

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/2020 R.G.E.

Promossa da **XXXXXXXXXXXXX** Contro **XXXXXXXXXXXXX S.r.l.**

Relazione Tecnica integrativa in forma anonima
Verifiche disposte dal G.E. in data 20.03.2024

il CTU

Arch. Alessandro Stocchi



Verifiche disposte dal G.E. in data 20/03/2024

"[...] dispone che l'esperto chiarisca, nel termine di 30 gg, se sono corrette le quote indicate nell'istanza del procedente dell'11 marzo 2024;

dispone che l'esperto depositi nota con indicazione degli estremi dei lotti 11,12,13,14 e 15 (su cui il procedente ha depositato rinuncia e dove xxx xxx ha dichiarato di non volersi fare parte diligente); fissa per la verifica della riunione, per la cancellazione del pignoramento sui lotti 1,5, 11,12,13,14 e 15 e per gli ulteriori adempimenti l'udienza del 13 novembre 2024 ore 12:30..."

Si riporta di seguito l'estratto del verbale del 20.03.2024:



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
VERBALE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
n. r.g. 96/2020

Oggi **20 marzo 2024**, alle ore **10.00**, innanzi alla dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, sono comparsi:

1. P'avv.to [redacted] per il procedente;

2. P'avv.to [redacted]

Nonché il custode giudiziario con [redacted]

L'avv. [redacted] dà atto che è stato notificato il pignoramento sulle quote corrette dei lotti pignorati per difetto, trascritto in data 18.3.24 e chiede un rinvio dell'odierna udienza per il completamento degli adempimenti introduttivi della procedura 46/2024 e la successiva sua riunione alla presente, con salvezza degli ulteriori provvedimenti da adottarsi. Si riporta all'istanza dell'11 marzo 2024 e alle note del 31.1.24.

L'avv. [redacted] dichiara che [redacted] non intende farsi parte diligente per i lotti da 11 a 15.

Il custode fa presente che gli sfratti promossi nei confronti della terza [redacted] srl, giusta autorizzazione resa nella procedura 249/2017 sono stati convalidati, che pertanto i relativi titoli, che hanno ad oggetto anche porzioni pignorate anche nella presente esecuzione, non sono più esistenti.

Il Giudice

letta l'istanza depositata dal procedente in data 11 marzo 2024 con cui è stata chiesta la rettifica dell'ordinanza del 23.5.2023;

ritenuto che la stessa possa essere accolta, previa conferma della correttezza delle quote ivi indicate da parte dell'esperto;

ritenuto quanto all'istanza di riunione formulata dal procedente che la stessa, oltre al fatto che non vi è identità di beni staggiati, non sarebbe risolutiva della questione prospettata dal procedente in quanto, pur essendo i beni a comune pignorati nella detta procedura di risalente iscrizione a ruolo, trattandosi di beni intestati (e non di bcnc), non potrebbero essere posti a servizio dei lotti formati in questa procedura e messi quindi in vendita per i proporzionali diritti né un'operazione di tal fatta può essere svolta in sede esecutiva;

ritenuto quanto al bcnc fg 90 part. 229 sub 20 che, in ragione del suo mancato inserimento nella banca dati e della mancata indicazione dello stesso nei titoli di provenienza, sia impossibile estendere il pignoramento al detto bene a comune (sia pure identificato come sopra) e che, una volta che sarà disposta la vendita, il delegato avrà cura di inserire che la stessa si estende a tutti gli accessori e pertinenze come previste dal titolo o per legge;

osservato infine che dalla relazione notarile emerge la trascrizione di ipoteca in favore di [redacted] S.p.A. (Ipoteca giudiziale del 7/9/2017);

pqm

dispone che il procedente depositi avviso al creditore iscritto sopra indicato nel termine di 45 gg;

dispone che l'esperto chiarisca, nel termine di 30 gg, se sono corrette le quote indicate nell'istanza del procedente dell'11 marzo 2024;

dispone che l'esperto depositi nota con indicazione degli estremi dei lotti 11,12,13,14 e 15 (su cui il procedente ha depositato rinuncia e dove siena npl ha dichiarato di non volersi fare parte diligente);

fissa per la verifica della riunione, per la cancellazione del pignoramento sui lotti 1,5, 11,12,13,14 e 15 e per gli ulteriori adempimenti l'udienza del **13 novembre 2024 ore 12:30**.

