

STUDIO ASSOCIATO FARINA E VIVIANI
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA
AREZZO, VIALE GIOTTO 55- TEL. 335397433

Geom. CRISTIANA FARINA
Arch. DONATELLA VIVIANI

TRIBUNALE Ordinario DI AREZZO

Espropriazioni immobiliari

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

Esecuzione Immobiliare n°94/2022

Integrazione redatta dall'Arch. VIVIANI DONATELLA, con studio in
Arezzo Viale Giotto nc.55, in risposta ai chiarimenti richiesti da Giudice
nell'udienza del 22/10/2025

QUESITO n°1

*"..... l'esperto depositi breve relazione finale con descrizione del lotto
oggetto di vendita, con specifica indicazione di quanto oggi chiarito"*

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO della procedura riunita

pignoramento immobiliare trascritto il 22.05.2025 al n. 8833 R.G. e n.

6656 R.P. a favore di xxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) contro xxxxx con
sede in Arezzo (c.f. xxxx3) gravante sull'intera piena proprietà degli
immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune Arezzo Sez. A al foglio

126 particella 23 sub. 59, e sulla proprietà degli immobili identificati dai subalterni 14 e 58 della solita particella 23, derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 09/05/2025 repertorio n.1734.

I suddetti benc (sub.14 e sub.58) sono stati oggetto di contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme dal Notaio xxxxx in data 29/12/2023 repertorio 8023 e trascritto il 04/01/2024 ai numeri 231 R.P. e 277 R.G.

Gli immobili identificati dai subalterni 14 e 58 rappresentano beni comuni non censibili e rispettivamente l'ingresso carrabile unitamente alle aree di manovra all'interno della corte del complesso immobiliare ed il vano scala avente accesso dalla corte interna al nc. 5/5.

DESCRIZIONE FISICA

L'unità immobiliare urbana ad uso commerciale oggetto della procedura è situata al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza, situato all'interno del perimetro urbano, con ingresso ai numeri civici 5 e 5/A della Via Piave e ulteriori tre accessi dalla corte condominiale, accessibile dalla medesima Via Piave, l'uno al numero civico 5/5 e gli altri senza numerazione.

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

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

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

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

Gli ambienti che attualmente sono fruibili esclusivamente dalle parti comuni, intero piano primo e parte del piano terra, potranno essere comunque accessibili dagli ingressi sulla Via Piave ai numeri civici 5 e 5/A mediante la demolizione del divisorio in cartongesso peraltro realizzato senza alcun titolo edilizio e la riapertura del vano scala attualmente intercluso da una parete vetrata.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sez. A, foglio 126, particella 23 subalterno 59, Zona Censuaria 2,



categoria C/1, classe 11, consistenza 342 metriquadrati, superficie catastale totale mq. 441, rendita catastale Euro 7700,99, Via Piave nc.5, piano terra e primo

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



Si conferma che sussiste continuità dei dati catastali ed il valore di mercato, inalterato, è pari ad **€. 374000,00 (trecentosettantaquattromila/00).**



Il CTU



Arezzo, 06 Novembre 2025

