

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari**N.R.E. 252/2017****RIUNITA ALLA NRE 266/2017****Promossa da**

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott. Marina ROSSI***In udienza il 31 Marzo 2020***

-°-°-°-°-°-°-

Nell'udienza del 11 Febbraio 2020, il G.E. Dott. Marina Rossi, preso atto della fattibilità di modificare i lotti precedentemente costituiti, sentito anche il creditore procedente, incaricava lo scrivente di redigere una relazione integrativa con le modifiche apportate, e più precisamente:

a) Il costituito lotto 7, formato dall'area identificata dalla particella 21 subalterno 11, dove la titolarità del debitore è parti a 3/5, e dove insistono degli impianti a comune, dovrà essere eliminato.

Il lotto 07 verrà suddiviso in tre quote indivise di 1/5 ciascuna che verranno abbinate rispettivamente lotti 01, 02 e 03.

b) Il lotto 6, comprendente la titolarità della quota pari a 4/5 di una piscina privata identificata dalla particella 315 del foglio 112, dovrà essere eliminato.

Il lotto 06 verrà suddiviso in tre quote indivise di 1/5 ciascuna che verranno abbinate rispettivamente ai lotti 01, 02 e 03.

Un ulteriore quota indivisa di 1/5 verrà infine abbinata al lotto 04.

Il giudice concedeva termine di 30 giorni per il deposito della perizia integrativa, rinviando ogni altro incombenza all'udienza del 31 Marzo 2020.

..°-°-°-°-°-°-°-

Premessa introduttiva

Con la perizia integrativa del 23 Novembre 2019, dato atto dell'estensione del pignoramento da parte del creditore procedente, venne completata la fase di accatastamento di due aree urbane (particelle 309 e 310) che confluirono nella consistenza dei lotti 01 e 02, modificandoli rispetto a come erano stati proposti nella prima relazione del 24 Luglio 2018.

Sempre in sede di perizia integrativa del 23 Novembre 2019, venne ribadita una criticità già segnalata nella perizia del 24 Luglio 2018, ossia che il pignoramento aggrediva una porzione immobiliare (particella 21 subalterno 11) che non apparteneva alla società debitrice per la quota di 4/5 come invece indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

La quota effettivamente di proprietà, era solo di 3/5, e pertanto si consigliava al creditore procedente di dar seguito alla restrizione del pignoramento con la giusta titolarità di quote (adempimento non ancora effettuato anche dopo la segnalazione del 23 Novembre 2020).

Infine, durante l'udienza del 11 Febbraio 2020, è stato deciso di apportare ulteriori modifiche ai lotti trattati nelle perizie del 24 Luglio 2018 e 23 Novembre 2019, ossia è stata prevista la soppressione di due lotti (lotto 06 e 07) e la redistribuzione della massa immobiliare in essi contenuta a favore di altri quattro lotti (lotto 01, 02, 03 e 04).

Nessuna modifica è stata prevista per il lotto 05.

Dovendo sopprimere dei lotti contraddistinti da una numerazione intermedia (lotto 06 e 07) fermo restando che la numerazione dei lotti 01, 02 03, 05 e 05 resta invariata, al soli fini di continuità è necessario rinominare il lotto 08 elencato nelle perizie precedenti, ribattezzandolo come nuovo lotto 6.

Null'altro viene modificato rispetto come indicato nelle perizie del 24 Luglio 2018 e 23 Novembre 2019.

I valori totali già attribuiti ai lotti da eliminare (lotto 06 e 07) verranno attribuiti come mera frazione di quota ai lotti in cui saranno abbinati.

-.°-°-°-°-°-°-

Per rendere meno gravosa la verifica da parte del Giudice, nonché per facilitare l'attività del Delegato che sarà incaricato, di seguito viene riportata l'elencazione completa degli immobili sotto il profilo catastale (quelli indicati nella perizia del 24 Luglio 2018 e quelli integrati nella perizia del 23 Novembre 2019), l'elenco delle formalità pregiudizievoli (quelle indicate nella perizia del 24 Luglio 2018 e quelle integrate nella perizia del 23 Novembre 2019), il riepilogo dei valori attribuiti così come rielaborati nella perizia del 23 Novembre 2019, e la descrizione dei nuovi lotti come richiesto dal Giudice nell'udienza del 11 Febbraio 2020.

