni ad un canone annuale pari ad Euro 12000,00, atto stipulato il 18/07/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 22/07/2022 al n. 4259 serie 3T.

La notifica del pignoramento (28/04/2022) è antecedente la data di registrazione dei contratti; al momento del sopralluogo gli ambienti situati a piano terra risultavano liberi da persone e cose mentre il piano primo era completamente arredato ed occupato da personale lavorativo.

Il canone annuale pattuito nel contratto di locazione tra la ditta esecutata e la società xxxx, non può considerarsi equo e risulta inferiore a quello corrente di mercato a differenza di quello pattuito nella sublocazione tra la Società xxxxx e La Società xxxx relativamente agli uffici posti al primo piano che risulta il linea con i valori pubblicati dall'OMI.

Per determinare il giusto canone di locazione dei locali al piano terra e del vano ad uso ufficio posto al primo piano, si prendono come riferimento i valori di locazione pubblicati dall'OMI- Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dello scorso anno, valori compresi tra un minimo di €/mq 8,00 ed un massimo di €/mq 12,00 per immobili commerciali ed un minimo €/mq 5,60 ed un massimo di €/mq 7,30 per uffici. Prendendo i minimi valori di €/mq 8,00 da applicare alla superficie lorda del negozio che misura circa mq. 195,00 ed €/mq 5,60 per la superficie dell'ufficio che misura circa mq. 12,50 avremo:

CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE NEGOZIO - €. $8,00 * 195,00 * 12$ = €. $18720,00$

CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE VANO UFFICIO - €. $5,60 * 12,50 * 12$ = €. $840,00$

Il giusto canone di locazione dell'intera unità immobiliare è determinato dalla somma dei canoni sopra calcolati (€. $19560,00$) con quello pattuito per gli uffici al primo piano (€. $12000,00$) , **per un importo totale che ammonta ad €. $31560,00$.**

Il canone di locazione pattuito tra la ditta esecutata e la società xxxxx, riferito all'intera unità immobiliare, è pari ad €. $8400,00$, importo inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo della locazione calcolato pari ad €. $31560,00$ (€. $31560,00 / 3$ = €. $10520,00$)

QUESITO n°13

alleggi, 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

Non ho provveduto a richiedere il certificato di stato civile in quanto trattasi di Società a Responsabilità Limitata.

QUESITO n°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)

Nulla da segnalare

QUESITO n°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

Gli impianti sono del tipo sottotraccia ed a scomparsa, ad eccezione di quello elettrico che è in parte in canalette esterne. Dalla certificazione di abitabilità risulta la conformità degli impianti risalenti all'anno 2005.

QUESITO n°16

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

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

L'immobile, anche se fisicamente diviso in porzioni autonome ed indipendenti l'una dall'altra (negozi a piano terra e uffici al primo piano),

non consente la formazione di lotti in quanto sotto il profilo edilizio e catastale è formato da un'unica unità immobiliare.

QUESITO n°17

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che 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 o alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato immobiliare ed il procedimento si basa sul metodo sintetico comparativo. Non avendo a disposizione informazioni relative a recenti trattative di compravendita di immobili simili concluse sul libero mercato immobiliare, ho effettuato un'indagine attraverso informazioni assunte da operatori del settore e tramite siti internet sulle offerte di annunci di vendita di immobili situati in zone limitrofe, confrontanti con le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I parametri utilizzati per la stima sono pertanto la superficie commerciale ed il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale, suddivisa in base alla destinazione dei locali in quanto il prezzo unitario, che verrà successivamente stimato, avrà differente valore, si determina secondo i criteri dettati dal codice delle valutazioni immobiliari e corrisponde alla superficie esterna lorda della porzione

immobiliare, comprensiva dello spessore della muratura interna ed esterna e della metà di quella di confine, come riassunto nella tabella che segue:

Superficie lorda		Coefficiente omogeneizzazione	Superficie commerciale
Negozi piano terra	MQ. 195,00	1	195,00
Uffici piano primo	MQ. 179,00	1	179,00

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla presenza della corte esclusiva che può essere utilizzata come parcheggio, alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato conservativo.

