TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 91/2020 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Lucia BRUNI**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

[redacted]

Vs

[redacted]

****

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Lucia Bruni**, con decreto del 14.03.2021, nominava lo scrivente, **Geom. Luca Lepri**, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Libia nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1499, **valutatore certificato ISO 17024 nr. 45-B02 CEPAS, certificato REV-I/IsIVI/2019/55**, esperto per la valutazione dei beni pignorati di cui all'Esecuzione Immobiliare nr. **91/2020** promossa da [redacted], contro il sig.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]. In data 23.03.2021, lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di:

- inviare entro il termine perentorio di 30 giorni prima dell'udienza, il proprio elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, e all'IVG di Arezzo, Siena e Montepulciano. **Udienza inizialmente fissata** per il giorno **07.09.2021**, **successivamente posticipata**: **al giorno 25.01.2022** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 05.08.2021 (impossibilità ad effettuare i sopralluoghi a causa dell'indisponibilità dell'esecutato), concessa dal G.E. Dott.ssa Lucia Bruni con provvedimento del 11.08.2021; **al giorno 24.05.2022** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 23.12.2021 (impossibilità a completare i sopralluoghi a causa dell'indisponibilità dell'esecutato), concessa dal G.E. Dott.ssa Lucia Bruni con provvedimento del 24.12.2021; **al giorno 18.10.2022** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 21.04.2022 (problematiche dovute all'emergenza COVID19), concessa dal G.E. Dott.ssa Lucia Bruni con provvedimento del 27.04.2022; **al giorno 21.02.2023** tenuto conto dell'istanza di proroga del sottoscritto del 16.09.2022 (ultimi approfondimenti urbanistici con l'ufficio tecnico comunale), concessa dal G.E. Dott.ssa Lucia Bruni con provvedimento del 16.09.2022;
- depositare almeno 15 giorni prima dell'udienza, il proprio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elaborato peritale comprensivo di allegati, tramite il processo civile telematico.

Quesito nr. 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 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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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;*

Risposta Quesito nr. 1

La documentazione consegnatami al conferimento dell'incarico, consiste nel **Certificato Notarile redatto in data 22.01.2021** dal **Dott. Antonio Trotta**, Notaio in Pavia (Pv), **attestante le risultanze** delle visure catastali e dei registri immobiliari. Esaminando il suddetto Certificato Notarile risultano **correttamente individuati i beni oggetto di espropriazione**. Visionata la documentazione, risulta che **l'atto giudiziario di pignoramento immobili, trascritto in data 28.05.2020** ai n.ri 6304/4546, a favore di [redacted], contro il [redacted], è relativo ai beni posti in Comune di [redacted], catastalmente così individuati:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NCEU del Comune di [redacted]

NCEU del Comune di [redacted]

CT del Comune di [redacted]

Le visure ipotecarie allegate risultano complete. La documentazione catastale prodotta agli atti manca delle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, pertanto, ho direttamente provveduto a reperire tale documentazione.

I beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite il seguente titolo di provenienza:

- **atto di compravendita del 30.04.2010,** a firma del Dott. Fabrizio Pantani, Notaio in Arezzo, Rep. 130767, Racc. 20577, **trascritto in data 12.05.2010**, R.P. 5919.

I beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite il seguente titolo di provenienza:

- **atto di compravendita del 20.12.1995,** a firma del Dott. Dario Basagni, Notaio in Arezzo, Rep. 102072, Racc. 27394, **trascritto in data 02.01.1996**, R.P. 51.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite i seguenti titoli di provenienza:

- **atto di compravendita del 16.05.2001,** a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, Rep. 49116, Racc. 6383, **trascritto in data 24.05.2001**, R.P. 5900 (atto riferito alle attuali p.lle [redacted]);
- **atto di compravendita del 16.05.2001,** a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, Rep. 49117, Racc. 6384, **trascritto in data 24.05.2001**, R.P. 5900 (atto riferito alle attuali p.lle [redacted]).

Atti di provenienza uniti alla presente con allegati nr. 01, nr. 02 e nr. 03.

Sulla base delle verifiche effettuate si rileva la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

****

Quesito nr. 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**;

Risposta Quesito nr. 2

Al riguardo, **lo scrivente ha provveduto** ad acquisire le attuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrie catastali, individuanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare **distinte per compendi immobiliari**, rispettivamente depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo come segue:

- Trattasi di beni censiti al solo catasto terreni privi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrie catastali.

Inoltre sono stati reperiti **certificati catastali ed estratti di mappa catastale**. Il tutto unito alla presente relazione peritale con allegati nr. 04, nr. 05 e nr. 06.

A seguito delle **indagini** e **verifiche** effettuate presso **l'archivio storico del Comune di** [redacted], è emerso che **i cespiti immobiliari pignorati**, sono **stati edificati** in forza dei seguenti titoli autorizzativi **ed oggetto** delle sotto elencate pratiche edilizie:
[redacted]

- **Permesso di Costruire nr. 164 del 30.09.2009**. Titolo riferito alla realizzazione di un fabbricato plurifamiliare;
- **Pratica Edilizia nr. 5303/2013 del 19.12.2013**. Variante al P.C. 164/2009;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria nr. 40 del 22.10.2018**. Titolo riferito ad opere in difformità ai precedenti titoli autorizzativi;
- **CILA nr. 2991 del 22.10.2019**. Pratica edilizia riferita ad interventi di manutenzione straordinaria sull'appartamento censito con [redacted].

Il compendio pignorato **è stato reso abitabile** con deposito di **Attestazione Asseverata di Agibilità** prot. 181372 del 31.12.2018. Si precisa, che i subb. [redacted], così come indicato nel suddetto deposito, risultano esclusi dall'agibilità in quanto a tale data risultavano da ultimare.

Pratiche edilizie sopra elencate unite alla presente con allegato nr.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07.
[redacted]

- **Concessione Edilizia nr. 670 del 23.10.1989**. Titolo riferito alla realizzazione di nr. 16 alloggi a schiera;
- **Concessione Edilizia nr. 770 del 21.11.1991**. Titolo riferito alla realizzazione di nr. 16 alloggi a schiera;
- **DIA nr. 3328 del 10.09.2002**. Pratica edilizia riferita ad opere di manutenzione straordinaria;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria nr. 166 del 15.12.2008**. Titolo riferito ad opere inerenti la realizzazione di una tenda retrattile;
- **CILA nr. 2289 del 31.05.2011**. Pratica edilizia riferita ad opere di manutenzione ordinaria.

Il compendio pignorato **è stato reso abitabile** con **Autorizzazione di Abitabilità N. 24746/18380 – 1992, 1974/91-18/c del 24.08.1992.**

Pratiche edilizie sopra elencate unite alla presente con allegato nr. 08.
[redacted]

- Trattasi di terreni agricoli e porzioni di viabilità.

Come già precisato, i beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite il seguente titolo di provenienza:

- **atto di compravendita del 30.04.2010,** a firma del Dott. Fabrizio Pantani, Notaio in Arezzo, Rep. 130767, Racc. 20577,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritto in data 12.05.2010, R.P. 5919.

I beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite il seguente titolo di provenienza:

- **atto di compravendita del 20.12.1995,** a firma del Dott. Dario Basagni, Notaio in Arezzo, Rep. 102072, Racc. 27394, **trascritto in data 02.01.1996**, R.P. 51.

I beni pignorati siti in [redacted] sono pervenuti all'esecutato [redacted], tramite i seguenti titoli di provenienza:

- **atto di compravendita del 16.05.2001,** a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, Rep. 49116, Racc. 6383, **trascritto in data 24.05.2001**, R.P. 5900 (atto riferito alle attuali p.lle [redacted]);
- **atto di compravendita del 16.05.2001,** a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, Rep. 49117, Racc. 6384, **trascritto in data 24.05.2001**, R.P. 5900 (atto riferito alle attuali p.lle [redacted]).

Atti di provenienza rispettivamente uniti alla presente con allegati nr. 01, nr. 02 e nr. 03.

****

Quesito nr. 3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali)* ***gravanti sul bene*** *(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Risposta Quesito nr. 3

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli interessanti i compendi oggetto di pignoramento, **alla data del 12.01.2023**, risultano essere le seguenti:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

[redacted]

1) **Ipoteca Volontaria** del 03.08.2011, R.P. n. 2134, R.G. n. 13115, di complessivi € 1.600.000,00 a garanzia di un capitale di € 800.000,00.

Beni:

NCEU del Comune di [redacted]

(Dette particelle sono state soppresse originando gli attuali identificativi catastali oggetto di pignoramento)

A favore:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Contro:

[redacted]

2) **Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in quota** del 25.10.2022, R.P. n. 2217, R.G. n. 18847, a seguito di atto notarile pubblico del 05.10.2022 a firma del Notaio Dott. Bonaca Bonazzi Edoardo con sede in Borgo San Lorenzo (Fi), Rep. 805, Racc. 651.

Beni:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

NCEU del Comune di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UNITA' NEGOZIALE N. 2

NCEU del Comune di [redacted]

A favore:

[redacted]

Contro:

[redacted]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

[redacted]

1) **Domanda Giudiziale** riferita al solo **Lotto 1** del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017

Beni:

NCEU del Comune di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

A favore:

[redacted]

Contro:

[redacted]

SEZIONE "D" NOTA TRASCRIZIONE

Voglia il Tribunale disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa: ritenere e dichiarare che con la scrittura privata del 22.04.2010 la [redacted] in persona del titolare [redacted], ha promesso di vendere [redacted], o persona da nominare un appartamento di civile abitazione facente parte di nuova costruzione, ritenere e dichiarare che la Impresa Edile non ha adempiuto all'obbligazione di trasferire [redacted], o a persona da nominare il bene immobile descritto nel quadro B conseguentemente emettere contro la [redacted] e in favore [redacted], sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 C.C. produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e trasferisca la proprietà del locale ad uso civile abitazione.

BENI in [redacted]

BENI in

BENI in

2) **Pignoramento Immobiliare** del 28.05.2020, R.P. n. 4546,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R.G. n. 6304, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 07.05.2020, Rep. 858.

Beni:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

NCEU del Comune di [redacted]

CT del Comune di [redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 2

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 3

CT del Comune di [redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 4

CT del Comune di [redacted]

- [redacted].

UNITA' NEGOZIALE N. 5

[redacted]

UNITA' NEGOZIALE N. 6

[redacted]

A favore:

- [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 1, per il diritto di Proprietà senza quota sulla U.N. n. 2, per la quota di 2/6 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 3, per la quota di 4/32 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 4, per la quota di 1/1 del diritto di Usufrutto sulla U.I. n. 5, per il diritto di Usufrutto senza quota sulla U.N. n. 6.

Contro:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 1, per il diritto di Proprietà senza quota sulla U.N. n. 2, per la quota di 2/6 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 3, per la quota di 4/32 del diritto di Proprietà sulla U.I. n. 4, per la quota di 1/1 del diritto di Usufrutto sulla U.I. n. 5, per il diritto di Usufrutto senza quota sulla U.N. n. 6.

Note iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli unite alla presente con allegato nr. 19.

Dalle verifiche ed indagini effettuate, i **beni pignorati non risultano gravati** da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso, **fatta eccezione** delle seguenti **servitù**:

[redacted]

- **Nel resede esclusivo del Lotto 01** (appartamento e box auto censiti con subb. [redacted]), vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 01, 02, 04 esecutati e di altre due unità immobiliari di altra proprietà ed esterni alla procedura esecutiva. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del Lotto 01;
- **Nel resede esclusivo del Lotto 03** (appartamento e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

box auto censiti con subb. [redacted]), vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 03, 05, 06 e 07 esecutati. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del Lotto 03.

BENI in Località Venere snc

- [redacted] sono gravate da servitù di passo con qualsiasi mezzo e da servitù di allacciamento dei servizi primari a favore dei terreni attualmente censiti con p.lle [redacted]. Dette particelle esecutate, originate dalla [redacted], sono inoltre attraversate da una condotta fognaria per acque meteoriche da sud-est a nord-ovest, per tutta la sua lunghezza, posta ad una profondità di circa metri due (con ulteriore riserva da parte dei venditori, indicata nel rispettivo atto di provenienza, di realizzare un ulteriore fognatura, in prossimità della precedente, per acque nere, nonché il diritto di accesso con mezzi idonei per eventuali riparazioni, salvo la rimessa in ripristino). Il tutto come riportato nel rispettivo atto di provenienza del 16.05.2001, Rep. 49.116 a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo;
- Le p.lle [redacted], dovranno essere utilizzate per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione di una strada privata a servizio dei lotti di terreno edificabili, e detta strada dovrà essere interessata dall'attraversamento di tubazioni di fognatura, acquedotto, metanodotto, illuminazione e quant'altro necessario per la realizzazione dei servizi primari. Il tutto come riportato nel rispettivo atto di provenienza del 16.05.2001, Rep. 49.117 a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo;

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle esecutate [redacted], a carico delle ex p.lle [redacted].

****

Quesito nr. 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;*

Risposta Quesito nr. 4

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, per i beni pignorati **non risulta** essere costituito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominio, fatta esclusione del compendio immobiliare di cui al Lotto 08, il quale fa parte del "**Condominio POZZO PATRIGNONE**", amministrato da "**GE.CO gestioni condominiali**" con sede in **Largo Ottaviano Pieraccini nr. 10, Arezzo**. Si precisa, che detto condominio risulta costituito fra nr. 16 villette a schiera, il tutto al solo fine di utilizzare un pozzo artesiano condominiale per **l'irrigazione** dei rispettivi **giardini** di proprietà. Non vi sono tabelle millesimali e i condomini dividono in parti uguali le spese generali. Sulla base documentazione fornita dall'amministratore condominiale, datata 24.10.2022, **non risultano spese insolute** a carico del Lotto 08 esecutato, la **quota** di **gestione annua** è pari a circa **€ 300,00** e ad oggi non vi sono spese straordinarie preventivate. Regolamento di Condominio, Ripartizione gestione ordinaria 01.01.2021/31.12.2021 e Comunicazione amministratore del 24.10.2022, uniti alla presente con allegato nr. 21.