Dispone la comparazione dell'esperto alla prossima udienza.

Il Giudice
dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Si riporta di seguito l'estratto dell'istanza depositata dal procedente creditore in data 11.03.2024:

Ist. n. 12 dep. 11/03/2024

TRIBUNALE DI AREZZO

Procedura esecutiva immobiliare n. 96/2020 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Istanza al G.E.

- creditore procedente -

premesse

1. che con provvedimento emesso il 23/5/2023 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17/5/2023, l'Ill.mo G.E., premesso che "in relazione alle quote di multiproprietà relative ai lotti 2, 6, 8 e 9 il creditore procedente dovrà procedere alla mera rettifica del pignoramento già trascritto che, in quanto esteso per errore a quota maggiore, ricomprende la minor quota (per il lotto 2: 955,2875/1000; per il lotto 6: 914,4613/1000; per il lotto 8: 958,0318/1000; per il lotto 9: 868,4132/1000) effettivamente nella titolarità del debitore esecutato che, quindi, è da intendersi validamente pignorata con l'atto esecutivo originario", ha così disposto: "dichiara la validità ed efficacia del pignoramento con riferimento ai lotti 2, 6, 8 e 9 in relazione alle minor quote di multiproprietà sopra indicate, disponendo l'annotazione del presente provvedimento presso la Conservatoria";
2. che, al fine di rendere il suddetto provvedimento titolo idoneo all'annotazione nei registri immobiliari, occorre integrarlo con i dati catastali dei suddetti lotti e con gli estremi della trascrizione del pignoramento da annotare;

tanto premesso,

rivolge istanza

all'Ill.mo Giudice affinché voglia disporre, ad integrazione del provvedimento in data 23/5/2023 di cui in premessa, che l'annotazione dello stesso sia effettuata a margine della trascrizione del pignoramento immobiliare introduttivo della procedura in epigrafe eseguita ad Arezzo in data 8/6/2020 ai numeri 6718 di registro generale e 4844 di registro particolare, con riferimento ai seguenti beni oggetto di detta trascrizione e per i seguenti diritti:

- bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna nel foglio 63, particella 87, subalterno 3 (lotto 2): la quota pignorata deve intendersi 955,2875/1000 anziché 9552,88/10000;
- bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna nel foglio 63, particella 120, subalterno 23 (lotto 6): la quota pignorata deve intendersi 914,4613/1000 anziché 9144,65/10000;
- bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna nel foglio 63, particella 120, subalterno 13 (lotto 8): la quota pignorata deve intendersi 958,0318/1000 anziché 9580,33/10000;
- bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna nel foglio 63, particella 120, subalterno 15 (lotto 9): la quota pignorata deve intendersi 868,4132/1000 anziché 8684,15/10000.

Rinvia alle relazioni dell'esperto Arch. Stocchi per l'associazione dei lotti ai rispettivi estremi catastali.