-.°-°-°-°-°-°-

Identificativi catastali degli immobili

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva **è giustamente intestato al debitore sia per la piena proprietà che in quota parte, ad eccezione di un'area urbana, in cui la titolarità del debitore è minore rispetto alla quota indicata erroneamente nel certificato catastale**, e più precisamente:

**** Fabbricati ****

Appartamento a piano terra con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 06***, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Appartamento a piano primo e secondo con resede pertinenziale -

Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 09***, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Appartamento a piano terra con resede pertinenziale - Censito alla

sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 14, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0003222 del 19 Gennaio 2016 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Deposito - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 421***, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30,00, rendita catastale Euro 44,93 (classamento e rendita proposti – D.M. 701/94).

L'unità immobiliare è stata costituita in virtù di Tipo Mappale 51.456 del 10 Luglio 2018, in virtù del quale è stata inserito in mappa l'ingombro del fabbricato, delimitando altresì un'area pertinenziale circostante.

Successivamente è stata presentata denuncia di nuova costruzione protocollo AR0052718 del 17/07/2018 con cui l'immobile è stato identificato a mezzo di planimetria.

*** Parti a comune ***

Le tre unità abitative sopra elencate, si collocano all'interno di un unico corpo di fabbrica in cui coesistono altre proprietà confinanti, oltre a parti a comune così censite ed identificate:

Resede - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 15*, classificato come bene a comune non censibile.

Trattandosi di bene a comune non censibile, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria e rendita.

Si deve inoltre segnalare che nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni attribuiti alla particella 21, non è specificato per quali unità immobiliari il subalterno 15 debba considerarsi bene a comune.

A parere dello scrivente, mancando una precisa descrizione e/o un'eventuale restrizione di esclusività, il subalterno 15 dovrà intendersi bene comune non censibile per tutte le unità immobiliari che sono identificate dalla particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A.

Tale bene a comune non è in elenco tra quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare per entrambe le procedure.

*** Piscina privata ***

Piscina con resede pertinenziale - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315*, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

L'attuale planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0241280 del 20 Dicembre 2012 (primo accatastamento).

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce alla quota di quattro quinti (4/5).



._°_°_°_°_°_°_°_°_



*** Aree urbane ***

Area urbana 01 - Censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)**, foglio 112, particella 21, subalterno 11, classificata come area urbana di mq. 24,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

Detta area urbana, è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241279 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale, dimostrativo dei subalterni attribuiti all'intera particella 21.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce alla quota di tre quinti (3/5).

Nel certificato catastale è riportata una quota di proprietà sbagliata (4/5), verosimilmente perché non è andata a buon fine la voltura presentata in virtù dell'atto di permuta del 20 Dicembre 2012 tra il Sig. XXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Questo mancato aggiornamento della ditta intestataria, di riflesso si ripercuote anche sui gravami pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti e iscrizioni di ipoteca giudiziale) che in tal senso sono sbagliati limitatamente al suddetto immobile.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Area urbana 02 - Censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)**, foglio 112, particella 311, classificata come area urbana di mq. 45,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241289 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

Area urbana 03 - Censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)**, foglio 112, particella 312, classificata come area urbana di mq. 365,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241291 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Area urbana 04 - Censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)**, foglio 112, particella 309, classificata come area urbana di mq. 540, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069099 del 13 Novembre 2019.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Area urbana 05 - Censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)**, foglio 112, particella 310, classificata come area urbana di mq. 210,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069100 del 13 Novembre 2019.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°_°_°_°_°_°_°_.



*** *Appezamenti di terreno* ***



Terreno 01 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 15*, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 2.440, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,38.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°._°._°._°._°._°._



Terreno 02 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 16*, classificata come uliveto di classe 3°, consistenza mq. 500, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,90.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°._°._°._°._°._°._



Terreno 03 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 17*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 5.690, reddito dominicale Euro 11,75, reddito agrario Euro 10,29.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

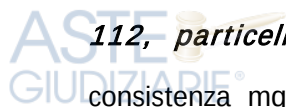
._°._°._°._°._°._°._



Terreno 04 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 19*, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 10.280, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 10,62.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°._°._°._°._°._°._



Terreno 05 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 20*, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

._°._°._°._°._°._°._



Terreno 06 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 24*, classificata come seminativo arborato di classe 4°,



consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Terreno 07 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 65*, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Terreno 08 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307)*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01.