****

Quesito nr. 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;*

Risposta Quesito nr. 5

Dalla verifica presso l'Agenzia del territorio, dalla disamina degli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di provenienza, delle visure ipotecarie e delle formalità pubblicate **non risulta l'esistenza** di diritti demaniali o usi civici **afferenti** i **compendi immobiliari** oggetto di pignoramento.

****

Quesito nr. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali;*

Risposta Quesito nr. 6

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito nr. 3. Si precisa, che da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risulta possibile quantificare l'esatto importo necessario per la cancellazione delle Formalità, in quanto l'esatta cifra viene quantificata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione. Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna sulla base delle vigenti direttive, risultano essere i seguenti:

- **Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria** del 03.08.2011, R.P. n. 2134.

  Pagamento: € 35,00 tassa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Pignoramento Immobiliare** del 28.05.2020, R.P. n. 858.

  Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

A seguito delle verifiche e riscontri effettuati, come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 3, su due bene esecutati (attuali subb. [redacted] identificanti il Lotto 01), facenti parte del **compendio** pignorato sito in [redacted], **risulta in corso** la seguente **causa** trascritta nei RR.II.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Domanda Giudiziale del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017

Beni:

NCEU del Comune di [redacted]

A favore:

[redacted]

Contro:

- [redacted].

SEZIONE "D" NOTA TRASCRIZIONE

Voglia il Tribunale disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa: ritenere e dichiarare che con la scrittura privata del 22.04.2010 la [redacted] in persona del titolare [redacted], ha promesso di vendere [redacted], o persona da nominare un appartamento di civile abitazione facente parte di nuova costruzione, ritenere e dichiarare che la [redacted] non ha adempiuto all'obbligazione di trasferire [redacted], o a persona da nominare il bene immobile descritto nel quadro B conseguentemente emettere contro la [redacted] e in favore [redacted], sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 C.C. produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferisca la proprietà del locale ad uso civile abitazione.

Inoltre, come già indicato in risposta al precedente quesito nr. 3, sui compendi pignorati, risultano le seguenti **servitù**:

[redacted]

- **Nel resede esclusivo del Lotto 01** (appartamento e box auto censiti con subb. [redacted]), vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 01, 02, 04 esecutati e di altre due unità immobiliari di altra proprietà ed esterni alla procedura esecutiva. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del Lotto 01;
- **Nel resede esclusivo del Lotto 03** (appartamento e box auto censiti con subb. [redacted]), vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 03, 05, 06 e 07 esecutati. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del Lotto 03.

[redacted]

- [redacted] sono gravate da servitù di passo con qualsiasi mezzo e da servitù di allacciamento dei servizi primari a favore dei terreni attualmente censiti con [redacted]. Dette particelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esecutate, originate dalla ex [redacted], sono inoltre attraversate da una condotta fognaria per acque meteoriche da sud-est a nord-ovest, per tutta la sua lunghezza, posta ad una profondità di circa metri due (con ulteriore riserva da parte dei venditori, indicata nel rispettivo atto di provenienza, di realizzare un ulteriore fognatura, in prossimità della precedente, per acque nere, nonché il diritto di accesso con mezzi idonei per eventuali riparazioni, salvo la rimessa in ripristino). Il tutto come riportato nel rispettivo atto di provenienza del 16.05.2001, Rep. 49.116 a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo;

- Le p.lle [redacted], dovranno essere utilizzate per la realizzazione di una strada privata a servizio dei lotti di terreno edificabili, e detta strada dovrà essere interessata dall'attraversamento di tubazioni di fognatura, acquedotto, metanodotto, illuminazione e quant'altro necessario per la realizzazione dei servizi primari. Il tutto come riportato nel rispettivo atto di provenienza del 16.05.2001, Rep. 49.117 a firma del Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo;
- Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle esecutate [redacted], a carico delle ex p.lle [redacted] di altra proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito delle **verifiche e indagini effettuate**, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato, o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupano gli immobili, altri pesi o limitazioni d'uso. Per quanto concerne le **difformità urbanistico-catastali si rimanda** a quanto specificato e dettagliato in risposta ai successivi **quesiti nr. 11 e nr. 9**.

****

Quesito nr. 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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

Risposta Quesito nr. 7

BENI in [redacted]

Lotto 01, Lotto 02, Lotto 03, Lotto 04, Lotto 05, Lotto 06, Lotto 07

Il **compendio immobiliare** comprendente **i cespiti oggetto di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento di cui ai Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07, è sito nel **Comune di** [redacted], costituto da un **fabbricato condominiale** di recente costruzione, di nr. 9 appartamenti e nr. 9 box auto, libero su quattro lati, disposto su tre piani fuori terra oltre interrato, resedi pertinenziali e parti a comune. Detto **complesso edilizio**, avente ingresso diretto dalla S.S. 71 in direzione sud, è posto in **zona periferica** della città di **Arezzo**, a sud-ovest del centro storico dal quale dista circa 5,3 km, in prossimità del centro commerciale "I pini", area urbana **sviluppatasi** negli **anni '60 e '70/'80** lungo l'importante arteria viaria quale la **S.S. 71** Umbro Casentinese Romagnola, caratterizzata dalla presenza di **fabbricati plurifamiliari**, oltre ad **abitazioni singole**, fabbricati **commerciali e terziari**. Il lotto su cui sorge il fabbricato condominiale, dal punto di vista del mercato immobiliare, risulta piuttosto appetibile in quanto unisce alla tranquillità dell'area, avente un contesto medio, un buon livello di servizi sia pubblici che privati posti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. **La struttura portante** del complesso edilizio è **intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato**; i **solai** sono in **latero cemento**; la **copertura** condominiale è **a falde inclinate**. La **tamponatura esterna** è in **laterizio** cosi come i **divisori interni**; la **facciata esterna** è intonacata e tinteggiata. Il fabbricato è dotato di ascensore interno, ad oggi non funzionante/inutilizzato, in quanto mai messo in opera, seppur dotato di certificazione e collaudo allegati al deposito di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attestazione Asseverata di Agibilità (allegato nr. 07). La pavimentazione esterna condominiale, d'ingresso al condominio e dipartente dalla pubblica viabilità, è in masselli **di cls**, tipo Macevi; in **piastrelle di ceramica** quella del vano scala condominiale e del "corsello" a comune al piano interrato d'ingresso ai box auto; gli scalini delle rampe di scale condominiali interne sono in **marmo Trani**. I pluviali e i discendenti della copertura sono in **rame**. Lo stato manutentivo dell'edificio condominiale, nel suo insieme, risulta essere **discreto**. In merito, comunque, risulta da evidenziare che parte della pavimentazione del corsello distributivo al piano interrato, risulta distaccata/sollevata. Detta problematica, è presumibilmente dovuta ad infiltrazioni di acqua piovana causate da una cattiva impermeabilizzazione delle strutture controterra, oltre che da una cattiva messa in opera della pavimentazione e mancata manutenzione generale. Inoltre, da quanto riferito in fase di sopralluogo, si sono manifestate problematiche sullo smaltimento delle acque reflue condominiali, con fenomeni di allagamento, dovuti a problematiche legate alla pompa delle acque reflue. I **cespiti pignorati** posti all'interno del fabbricato condominiale, comprendono **nr. 7 appartamenti**, **nr. 7 box auto** e **nr. 3 beni comuni non censibili BCNC**, quali la strada d'ingresso al condominio, l'area antistante il portone d'ingresso al condominio, la rampa dei box auto, il corsello distributivo interno dei box auto e il vano scale condominiale. **Ai fini peritali** si procederà alla **suddivisione** del compendio in **nr. 7 Lotti immobiliari**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa, che per il calcolo delle consistenze dei lotti oggetto di pignoramento, si è proceduto, in fase di sopralluogo al rilievo metrico, utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

-lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;

-i pilastri/colonne interni;

-lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);

-la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

-i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

-lo spessore dei muri perimetrali;

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

-i balconi, terrazzi e simili;

-lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);

-i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tecnoborsa.

LOTTO – 01

[redacted]

Detto Lotto nr. 01 comprende un appartamento censito con [redacted], avente accesso esclusivo dal civico [redacted], composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio, due porticati e resede esclusivo al piano terra, oltre a box auto al piano interrato censito con [redacted] e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted]. **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale posta sul resede esclusivo, allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel porticato esterno. Il **servizio igienico**, è dotato di **lavabo, water, bidet e doccia.** Si riscontra la predisposizione per l'impianto di allarme ed aria condizionata.

Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accesso pedonale esclusivo da rampa di scale dipartente dal resede di proprietà dell'appartamento sovrastante, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. Gli infissi sono metallici. **L'altezza interna** è pari a 2,40 mt. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 03, **nel resede esclusivo del Lotto 01**, vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 01, 02, 04 esecutati e di altre due unità immobiliari di altra proprietà ed esterni alla procedura esecutiva. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del suddetto Lotto 01.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 01** risulta essere **buono**. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone, pur evidenziando criticità riferite alla pavimentazione del box auto a filo del muro perimetrale esterno, le cui mattonelle risultano sollevate/distaccate dal sottofondo. L'occupante [redacted], in fase di sopralluogo, in riferimento al suddetto Lotto 01, riferisce anche problematiche di manutenzione dovute ad una cattiva messa in opera e realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue. Ad oggi, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, tale eventuale pregiudizio, così come la servitù apparente,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

saranno ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15% di cui al successivo quesito nr. 17.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 01 risulta nel possesso del [redacted], a seguito di preliminare di vendita del 22.04.2010, non registrato, stipulato con la parte debitrice esecutata, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Inoltre, il [redacted] risulta essere parte attrice nella **Domanda Giudiziale** del 28.03.2017, R.P. n. 2979, R.G. n. 4435, esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15.03.2017, Rep. 2652/2017. Domanda Giudiziale unita alla presente con allegato nr. 26.

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 01 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Terra	Appartamento	47 mq
[redacted]	Terra	Porticato	27 mq
[redacted]	Terra	Resede	101 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	19 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 01, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 01 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti

BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Indirizzo catastale: [redacted]

****

LOTTO – 02

[redacted]

Detto Lotto nr. 02 comprende un appartamento censito con [redacted],

avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted],

attualmente composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienico, due camere, due porticati e resede esclusivo al piano terra, oltre a box auto al piano interrato censito con [redacted] e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted]. **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel porticato esterno. Il **servizio igienico**, è dotato di **lavabo, water, bidet e doccia**. L'appartamento è inoltre dotato di condizionatore con split interni ed unità esterna collocata nel porticato (in riferimento a detto impianto, l'occupante sig.ra [redacted], riferisce che questo è stato installato a propria cura e spese). Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico. **L'altezza interna** è pari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a 2,40 mt. Il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 02** risulta essere **buono**. Risultano da evidenziare delle forme di condensa interne, poste sul muro perimetrale del servizio igienico. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 02 risulta nel possesso della sig.ra [redacted] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 11.06.2013 con la parte debitrice esecutata e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 27.06.2013 al nr. 5769, Vol. 58, Serie 3, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo.

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 02 [redacted]			
Sub.	**Piano**	**Destinazione**	**Superficie SIL**
[redacted]	Terra	Appartamento	73 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]	Terra	Porticato	30 mq
[redacted]	Terra	Resede	95 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	21 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 02, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale: [redacted]

Il Lotto nr. 02 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO – 03

[redacted]

Detto Lotto nr. 03 comprende un appartamento censito con [redacted], avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted], attualmente composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, due camere, porticato e resede esclusivo al piano terra, cantina al piano interrato, oltre box auto al piano interrato censito con sub. 20 e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted] **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel porticato esterno. Il **servizio igienico**, è dotato di **lavabo, water, bidet, vasca e doccia**.

La **cantina** è composta da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale sia dal vano scale condominiale, che dal corsello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico. **L'altezza interna** è pari a 2,40 mt e la cantina è dotata del solo impianto elettrico.

Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico, **l'altezza interna** è pari a 2,40 mt, ed il box auto è dotato del solo impianto elettrico.

Come già precisato in risposta al precedente quesito nr. 3, **nel resede esclusivo del Lotto 03**, vi è collocata una fossa biologica condominiale a servizio dei Lotti 03, 05, 06 e 07 esecutati. Tale collocazione costituisce di fatto una **servitù apparente** per la manutenzione/ispezione della fossa biologica, **gravante** sulla proprietà del suddetto Lotto 03. Il pregiudizio dovuto dalla suddetta servitù apparente, sarà ricompreso nell'abbattimento forfettario del 15% di cui al successivo quesito nr. 17.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 03** risulta essere **buono**. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 03, relativamente al solo sub. 17, risulta nel possesso del [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 23.07.2012 con la parte debitrice esecutata (preliminare riferito al solo sub. [redacted]), e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 27.07.2012 al nr. 6482, Vol. 65, Mod. 3, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Si precisa, che il box auto censito con [redacted], risulta nel possesso dell'esecutato [redacted].

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 03 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Terra	Appartamento	77 mq
[redacted]	Terra	Porticato	45 mq
[redacted]	Terra	Resede	41 mq
[redacted]	Interrato	Cantina	7 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	17 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 03, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 03 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

LOTTO – 04

[redacted]

Detto Lotto nr. 04 comprende un appartamento censito con [redacted], avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted], attualmente composto da soggiorno/cucina, servizio igienico, due camere e due loggiati al piano primo, oltre box auto al piano interrato censito con [redacted] e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted]. **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale. La produzione di acqua calda avviene tramite **scaldabagno a gas** da esterno "BOSCH Therm 5600 O" posto nel porticato esterno, allacciato a delle bombole di GPL, anch'esse posizionate nel medesimo porticato. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di condizionamento (raffrescamento e riscaldamento), con split interni ed unità esterna collocata nel porticato. In fase di sopralluogo, [redacted] riferisce che lo scaldabagno e l'impianto di condizionamento, sono stati montati a propria cura e spese.