Tribunale di Arezzo
Esecuzione Immobiliare n. 96/2020 R.G.E

Si riporta di seguito quanto riportato a pag. n. 37 della relazione integrativa del CTU depositata in data 22.07.2023, in risposta alle verifiche disposte dal G.E. in data 23.05.2023:

Lotto di vendita	Identificazione Catastale, Comune di Loro Ciuffenna, Prov. Arezzo - Foglio n.63	Trascrizione n. della formalità (ricerca x società c.f. 01402390510)	Atto nome del Notaio	Atto numero di repertorio	Atto data di stipula	Atto nomi degli acquirenti	Atto quota venduta dalla Soc. Due Emme S.r.l.
Lotto 1	p.lla 87 - sub. 2						
		41		27463	30/12/1999		4,1275 / 1 000 = 0,00412750
		43		28274	15/04/2000		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		44		28472	12/05/2000		4,5302 / 1 000 = 0,00453020
		45		28984	14/07/2000		4,1275 / 1 000 = 0,00412750
		47		32008	14/09/2001		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		49		32723	18/12/2001		6,0604 / 1 000 = 0,00606040
		54		33942	24/05/2002		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		56		33942	24/05/2002		12,7517 / 1 000 = 0,01275170
		57		33942	24/05/2002		9,0604 / 1 000 = 0,00906040
		70		85509	23/01/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		92		94914/23661	07/04/2006		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		119		48892/13613	16/10/2009		4,1561 / 1 000 = 0,00415610
		137		101050/28150	19/04/2013		5,4184 / 1 000 = 0,00541840
totale quota venduta							81,4201 / 1 000 = 0,08142010
Lotto 1 - quota di proprietà della							918,5799 / 1 000 = 0,91857990
controllo numerico somma							1,00000000
Lotto 2	p.lla 87 - sub. 3						
		63		85509	23/01/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		67		85509	23/01/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		72		85959	22/03/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		73		85959	22/03/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		79		89675/22111	06/07/2004		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		80		90502	16/10/2004		4,5302 / 1 000 = 0,00453020
		91		94710	17/03/2006		3,3557 / 1 000 = 0,00335570
		138		101050/28150	19/04/2013		7,2963 / 1 000 = 0,00729630
totale quota venduta							44,7125 / 1 000 = 0,04471250
Lotto 2 - quota di proprietà della							955,2875 / 1 000 = 0,95528750
controllo numerico somma							1,00000000
lotto 5	p.lla 120 - sub. 9						
		42		55343	02/02/2000		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		48		32152	05/10/2001		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
		58		34256	10/07/2002		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		75		87903	13/12/2003		8,3333 / 1 000 = 0,00833330
		76		87903	13/12/2003		7,4257 / 1 000 = 0,00742570
		82		90712/22397	06/11/2004		4,7855 / 1 000 = 0,00478550
		89		93751/23242	12/11/2005		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
totale quota venduta							42,5467 / 1 000 = 0,04254670
Lotto 5 - quota di proprietà della							957,4533 / 1 000 = 0,95745330
controllo numerico somma							1,00000000
lotto 6	p.lla 120 - sub. 23						
		64		85509	23/01/2003		5,5006 / 1 000 = 0,00550060
		65		85509	23/01/2003		7,4257 / 1 000 = 0,00742570
		66		85509	23/01/2003		8,3333 / 1 000 = 0,00833330
		69		85509	23/01/2003		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		78		88741	27/03/2004		5,5006 / 1 000 = 0,00550060
		81		90712/22397	06/11/2004		4,7855 / 1 000 = 0,00478550
		90		94710	17/03/2006		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
		119		48892/13613	16/10/2009		10,0744 / 1 000 = 0,01007440
		133		101050/28150	19/04/2013		9,2431 / 1 000 = 0,00924310
		134		101050/28150	19/04/2013		9,2431 / 1 000 = 0,00924310
		135		101050/28150	19/04/2013		7,6312 / 1 000 = 0,00763120
		136		101050/28150	19/04/2013		6,8001 / 1 000 = 0,00680010
totale quota venduta							85,5387 / 1 000 = 0,08553870
Lotto 6 - quota di proprietà della							914,4613 / 1 000 = 0,91446130
controllo numerico somma							1,00000000
lotto 8	p.lla 120 - sub. 13						
		46		29880	04/12/2000		4,8491 / 1 000 = 0,00484910
		50		33983	31/05/2002		8,3663 / 1 000 = 0,00836630
		52		33942	24/05/2002		7,5809 / 1 000 = 0,00758090
		62		85509	23/01/2003		7,5809 / 1 000 = 0,00758090
		68		85509	23/01/2003		6,7955 / 1 000 = 0,00679550
		81		90712/22397	06/11/2004		6,7955 / 1 000 = 0,00679550
totale quota venduta							41,9682 / 1 000 = 0,04196820
Lotto 8 - quota di proprietà della							958,0318 / 1 000 = 0,95803180
controllo numerico somma							1,00000000
lotto 9	p.lla 120 - sub. 15						
		51		33942	24/05/2002		15,0448 / 1 000 = 0,01504480
		53		33942	24/05/2002		15,0448 / 1 000 = 0,01504480
		55		33942	24/05/2002		27,5288 / 1 000 = 0,02752880
		61		85509	23/01/2003		16,3252 / 1 000 = 0,01632520
		74		85959	22/03/2003		16,3252 / 1 000 = 0,01632520
		77		87902	13/12/2003		24,8399 / 1 000 = 0,02483990
		86		92236/22785	23/04/2005		8,5787 / 1 000 = 0,00857870
		140		25207/10271	15/10/2014		7,8994 / 1 000 = 0,00789940
totale quota venduta							131,5868 / 1 000 = 0,13158680
Lotto 9 - quota di proprietà della							868,4132 / 1 000 = 0,86841320
controllo numerico somma							1,00000000