Dalle valutazioni effettuate si attribuiscono i seguenti prezzi unitari:

NEGOZI €/mq. 1300,00

UFFICI €/mq. 1100,00

valori in linea con i quelli pubblicati dall'OMI e con le quotazioni del Borsino immobiliare.

Il valore di mercato dell'immobile risulta pertanto il seguente

Negozio piano terra – mq. 195,00 x €. 1300,00 = €. 253500,00

Uffici piano primo – mq. 179,00 x €. 1100,00 = €. 196900,00

per un valore complessivo pari €. 450400,00

(quattrocentocinquantamilaquattrocento/00)

Al valore sopra determinato si dovranno detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica che ammontano ad €. 9000,00 e quelli per le variazioni catastali che ammontano ad €. 1000,00

VALORE DI MERCATO

€. 450400,00 - €. 10000,00 =€. 440400,00

(quattrocentosquarantamilaquattrocento/00)

Al valore stimato si applica un abbattimento per vendita coattiva pari al 15% e pertanto avremo:

V= €. 440400,00 - €. 66060,00 (abbattimento) = €. 374340,00

arrotondato per difetto ad €. 374000,00

(trecentosettantaquattromila/00)

QUESITO n°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 congruagli 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 valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà.

QUESITO n°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

Nulla da segnalare

QUESITO n°20

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

Nulla da segnalare

RELAZIONE DI SINTESI

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione di fabbricato urbano ad commerciale/direzionale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, situato all'interno del perimetro urbano, con ingressi da Via Piave nc.5/A e dalla corte interna condominiale, avente passo carrabile da Via Piave, al numero civico 5/5.

La porzione immobiliare è situata al terra ed al primo piano. Il piano terra, ad uso commerciale, è composto da tre locali ad uso negozio oltre servizi ed il primo piano, ad uso direzionale, è costituito da otto vani oltre servizi, il tutto integrato da resede esterno ad uso esclusivo oltre ai diritti di comproprietà su tutte le parti comuni.

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 126, particella 23 subalterno 59, Zona Censuaria 2, categoria C/1, classe 11, consistenza 342 metriquadrati, superficie catastale totale mq. 441, rendita catastale Euro 7700,99, Via Piave nc.5, piano terra e primo con utilità comuni rappresentate dai subalterni 58 (vano scala) e subalterno 14 (corte esterna) della stessa particella 23 del foglio 126.

Ditta catastale: xxxxx con sede in Arezzo c.f. xxxx proprietaria per 1000/1000.

CONFINI: subalterno 45, subalterno 60, spazi comuni, salvo se altri.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società esecutata per atto di compravendita rogito Notaio xxxxx in data 18/12/1989 repertorio n. 113109, registrato ad

Arezzo il 6/01/1990 al n.123 volume 96 e trascritto ad Arezzo il 9/01/1989 al n. 469 R.G e n. 334 R.P.

Situazione edilizia

Il corpo principale del fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, e pertanto la porzione stessa, è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi di ampliamento e manutenzione straordinaria eseguiti in forza di C.E. n.472/2002 rilasciata dal Comune di Arezzo in data 05/09/2002 e successive varianti C.E. 242/03, C.E. 155/04 e C.E. 910/04 rilasciate dal Comune di Arezzo rispettivamente in data 14/04/2003, in data 18/03/2004 e in data 30/12/2004. L'attestazione di abitabilità è stata certificata dall'Architetto Nunzio Rimmaudo in data 01/09/2005 e depositata in Comune di Arezzo in data 08/09/2005 ed assunta con n.161/05.

I locali a piano terra sono stati oggetto di interventi edilizi eseguiti in seguito a Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 19/06/2017 protocollo n. GE/2017/75357 pratica edilizia 2064/2017 e successiva Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera trasmessa al Comune di Arezzo in data 13/11/2017 protocollo n. GE/2017/139010 pratica edilizia n.3862/2017.