Il **servizio igienico**, è dotato di **lavabo, water, bidet e doccia**. Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico, l'**altezza interna** è pari a 2,40 mt, ed è dotato del solo impianto elettrico.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 04** risulta essere **buono**. I materiali impiegati sono di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 04, relativamente al solo sub. 29, è occupato dal sig. [redacted] in forza di preliminare di vendita stipulato in data 30.07.2019 con la parte debitrice esecutata e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 01.08.2019 al nr. 2454, Vol. 25, Mod. 3T, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo. Si precisa, dalla disamina del preliminare, che questo era riferito ai beni censiti con subb. [redacted]. Ad oggi, il box auto censito con [redacted], risulta nel possesso dell'esecutato [redacted] e il box auto censito con il [redacted] risulta nel possesso della sig.ra [redacted].

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 04 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Primo	Appartamento	68 mq
[redacted]	Primo	Porticato	27 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	14 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 04, risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast.	Rendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

							Totale / e. a. s.	
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 04 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti

BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

LOTTO – 05

[redacted]

Detto Lotto nr. 05 comprende un appartamento su due livelli censito con [redacted], avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted], attualmente composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, terrazzo e loggiato al piano primo; due soffitte,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizio igienico e loggia al piano secondo; box auto al piano interrato censito con [redacted], e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted]. **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono **intonacati e tinteggiati** fatta esclusione dei servizi igienici e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt al piano primo; variabile da 1,82 mt a 3,27 mt al piano secondo. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel terrazzo a piano primo.

I **servizi igienici**, sono dotati di **lavabo, water, bidet e doccia**. Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico, l'**altezza interna** è pari a 2,40 mt, ed è dotato del solo impianto elettrico.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Lotto nr. 05 risulta essere **buono**. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 05 è occupato dalla sig.ra [redacted] in forza di preliminare di vendita di stipulato in data 28.05.2015 con la parte debitrice esecutata, non registrato, a cui non ha mai fatto seguito la stipula del definitivo.

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 05 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Primo	Appartamento	44 mq
[redacted]	Primo	Porticato	12 mq
[redacted]	Primo	Terrazzo	9 mq
[redacted]	Secondo	Soffitta	44 mq
[redacted]	Secondo	Porticato	3 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	16 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 05, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 05 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

LOTTO – 06

[redacted]

Detto Lotto nr. 06 comprende un appartamento su due livelli censito con [redacted], avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted], attualmente composto da monolocale, servizio igienico, terrazzo e loggiato al piano primo; due soffitte, servizio igienico e loggia al piano secondo; box auto al piano interrato censito con [redacted], e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted]. **Internamente** tutti gli ambienti dell'appartamento sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intonacati e tinteggiati fatta esclusione dei servizi igienici e dell'angolo cottura della cucina, i quali presentano un rivestimento in **piastrelle di ceramica**. La **pavimentazione** di tutti i locali è in **piastrelle di ceramica**. Il portoncino d'ingresso all'unità è blindato con pannellatura in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i restanti **infissi esterni** sono anch'essi lignei, con vetro doppio e persiane alla fiorentina. **L'altezza interna** è pari a 2,70 mt al piano primo; variabile da 1,82 mt a 3,46 mt al piano secondo. L'unità è **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, **termico autonomo** a metano con caldaia murale a condensazione da 25 kw **"BERETTA CIAO GREEN"**, posta nel loggiato a piano primo.

I **servizi igienici**, sono dotati di **lavabo, water, bidet e doccia**. Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico, l'**altezza interna** è pari a 2,40 mt, ed è dotato del solo impianto elettrico.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 06** risulta essere **buono**. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 06 non risulta occupato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 06 [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Primo	Appartamento	39 mq
[redacted]	Primo	Porticato	10 mq
[redacted]	Primo	Terrazzo	9 mq
[redacted]	Secondo	Soffitta	47 mq
[redacted]	Secondo	Porticato	3 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	17 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 06, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 06 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti BCNC:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

LOTTO – 07

[redacted]

Detto Lotto nr. 07 comprende un appartamento censito con [redacted], avente accesso dall'ingresso condominiale distinto al civico [redacted], attualmente composto da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, camera, soffitta, sottotetto, loggia e terrazza al piano secondo, oltre box auto al piano interrato censito con [redacted] e diritti di comproprietà sui BCNC censiti con subb. [redacted].

L'appartamento, alla data del sopralluogo risulta da ultimare, in quanto mancano le finiture interne, gli infissi interni e il completamento degli impianti tecnologici. Gli ambienti risultano intonacati, è presente il massetto del solaio di calpestio, gli infissi esterni risultano montati completi di persiane alla fiorentina ed è presente il portoncino blindato d'ingresso all'appartamento. **L'altezza interna, premesso che deve essere montata la pavimentazione,** è variabile da 2,44 mt a 4,20 mt nella zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorno; da 2,13 mt a 4,00 mt della zona notte comprensiva del bagno. Seppur da **completare,** l'unità è predisposta e sarà **dotata** di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica condominiale allacciata alla condotta fognaria comunale, oltre all'impianto **termico autonomo** a metano.

Il **servizio igienico**, anch'esso al grezzo, è privo di sanitari. Il **box auto** è composto da un unico vano al piano interrato, con accesso pedonale da vano scale condominiale, e carrabile dal corsello condominiale. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono al grezzo in c.a. e blocchi di cls. L'infisso è metallico, l'**altezza interna** è pari a 2,40 mt, ed è dotato del solo impianto elettrico.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, l'appartamento risulta da ultimare, mentre il box auto già ultimato, presenta delle medie finiture.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 07 non risulta occupato.

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 07 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Secondo	Appartamento	76 mq
[redacted]	Secondo	Soffitta	16 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]	Secondo	Sottotetto	10 mq
[redacted]	Secondo	Loggia	8 mq
[redacted]	Secondo	Terrazzo	8 mq
[redacted]	Interrato	Box Auto	18 mq

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 07, risulta catastalmente cosi identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Il Lotto nr. 07 risulta integrato dai diritti di comproprietà sui seguenti BCNC:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								
[redacted]								
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

[redacted]

LOTTO – 08

Villetta a schiera, garage e resede – [redacted]

Il **compendio immobiliare oggetto di pignoramento**, di cui al Lotto 08, è sito nel **Comune di** [redacted], in Località [redacted], costituto da un **fabbricato di civile abitazione di tipologia a schiera**, disposto su due piani fuori terra e seminterrato, corredato da garage al piano seminterrato e resede esclusivo sul fronte e retro.