ASTE GIUDIZIARIE®
6,0403 / 1 000 = 0,00604030

	totale quota venduta	44,7125 / 1 000 =	0,04471250
Lotto 2 - quota di proprietà della		955,2875 / 1 000 =	0,95528750
	controllo numerico somma	1000,0000	1,00000000

	totale quota venduta	85,5387 / 1 000 =	0,08553870
Lotto 6 - quota di proprietà della		914,4613 / 1 000 =	0,91446130 ←
	controllo numerico somma	1000,0000	1,00000000

	totale quota venduta	41,9682 / 1 000 =	0,04196820
Lotto 8 - quota di proprietà della		958,0318 / 1 000 =	0,95803180
	controllo numerico somma	1000,0000	1,00000000

	totale quota venduta	131,5868 / 1 000 =	0,13158680
Lotto 9 - quota di proprietà della		868,4132 / 1 000 =	0,86841320
	controllo numerico somma	1000,0000	1,00000000

2) Estremi catastali dei lotti 11,12,13,14 e 15

(è stata effettuata dal CTU la verifica alla data odierna dell'assenza di variazioni dei seguenti valori catastali):

2.1) Lotto 11

- **Terreni** adibiti a viabilità stradale, marciapiede, parcheggi e zone verdi, siti in Via Fausto Coppi e viabilità interna con accesso da Via Fausto Coppi, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), Censiti al Catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693:

• **Foglio 90, Particella 544:**

- qualità: uliveto, classe: 2;
- superficie: mq 1.799 (are 17, centiare 99);
- reddito dominicale: € 5,57, reddito agrario: € 6,97