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità edilizie consistenti in:

- varianti della distribuzione interna dei locali al piano terra ed al piano primo;
- tamponamento del vano di collegamento tra i locali al piano terra comportante il frazionamento degli ambienti con conseguente creazione di due unità immobiliari distinte aventi accessi esterni indipendenti, l'una su Via Piave e l'altra dalla corte interna;
- cambio di destinazione d'uso del piano primo da commerciale a direzionale.

Situazione urbanistica

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Piano Operativo vigente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel sistema *“ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo”* ed è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Situazione catastale

La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo n.AR102715 in data 28/11/2017 e non è conforme allo stato di fatto sia per diversa distribuzione degli spazi interni sia per la diversa destinazione d'uso dei locali posti al primo piano adibiti ad uffici

Elenco formalità

A carico dell'unità immobiliare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 03.04.1990 al n. 5081 R.G e n. 756**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 28/03/1990 repertorio 114494

- **ipoteca volontaria iscritta il 28.08.1997 al n. 11312 R.G e n. 1778**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Lire 600.000.000 a fronte di un capitale di Lire 300.000.0000 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.11, particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, particella 23 sub.37, particella 23 sub.38, particella 23 sub.39, particella 23 sub.40 e particella 23 sub.41 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in data 26/08/1997 repertorio 126388

- **ipoteca volontaria iscritta il 19.01.2004 al n. 909 R.G e n. 155**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx

con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 600000,00 a fronte di un capitale di Euro 300000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Martini Andrea in data 30/12/2003 repertorio 94185/9382 a margine della quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19560 R.G. e n.2824 R.P** derivante da atto rogito Notaio xxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60

- **ipoteca volontaria iscritta il 11.10.2004 al n. 20139 R.G e n. 4243 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Firenze (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 200000,00 a fronte di un capitale di Euro 100000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Martini Andrea in data 06/10/2004 repertorio 108912/10324 a margine della quale risulta **annotazione ad iscrizione per restrizione dei beni in data 21.10.2005 al n. 19561 R.G. e n.2825**

R.P derivante da atto rogito Notaio xxxxx in data 07/09/2005 repertorio 123450 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 60

- **ipoteca giudiziale iscritta il 28.08.2019 al n. 13125 R.G e n. 1880**

R.P. a favore di xxxxx con sede in Matino LECCE (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 15000,00 a fronte di un capitale di Euro 10727,37 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.59 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/06/2017 repertorio 1785

- **pignoramento immobiliare trascritto il 26.05.2022 al n. 9335**

R.G. e n. 6972 R.P. a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) gravante sull'intera piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub. 12, particella 23 sub. 3, particella 23 sub.4, particella 23 sub.5, particella 23 sub.35, particella 23 sub.36, derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 28/04/2022 repertorio n.1200.

- **Preliminare di compravendita trascritto il 04.01.2024 al n. 277**

R.G e n.231 R.P a favore di xxxxx nata ad Arezzo il 24/01/1956

(c.f.xxxxx) contro xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx)
relativamente ai diritti di proprietà sugli immobili censiti al Catasto
Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio 126 particella 23 sub.
58 e sub.14 derivante da scrittura privata con autentica firme dal
Notaio xxxxx in data 29/12/2023 repertorio 8023.

Il cespite pignorato non è gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti
sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico o
paesaggistici, atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura,
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al
coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ad eccezione di **servitù perpetua di
distanza trascritta il 10.02.2014 al n. 1940 R.G. e n. 1540 R.P.** derivante
atto rogito Notaio Daria Innocenti in data 04/02/2004 repertorio 449 contro
xxxx sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A
al foglio 126 particella 23 sub. 59

ELENCO ALLEGATI

- estratto di mappa
- planimetria catastale attuale
- planimetrie catastali dei subalterni oggetti di pignoramento
- visure storiche Catasto Fabbricati
- elaborato planimetrico
- atto di provenienza
- planimetria anonima

- documentazione fotografica
- visure ispezioni ipotecarie
- contratti di locazione e sublocazione
- estratti pratiche edilizie.

Il tecnico

Arch. Donatella Viviani

Arezzo, 22 gennaio 2024