Il **compendio esecutato è posto in zona sub-urbana della città di Arezzo**, a nord-ovest del centro storico dal quale dista circa 5 km, area urbana **sviluppatasi** negli **anni '80 e '90**, **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati a schiera, mono-bifamiliari, oltre fabbricati storici ed ex coloniche.** La zona, dal punto di vista del mercato immobiliare, risulta piuttosto appetibile in quanto unisce alla posizione dell'area, avente un contesto discreto, un ottimo livello di servizi sia pubblici che privati posti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. **La struttura portante del fabbricato** è **intelaiata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato**; i **solai** sono in **latero cemento**; la **copertura** è inclinata a due falde. La **tamponatura esterna** è in **laterizio**; le **facciate esterne** hanno un **rivestimento in "mattoncini" di laterizio**. Il resede esclusivo esterno posto sul fronte, in gran parte pavimentato con monocottura da esterno, ricomprende in parte il vialetto di accesso pedonale, ed in parte la rampa di accesso al garage al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seminterrato; il resede sul retro risulta adibito a giardino. I pluviali e i discendenti della copertura sono in **rame**. L'ingresso all'unità pignorata avviene dal camminamento posto sul fronte, dipartente dalla viabilità censita con p.lla 511 (in proprietà alla [redacted]), quest'ultima unità alla pubblica viabilità quale la "Strada dello Scansafosso".

Il cespite periziato, è attualmente composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno loggia e terrazzo al piano rialzato; tre camere, bagno e loggia al piano primo; cantina, c.t., scannafosso e garage al piano seminterrato. Il tutto integrato da resede sul fronte e retro del fabbricato. I divisori interni sono **in laterizio** e tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono **intonacati e tinteggiati**; la **cucina e i servizi igienici** hanno un rivestimento in **piastrelle di ceramica**; la **pavimentazione** interna è in ceramica per tutti gli ambienti al piano terra, seminterrato e servizi igienici; in parquet al piano primo. La rampa di scala tra piano rialzato e primo ha il rivestimento degli scalini in marmo; quella tra piano rialzato e seminterrato in monocottura effetto cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera dotati di persiane alla fiorentina; quelli interni in legno tamburato; il portone d'ingresso al garage e la porta esterna della cantina (oggi adibita a taverna), sono in alluminio e vetro. **Le altezze interne utili** sono pari a **2,70 mt** su tutti i vani al piano rialzato fatta esclusione del servizio igienico, il quale presente un'altezza pari a **2,40 mt**; pari a **2,75 mt** quelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei vani al piano primo; pari a **2,30 mt** quelle degli ambienti al piano seminterrato. L'unità immobiliare è dotata di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile, **sanitario** con fossa biologica allacciata alla condotta fognaria comunale e **termico autonomo** a metano con caldaia murale a camera stagna da 28 kw **"VAILLANT** VMW 282/2-5 R3 H", posta nella C.T. al piano seminterrato. Il **servizio igienico** al **piano rialzato** è dotato di **lavabo, water, e bidet**; quello a piano primo è dotato di **lavabo, water, bidet e vasca**. L'unità periziata è inoltre dotata di allaccio a pozzo condominiale, **utilizzato ai soli fini irrigui** del giardino, ubicato all'interno della p.lla [redacted] in proprietà al Comune di [redacted]. Detto pozzo risulta **censito** con denuncia del **01.08.1994, pratica POD 1994/09832**, unita alla presente con allegato nr. 08. Nella suddetta denuncia, come ubicazione del pozzo, viene erroneamente indicata la p.lla [redacted], anch'essa attualmente in proprietà al Comune di [redacted]. Certificati catastali uniti alla presente con allegato nr. 05.

Il garage è composto da un unico vano al piano seminterrato, con accesso interno da scala interna e carrabile dalla rampa esterna esclusiva. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'infisso è metallico, l'**altezza interna** è pari a 2,30 mt, ed è dotato del solo impianto elettrico.

Si precisa, come meglio specificato in risposta al successivo quesito nr. 11, che al piano seminterrato, in difformità rispetto a quanto urbanisticamente assentito, il vano cantina è stato trasformato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"taverna" con presenza di un angolo cottura e relativi impianti, e inoltre all'interno della C.T. è presente un servizio igienico con lavabo, water e doccia.

A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle **verifiche effettuate**, lo **stato manutentivo generale interno ed esterno del Lotto nr. 08** risulta essere **discreto**. I materiali impiegati sono di prima scelta e le finiture utilizzate buone.

OCCUPAZIONE

Il suddetto Lotto nr. 08 risulta occupato dall'esecutato [redacted].

CONFINI

[redacted]

SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL

Lotto 08 - [redacted]

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
[redacted]	Rialzato	Residenziale	
[redacted]	Rialzato	Loggia	
[redacted]	Rialzato	Terrazzo	
[redacted]	Primo	Residenziale	
[redacted]	Primo	Loggia	
[redacted]	Seminterrato	Cantina	
[redacted]	Seminterrato	Garage	31 mq
[redacted]	Terra	Resede	142

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto nr. 08, risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

						Catast. Totale / e. a. s.	
[redacted]							

Indirizzo catastale: [redacted]

Intestazione catastale:

Il Lotto nr. 08 ricomprende il seguente BCNC identificante il resede del compendio esecutato comune ai subb. [redacted]:

NCEU del Comune di Arezzo (AR), Sezione A

Fg.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catast. Totale / e. a. s.	Rendita
[redacted]								

Indirizzo catastale: [redacted]

****

BENI [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO – 09

[redacted]

Il **compendio immobiliare oggetto di pignoramento**, di cui al Lotto 09, è sito nel **Comune di Arezzo**, in [redacted] nr. snc, costituto da **nr. 2 appezzamenti di terreni in proprietà esclusiva per la quota di 1/1** della superficie complessiva pari a 377 mq, **nr. 2 appezzamenti di terreni in proprietà esclusiva per la quota di 2/6** della superficie complessiva pari a 138 mq e **nr. 2 appezzamenti di terreni in proprietà esclusiva per la quota di 4/32** della superficie complessiva pari a 130 mq. Detto compendio **è posto in zona sub-urbana della città di Arezzo**, a nord-ovest del centro storico dal quale dista circa 8 km, area urbana **caratterizzata** dalla presenza di **fabbricati mono-bifamiliari, oltre fabbricati storici ed ex coloniche.** La zona, avente una vocazione prettamente residenziale e agricola, dal punto di vista del mercato immobiliare, risulta piuttosto appetibile in quanto unisce alla posizione dell'area, avente un contesto discreto, un buon livello di servizi sia pubblici che privati facilmente raggiungibili. **Ad oggi, le p.lle** [redacted], sulla base **dell'art. 32 comma 5 delle NTA del Vigente Piano Operativo**, costituiscono un lotto libero catastalmente individuato, il quale previo Piano Attuativo in Variante al Piano Operativo in coerenza al Piano Strutturale, potrebbe essere oggetto di interventi edilizi tramite **Permesso di costruire convenzionato**, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistiche di cui all'Articolo 14 delle NTA;

- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis delle NTA.