La particella 420 (oltre alla particella 421) si è costituita a seguito di Tipo Mappale n. 51456 del 10 Luglio 2018.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

Terreno 09 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 308 (ex particella 18)*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce ai cinque sesti (5/6).

Terreno 10 - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 314 (ex particella 22)*, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.



Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli



Sulla base della certificazione Notarile prodotta dal creditore procedente, nonché sulla base dell'estensione del pignoramento, si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:



1) *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato*, in virtù di atto del 13 Maggio 2008 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 127.121 – raccolta 18.407), registrato ad Arezzo in data 14 Maggio 2008 al numero 4.289 serie 1T, ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2008 al numero 1.702 di particolare.***



L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.840.000,00 (di cui Euro 920.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro la XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario.***



Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:



Unità Negoziale 01

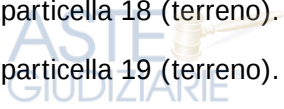
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 2 (abitazione).
- Arezzo/A – Foglio 112 particella 21 subalterno 3 (abitazione).



Unità Negoziale 02



- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 18 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 22 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno).



..°..°..°..°..°..°..

1.1 – In virtù di atto notarile pubblico del 31 Maggio 2012 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 20.192 – raccolta 8.708) segue ***annotazione***



1.128 del 07 Giugno 2012 per restrizione beni relativamente agli immobili censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 8 e subalterno 4.

1.2 – In virtù di atto notarile pubblico del 27 Dicembre 2012 a rogito Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.828 – raccolta 11.292) segue **annotazione 61 del 10 Gennaio 2013** per riduzione della somma del mutuo da Euro 920.000,00 ad Euro 857.000,00.

1.3 – In virtù di atto notarile pubblico del 27 Dicembre 2012 a rogito Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.828 – raccolta 11.292) segue **annotazione 62 del 10 Gennaio 2013** per restrizione beni relativamente agli immobili censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 5 e subalterno 10, nonché per i terreni censiti al foglio 112 particelle 22 e 295.

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato, in virtù di atto del 27 Dicembre 2012 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.830 – raccolta 11.294), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Gennaio 2013 al numero 23 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 (di cui Euro 150.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario.**

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 1/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112 particella 315 (piscina) per la quota di 1/5 di proprietà.

Unità Negoziale 02

- Arezzo/A – Foglio 112 particella 308 (terreno) per la quota di 1/6 di proprietà.



Unità Negoziale 03

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 13 (abitazione).

._°_°_°_°_°_°_°_

2.1 – In virtù di atto notarile pubblico del 23 Marzo 2018 a rogito Notaio Stefano Sammartano (repertorio 39.465 – raccolta 25.132) segue **annotazione 982 del 13 Aprile 2018** per surrogazione ai sensi dell'articolo 120-quater del D.LGS. 385/1993, **con cui subentra XXXXXXXXXXXX**.

._°_°_°_°_°_°_°_

3) Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna, in virtù di atto del 11 Ottobre 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 10.977/2013), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Novembre 2013 al numero 1.875 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per Euro 61.906,99 (di cui Euro 35.778,43 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

Unità Negoziale 02

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

Unità Negoziale 03

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

4) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, in virtù di atto del 14 Novembre 2015 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1440), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Novembre 2015 al numero 1.928 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per Euro 35.200,00 (di cui Euro 28.771,85 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

Unità Negoziale 02

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

Unità Negoziale 03

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

5) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo, in virtù di atto del 21 Gennaio 2016 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 126/2016), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Febbraio 2016 al numero 219 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per Euro 35.000,00 (di cui Euro 19.500,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

Unità Negoziale 02

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

Unità Negoziale 03

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°°°°°°°°°

6) Verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto del 27 Luglio 2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 2.560/2017), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2017 al numero 9.052 di particolare.**

Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ed è contro la XXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- ASTE GIUDIZIARIE®
(abitazione) per la qu

- Arezzo/A – F
proprietà.