• **Foglio 90, Particella 545:**

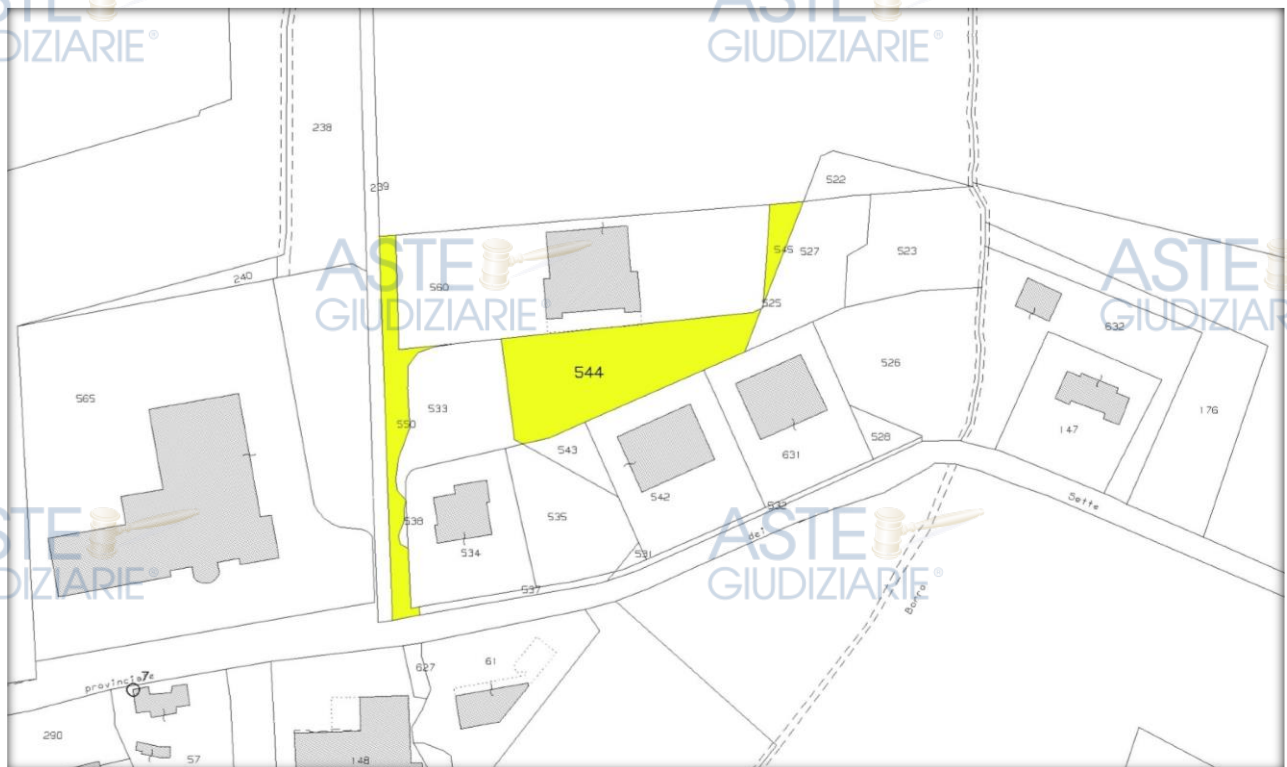
- qualità: uliveto, classe: 2;
- superficie: mq 148 (are 01, centiare 48);
- reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,57

• **Foglio 90, Particella 550:**

- qualità: uliveto, classe: 2;
- superficie: mq 778 (are 07, centiare 78);
- reddito dominicale: € 2,41, reddito agrario: € 3,01

Intestatario

1 **XXXX XXXX** S.R.L. con sede in LORO CIUFFENNA, C.F. **XXXXXXXXX**,
Proprietà per 1000/1000.



2.2) Lotto 12

- **Terreni** adibiti a viabilità stradale, marciapiede e parcheggi, siti in Via Fratelli Bandiera, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR),
Censiti al Catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693:

- **Foglio 69, Particella 806:**

- qualità: seminativo arborato, classe: 2;
- superficie: mq 30 (are 00, centiare 30);
- reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,08

- **Foglio 69, Particella 809:**

- qualità: seminativo arborato, classe: 2;
- superficie: mq 913 (are 09, centiare 13);
- reddito dominicale: € 4,95, reddito agrario: € 2,36