Ad oggi, tenuto conto delle indagini effettuate e dei colloqui intercorsi con il preposto ufficio comunale, **detto lotto**, **non ha** di fatto una propria **capacità edificatoria**, può essere definito un "Lotto congelato", in quanto potrebbe essere urbanisticamente sfruttato **solo tramite l'acquisto di crediti edilizi, ad oggi peraltro non presenti nel relativo registro comunale, o trasferimento di SE qualora esistente. Ai fini valutativi**, per detto lotto "**urbano congelato**", né agricolo, né edificabile, verrà utilizzato un **valore unitario** in linea con i **valori di resedi pertinenziali** di fabbricati residenziali. Si precisa inoltre, che detto lotto, anche ai fini del pagamento **dell'I.M.U., risulta essere esente,** in quanto privo di potenzialità edificatoria e quindi trattato a livello di tassazione come terreno agricolo.

[redacted]

Detto terreno, adiacente ed unito alla p.lla 398, di complessivi 108 mq, di forma triangolare, pianeggiate e recintato con rete plastificata, risulta attualmente adibito a rimessaggio/stoccaggio materiali edili. Questo risulta accessibile dall'adiacente p.lla 398 esecutata.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta occupato dall'esecutato Sig. [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

CONFINI

[redacted]

Detto terreno risulta catastalmente cosi identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Detto terreno, adiacente ed unito alla p.lla [redacted], di complessivi 269 mq, di forma trapezoidale, pianeggiate e recintato con rete plastificata, risulta attualmente adibito a rimessaggio/stoccaggio materiali edili. Questo risulta accessibile dai restanti terreni esecutati, che rappresentano la viabilità.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta occupato dall'esecutato Sig. [redacted]

CONFINI

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto terreno risulta catastalmente cosi identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:

[redacted]

Detto terreno, in proprietà all'esecutato per la quota di 2/6, adiacente alla p.lla [redacted], di complessivi 108 mq, di forma rettangolare e pianeggiate, rappresenta e costituisce la viabilità di accesso alle p.lle [redacted] sopra descritte, oltre ad altre proprietà non pignorate ed esterne alla procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

[redacted]

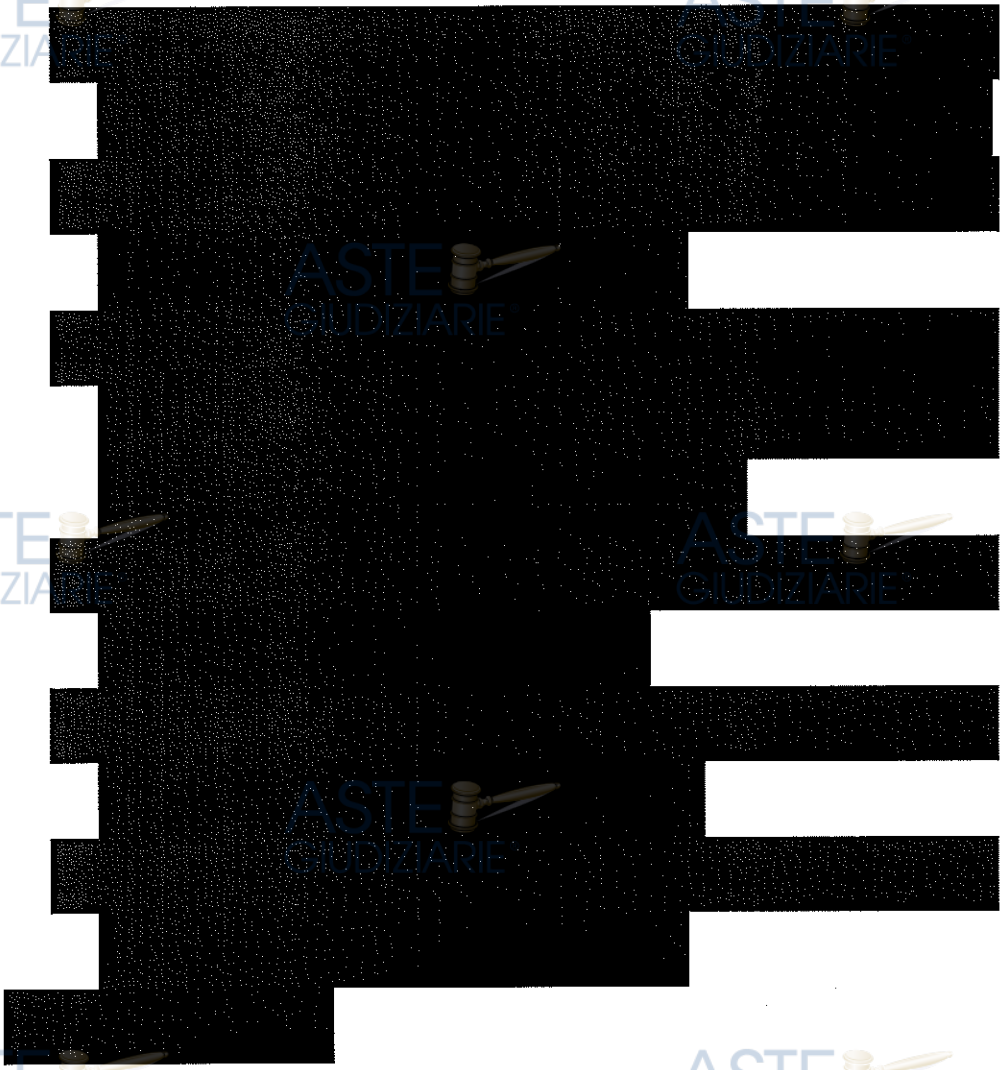
Detto terreno risulta catastalmente cosi identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Detto terreno, in proprietà all'esecutato per la quota di 2/6, di complessivi 30 mq, di forma rettangolare e pianeggiate, rappresenta e costituisce la viabilità di accesso sia alle p.lle [redacted] esecutate, che ad altri terreni adiacenti, di altra proprietà ed esterni alla procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

[redacted]