2, particella 21 subalterno

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- Arezzo/A – Fog

- ☐ quota intera di proprietà
☐ quota intera di proprietà

ASTE GIUDIZIARIE®

7) Verbale di
2017 notificato

Il pignoramento è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la
XXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

Unità Negoziale 02

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

Unità Negoziale 03

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

8) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 13 Novembre 2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 3.454/2018), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Gennaio 2019 al numero 892 di particolare.*

Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ed è contro la XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, **particella 309** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, **particella 310** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.

9) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 11 Giugno 2019 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 1663/2019), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2019 al numero 9.332 di particolare.*

Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX ed è contro la XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, **particella 309** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, **particella 310** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.

Riepilogo dei valori di stima già al netto delle riduzioni applicate

Nella tabella che segue, ai soli fini riepilogativi, vengono riportati i valori di stima già al netto dei costi di regolarizzazione e degli abbattimenti forfettari applicati, e più precisamente:

Tipologia di immobile e dati identificativi	Valore atteso
Appartamento – particella 21 subalterno 6 per la piena proprietà.	99.300,00
Appartamento – particella 21 subalterno 9 per la piena proprietà.	169.000,00
Appartamento – particella 21 subalterno 14 per la piena proprietà.	76.000,00
Deposito/legnaia con impianto fotovoltaico – particella 421 per la piena proprietà.	9.700,00
Piscina con area pertinenziale – particella 315 per la quota pari a 4/5 di proprietà.	17.900,00
Area urbana – particella 21 subalterno 11 per la quota pari a 3/5 di proprietà.	115,00
Area urbana – particella 309 per la piena proprietà.	4.320,00
Area urbana – particella 310 per la piena proprietà.	4.064,00
Area urbana – particella 311 per la piena proprietà.	360,00
Area urbana – particella 312 per la piena proprietà.	2.900,00
Appezamenti di terreno - particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 65, 314 e 420 per la piena proprietà.	18.150,00
Appezamento di terreno – particella 308 per la quota pari a 5/6 di proprietà.	1.250,00
Valore complessivo della massa	403.059,00

Revisione dei nuovi lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza e la conformazione del compendio immobiliare pignorato, si ritiene possibile la formazione di più lotti così configurati:



*** Lotto 01 modificato ***



Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo, situata a piano terra e facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre proprietà.

Il tutto in Comune di Arezzo, Località Mulinelli.

Nel lotto sono comprese:

- 1)** la piena proprietà di un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.
- 2)** la quota pari a 1/5 indiviso di un'area urbana su cui insistono impianti condominiali.
- 3)** la quota pari a 1/5 indiviso di una piscina.

._°._°._°._°._°._°._

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 6**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'Area urbana pertinenziale di mq. 540, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 309**, in categoria F/1, priva di rendita.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

L'area su cui insistono gli impianti è censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 11**, classificata come area urbana di mq. 24,00.

La piscina è censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

._°._°._°._°._°._°._

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla destra.

L'alloggio si compone di un ampio ambiente finestrato destinato ad ingresso, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina-soggiorno, ripostiglio sottoscala,

camera, bagno, disimpegno e locale pluriuso/ripostiglio parzialmente interrato accessibile da una piccola rampa di scale interna.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 78,00 circa, con altezza interna netta costante pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a ingresso l'altezza media è pari a ml. 2,75 circa.

Fà parte integrante della consistenza un piccolo loggiato coperto antistante l'ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a mq. 3,20, nonché un resede esclusivo avente estensione pari a mq. 48,00 circa.

Devono essere ancora completate alcune finiture e rifiniture interne, tra cui la posa in opera di porte e la parte impiantistica (parte elettrica).

In un angolo del locale ripostiglio parzialmente interrato, è stata rinvenuta la presenza di muffa all'altezza del pavimento, verosimile dovuta all'umidità di risalita per diretto contatto della parete con il terreno.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti in facciata sono prevalentemente in legno (ad accezione di quelli presenti nel vano ingresso, dove i serramenti sono in metallo), dotati di specchiatura a doppio vetro senza sistema di oscuramento (persiane/ante).

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Sull'immobile non gravano contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

In base a quanto accertato nei sopralluoghi effettuati, all'interno dell'immobile sono presenti suppellettili varie che appartengono a soggetti terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro***

108.133,33.

._°._°._°._°._°._

*** Lotto 02 modificato ***

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano primo e sottotetto, facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Nel lotto è compresa un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.

E' parte integrante del lotto anche un manufatto prefabbricato in legno situato a poche decine di metri di distanza, ed attualmente suddiviso in due ambienti contigui ad uso deposito e legnaia.

Sulla copertura inclinata del manufatto è installato impianto fotovoltaico da 5 kw, con il quale viene alimentata sia l'abitazione di cui alla particella 21 subalterno 9, sia il cancello d'uso collettivo (condominiale) dal quale si accede all'interno dell'intero compendio immobiliare in Località Mulinelli.

Sono inoltre compresi nella consistenza del lotto le seguenti pertinenze:

- 1)** la quota pari a 1/5 indiviso di un'area urbana su cui insistono impianti condominiali.
- 2)** la quota pari a 1/5 indiviso di una piscina.

._°._°._°._°._°._

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 9**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'area urbana pertinenziale di mq. 210, è censita al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, **foglio 112, particella 310**, in categoria F/1, priva di rendita.

Il manufatto con impianto fotovoltaico è censito al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 421**, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30, rendita catastale provvisoria Euro 44,93.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

L'area su cui insistono gli impianti è censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 11***, classificata come area urbana di mq. 24,00.

La piscina è censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315***, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in pozione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno.

Il sottoscala è stato tamponato ricavando un vano tecnico in cui è collocata la caldaia a condensazione con le relative apparecchiature e boiler di accumulo, necessari per i fabbisogni dell'alloggio.

Quest'ultimo si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano primo è composto da ampio soggiorno in cui è collocato un camino di pregevole fattura, da disimpegno, da ripostiglio sottoscala, da camera, da bagno e da cucina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 57,00 circa, ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

L'unico ambiente con una maggiore altezza è il vano soggiorno.

In virtù della maggior altezza interna che lo contraddistingue, è stato realizzato un soppalco avente superficie utile calpestabile pari a mq. 10,00 circa.

Tale soppalco, come tutti gli altri ambienti ricavati al piano secondo (sottotetto) è accessibile esclusivamente dalla scala interna e trae naturale illuminazione dalle aperture architettoniche asservite al sottostante soggiorno.

E' parte integrante del piano primo la piccola terrazza di mq. 5,00 circa, che funge da pianerottolo di arrivo dopo aver percorso la rampa di scale esterne.

0 0 0 0 0 0 0 0

Al piano secondo sono presenti tre vani contigui accessibili da disimpegno laterale, dotati di buone finiture e rifiniture, ed attualmente utilizzati/allestiti come camera da letto, bagno e studio (come precisato, tale destinazione non è consentita in base ai titoli edilizi presentati).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 36,00 circa, ed altezza variabile da un minimo di ml. 1,26 fino ad un massimo di ml. 2,90.

Nella consistenza dell'alloggio è compresa una piccola porzione di resede, avente estensione pari a mq. 6,00 circa.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Le finiture e rifiniture interne sono molto buone e ben curate sia al piano primo, sia al piano secondo e/o sottotetto.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto.

In quasi tutti i vani principali ed accessori (esclusa la cucina) è stata apposta una pavimentazione in listoni di parquet, mentre nei bagni è presente una pavimentazione costituita da mattonelle/piastrelle in marmo.

Le pareti interne (escluse quelle dei bagni in cui è presente un pregevole rivestimento) sono intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pannelle in laterizio.

I serramenti interni sono totalmente in legno, così come quelli in facciata, dotati di vetrocamera a taglio termico, ma senza sistema di oscuramento (persiane, ante, etc).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile, ed è altresì presente un impianto domotico nei vari ambienti del piano primo e secondo, comandabile da remoto.

L'impianto elettrico è alimentato da pannelli fotovoltaici, situati sulla copertura di un manufatto prefabbricato in legno, ubicato a poche decine di metri di distanza dall'alloggio.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315 con pompa (inverter) dedicata installata nel vano tecnico della piscina.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

Il manufatto con impianto fotovoltaico identificato dalla particella 421, si colloca a poche decine di metri dal fabbricato, ed è formato da una struttura in elevazione in pilastri e travi di legno con sovrastante copertura inclinata sempre in legno.