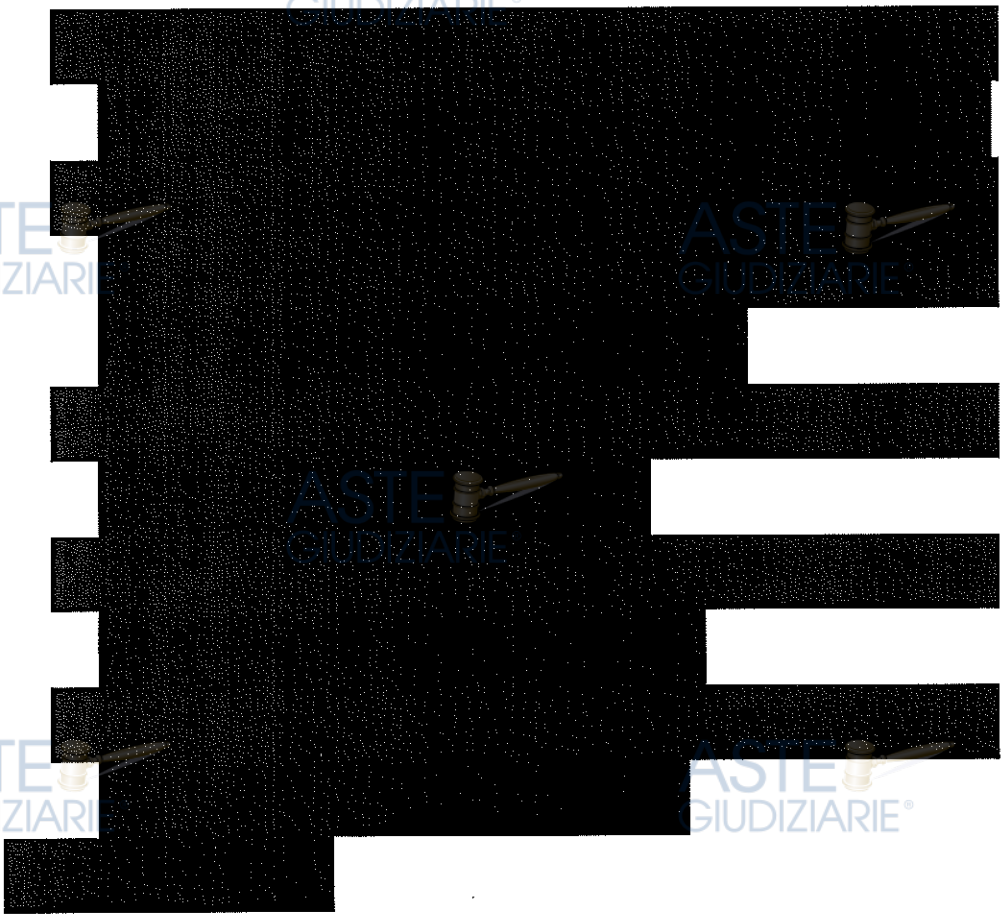
Detto terreno risulta catastalmente così identificato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:



Detto terreno, in proprietà all'esecutato per la quota di 4/32, di complessivi 83 mq, di forma trapezoidale, pianeggiate ed asfaltato, rappresenta e costituisce la viabilità di accesso sia alle p.lle [redacted] esecutate, che ad altre proprietà adiacenti, di altra proprietà ed esterne alla procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Detto terreno risulta catastalmente cosi identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]						

Intestazione catastale:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto terreno, in proprietà all'esecutato per la quota di 4/32, di complessivi 47 mq, di forma trapezoidale, pianeggiate ed asfaltato, rappresenta e costituisce la viabilità di accesso sia alle p.lle [redacted], [redacted] esecutate, che ad altre proprietà adiacenti, di altra proprietà ed esterne alla procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE

Il suddetto terreno risulta libero.

CONFINI

[redacted]

Detto terreno risulta catastalmente cosi identificato:

CT del Comune di [redacted]

Fg.	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Intestazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

Quesito nr. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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;*

Risposta Quesito nr. 8

Dalle verifiche effettuate e dalle indagini svolte, **i dati indicati** nel pignoramento immobiliare **identificano correttamente** i beni immobiliari esecutati.

****

Quesito nr. 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;*

Risposta Quesito nr. 9

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 01, Lotto 02, Lotto 03, Lotto 04, Lotto 05, Lotto 06, Lotto 07

Dai sopralluoghi effettuati, **rispetto** a quanto **riportato** nelle attuali **planimetrie catastali**, rispettivamente depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo con Variazioni protocollo AR0054439, AR0054442, AR0054440, AR0054444, AR0054446, AR0054447 del 10.07.2017, **distinto per Lotti**, si evidenzia quanto segue:

LOTTO – 01

[redacted]

- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO – 02

[redacted]

- Il divisorio interno posto nel vano soggiorno-cucina risulta rimosso;
- Il confine fisico del resede con la p.lla [redacted] di altra proprietà, risulta leggermente traslato di circa 40 cm a favore del suddetto lotto 02 pignorato. Si precisa che detta traslazione/incongruenza è stata rilevata da semplice rilievo metrico, e che al fine di evidenziare l'esatto confine catastale, e quindi un eventuale sconfinamento, occorre un rilievo strumentale topografico. Si precisa, che ai fini peritali le consistenze utilizzate sono quelle ricavate e desumibili dalla planimetria catastale attualmente depositata presso l'agenzia del territorio.

LOTTO – 03

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

- Il confine fisico del resede con le p.lle [redacted] di altra proprietà, risulta leggermente traslato di circa 40 cm a favore del suddetto lotto 03 pignorato. Si precisa che detta traslazione/incongruenza è stata rilevata da semplice rilievo metrico, e che al fine di evidenziare l'esatto confine catastale, e quindi un eventuale sconfinamento, occorre un rilievo strumentale topografico. Si precisa, che ai fini peritali le consistenze utilizzate sono quelle ricavate e desumibili dalla planimetria catastale attualmente depositata presso l'agenzia del territorio.

LOTTO – 04

[redacted]

- Per il lotto in esame non si evidenziano difformità catastali.

LOTTO – 05

[redacted]

- Il divisorio interno posto nel vano soggiorno-cucina risulta rimosso;
- Le altezze interne dell'appartamento al piano secondo risultano divergenti. Nello specifico l'altezza nel punto inferiore pari a 1.92 mt, cosi come indicata in planimetria catastale, risulta essere pari a 1.82 mt. Le altezze nella parte superiore cosi come indicate pari a 3.38 mt e 3.66 mt, risultano essere rispettivamente pari a 3.01 mt e 3.27 mt.

LOTTO – 06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

- Il divisorio dell'appartamento a piano primo posto tra il vano principale e il bagno risulta in parte rimosso a danno del bagno, al fine di realizzare un angolo cottura;
- La porta d'ingresso al bagno a piano primo risulta diversamente posizionata;
- Il bagno risulta ampliato in direzione dell'ingresso;
- Il porticato a piano primo presenta una lunghezza inferiore di circa 15 cm;
- Le altezze interne al piano secondo risultano divergenti. Nello specifico l'altezza nel punto inferiore pari a 1.92 mt, cosi come indicata in planimetria catastale, risulta essere pari a 1.82 mt. Le altezze nella parte superiore cosi come indicate pari a 3.28 mt e 3.49 mt, risultano essere rispettivamente pari a 3.15 mt e 3.38 mt.

LOTTO – 07

[redacted]

- Le altezze interne dell'appartamento risultano divergenti. Nello specifico le altezze interne nel punto inferiore pari a 2.20 mt e 2.50 mt, cosi come indicate in planimetria catastale, risultano essere pari a 2.12 mt e 2.45 mt. Le altezze nella parte superiore cosi come indicate pari a 3.16 mt e 4.20 mt, risultano essere rispettivamente pari a 3.05 mt e 4.20 mt. L'altezza della soffitta, indicata pari a 1.00 mt, risulta pari a 0.92 mt. Si precisa che all'atto del sopralluogo l'appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009