Perimetralmente al manufatto è stato realizzato una sorta di marciapiede mediante apposizione di mattonelle in cemento, semplicemente appoggiate sul terreno.

Circa metà della struttura in elevazione del manufatto è stata tamponata con tavolame in legno all'esterno e pannelli di cartongesso all'interno, ed è dotata anche di varie aperture architettoniche quali porte e finestre in legno, con specchiatura a vetro semplice ma con sistema di oscuramento all'interno (ante).

L'ambiente che si è venuto così a configurare per effetto dei tamponamenti laterali è destinato a ripostiglio/rimessa, ed è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, nonché altezza media interna pari a ml. 2,45 circa.

All'interno è presente una pavimentazione in monocottura, oltre ad un rudimentale impianto elettrico ancora parzialmente da ultimare stante la presenza di cablaggi senza collegamento che fuoriescono da alcune scatole di derivazione.

In corrispondenza di alcuni pannelli in cartongesso sono state rinvenute alcune macchie/aloni di umidità.

Tra la copertura in legno si cui insistono i pannelli fotovoltaici ed il sottostante ambiente ad uso deposito, e sono interposti dei pannelli di vetroresina ondulati, per impedire l'accesso alla pioggia.

L'altra metà del manufatto, è stata tamponata in maniera più rudimentale, utilizzando dei pancali in legno di recupero e tavole.

L'ambiente così configurato è attualmente destinato a legnaia.

Tale ambiente, così come quello adiacente, è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45.

All'interno non è presente alcuna pavimentazione e impianto.

A lato dell'ambiente maggiormente rifinito destinata a locale di deposito, è presente una struttura realizzata in bozze di cemento, in cui sono collocati gli impianti che servono per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici.

E' parte integrante della consistenza, l'area scoperta perimetrale, contraddistinta da sagoma triangolare, e estensione pari a mq. 270,00 circa.

°°°°°°°°°°

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

L'attuale planimetria catastale identifica correttamente la conformazione e la distribuzione interna dell'alloggio anche se non è propriamente aggiornata.

Nella planimetria non è rappresentata la centrale termica (di recente realizzazione) ubicata nel sottoscala esterno, ed oggetto di separata istanza di sanatoria già rilasciata dal Comune di Arezzo.

L'assenza del vano tecnico nella planimetria, non comporta modifica sostanziale della rendita catastale.

La planimetria catastale che identifica il manufatto accessorio suddiviso in locale deposito e locale legnaia, e su cui è collocato l'impianto fotovoltaico corrisponde allo stato dei luoghi.

Tuttavia lo stato di fatto è difforme rispetto alla situazione rilevata ed autorizzata in ambito edilizio, e in cui era prevista una struttura in elevazione aperta su quattro lati, con impianto installato sulla copertura inclinata.

L'accatastamento effettuato è servito per regolarizzare l'immobile da un punto di vista fiscale oltre a consentirne la corretta identificazione per il successivo trasferimento.

Per quanto attiene la conformità edilizia dell'alloggio, sono state rilevate delle difformità estetiche dovute alla realizzazione di lucernari sul manto di copertura, oltre a canna fumaria esterna sulla facciata ed asservita al vano tecnico realizzato nel sottoscala esterno.

Tali difformità sono sanabili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.65/2014.

Non è invece sanabile il cambio di destinazione d'uso rinvenuto nei locali ubicati al piano sottotetto, e per i quali è attualmente legittimata una destinazione d'uso non residenziale.

Non essendo regolarizzabile il cambio d'uso, è prevista la rimozione di arredi, sanitari ed impianti che facciano sottintendere l'uso abitativo.

~°~°~°~°~°~°~

Per quanto attiene il manufatto su cui è installato l'impianto fotovoltaico, la difformità consiste nel parziale tamponamento della struttura in elevazione mediante pannelli in legno e cartongesso, con conseguente formazione di due ambienti ad uso deposito e legnaia.

L'opera così come realizzata non è attualmente sanabile, e pertanto si dovrà riprestare lo stato autorizzato.

L'abitazione è attualmente abitata dal promittente acquirente in virtù di un preliminare di vendita registrato ma non opponibile a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 187.277,33.***

~°~°~°~°~°~°~



*** Lotto 03 modificato ***



Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano terra, e facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Nel lotto è compresa un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.

Sono inoltre compresi nella consistenza del lotto le seguenti pertinenze:

1) la quota pari a 1/5 indiviso di un'area urbana su cui insistono impianti condominiali.

2) la quota pari a 1/5 indiviso di una piscina.

..°..°..°..°..°..°..

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 14**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90.

L'area urbana di mq. 45, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 311**, in categoria F/1, priva di rendita.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

L'area su cui insistono gli impianti è censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 11**, classificata come area urbana di mq. 24,00.

La piscina è censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

..°..°..°..°..°..°..

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla sinistra.



L'alloggio si compone di un ampio soggiorno, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina, bagno e camera.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 51,00 circa, con altezza interna pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a cucina l'altezza media è pari a ml. 2,90 circa.

E' parte integrante della consistenza un resede esclusivo suddiviso in due distinte porzioni (una parte frontestante l'accesso, e una parte a lato della cucina) avente estensione pari a mq. 70,00 circa.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto, in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura, ad esclusione del bagno in cui è presente pavimento e rivestimento in marmo.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti in facciata dotati di vetrocamera a doppio vetro, ma senza sistema di oscuramento (persiane).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile.

La caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua termo-sanitaria è installata all'interno di una nicchia ricavata sulla facciata dello stabile principale con scarico in parete non a norma.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

L'area urbana identificata dalla particella 311 è contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 45, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 14.

L'area scoperta è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricati in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame.

._°_°_°_°_°_°_°_

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Non sussistono contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Ad oggi l'immobile è occupato dal legale rappresentante della società debitrice in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito con data certa ma non registrato.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 80.873,33.**

._°_°_°_°_°_°_°_

*** Lotto 04 modificato ***

Piena proprietà di un'area urbana posta all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli, oltre alla quota indivisa di 1/5 su piscina privata.

L'area urbana di mq. 365, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 312**, in categoria F/1, priva di rendita.

La piscina è censita alla **sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

._°_°_°_°_°_°_°_

Su detta area urbana identificata dalla particella 312 insiste un manufatto prefabbricato in legno ad uso deposito legnaia, di ridotte dimensioni, realizzato ed utilizzato da un soggetto estraneo all'odierna procedura.

Tale manufatto è stato realizzato senza preventiva comunicazione ai sensi della Legge 65/2014 e pertanto la sua regolarizzazione edilizia, pur essendo attuabile, implica sanzioni ed oneri tecnici che superano il valore venale del manufatto.

ASTE GIUDIZIARIE®
di facile esecuzione) c

un preliminare di vendita

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore di st
operato alcune

coattiva, **è pari ad E**

ASTE GIUDIZIARIE®
in Comune di Arezzo. Lo

ASTE GIUDIZIARIE®

1) Sezione ter
bosco ceduo di

ella 15, classificata co
dito dominicale Euro 1.

ASTE 
GIUDIZIARIE®
Arezzo/A. foglio 112

ASTE GIUDIZIARIE®

4) Sezione ter
seminativo arbo

ella 19, classificata co
0, reddito dominicale E

5) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 20, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24.

6) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 24, classificata come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06.

7) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 65, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44.

8) - Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307), classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01.

9) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 314 (ex particella 22), classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87.

Per i suddetti terreni non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 18.150,00.**

._°._°._°._°._°._°._

*** Lotto 06 ex Lotto 08 ***

Diritto di proprietà per la quota di 5/6 relativamente ad un appezzamento di terreno con prevalente vocazione agricola, situato in prossimità di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Il terreno è così censito ed identificato:

- Sezione terreni di Arezzo A, foglio 112, particella 308 (ex particella 18), classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29.

._°._°._°._°._°._°._

Su una parte del terreno insiste una viabilità privata ancora parzialmente da rifinite, che viene utilizzata per accedere alle unità immobiliari individuate nel lotto 01, 02 e 03, nonché per accedere agli altri appezzamenti di terreno agricolo individuati nel lotto 5.

Per il suddetto terreno non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro**

1.250,00.

..°°..°°..°°..°°..

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 14 Febbraio 2020

Il Tecnico Incaricato