- **Foglio 69, Particella 812:**

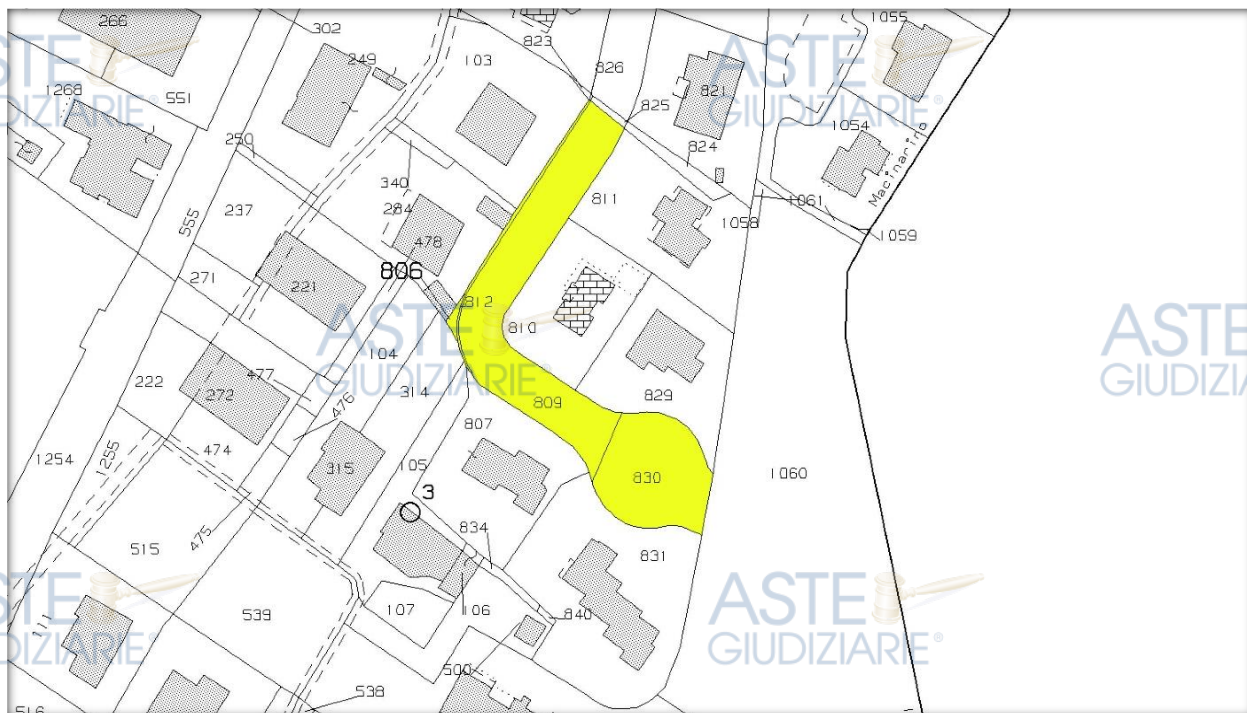
- qualità: seminativo arborato, classe: 2;
- superficie: mq 19 (are 00, centiare 19);
- reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,05

- **Foglio 69, Particella 830:**

- qualità: uliveto vigneto, classe: 2;
- superficie: mq 504 (are 05, centiare 04);
- reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,17

Intestatario

1 **XXXX XXXX S.R.L.** con sede in LORO CIUFFENNA, C.F. **XXXXXXXX**,
Proprietà per 1000/1000.



2.3) Lotto 13

- **Terreni** adibiti a resede, **interclusi all'interno di una proprietà privata** con accesso da Via Biscaro Parrini Giovanni, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR),

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693:

• **Foglio 69, Particella 834:**

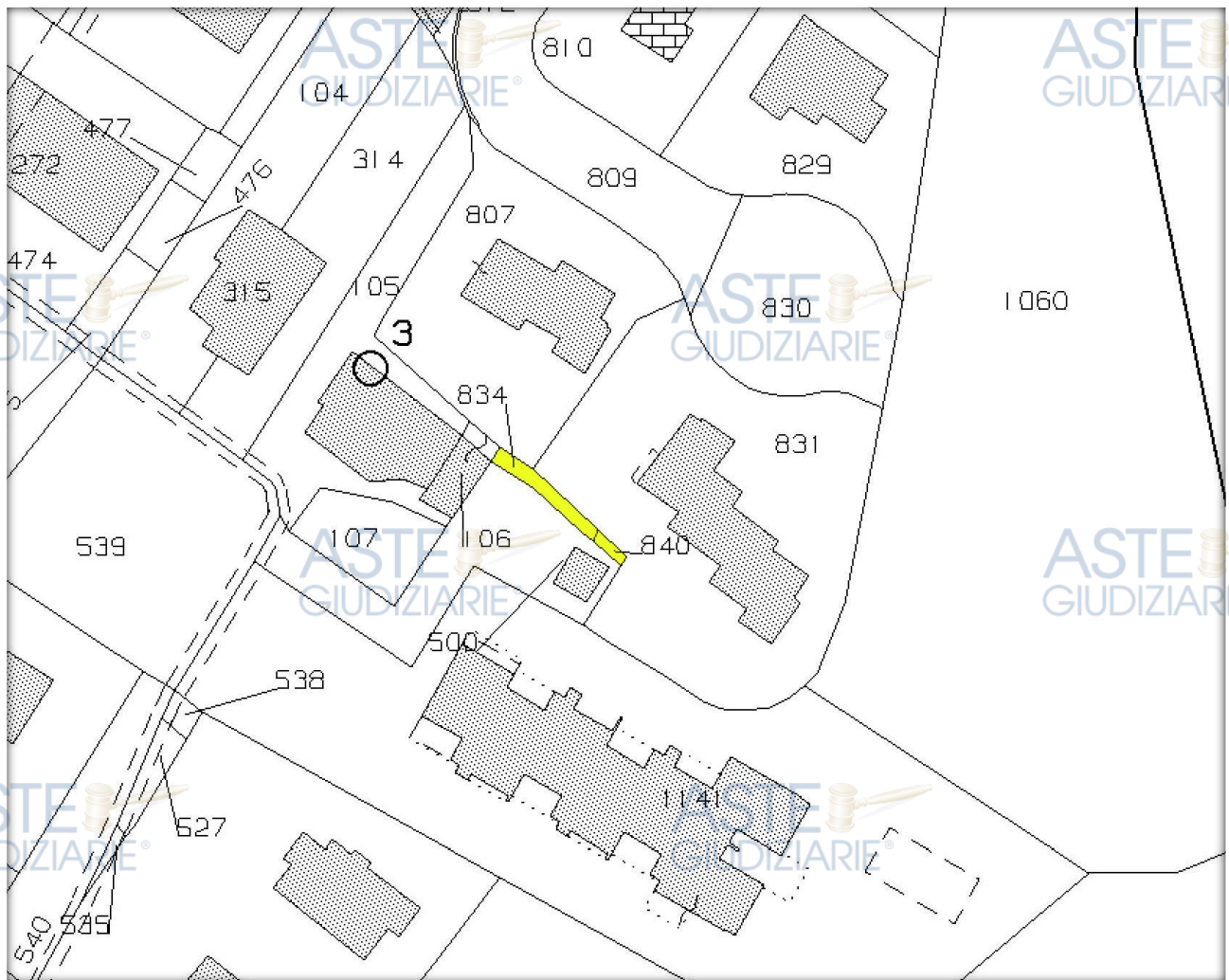
- qualità: seminativo arborato, classe: 2;
- superficie: mq 15 (are 00, centiare 15);
- reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,04

• **Foglio 69, Particella 840:**

- qualità: uliveto vigneto, classe: 2;
- superficie: mq 10 (are 00, centiare 10);
- reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,02

Intestatario

1 **XXXX XXXX S.R.L.** con sede in LORO CIUFFENNA, C.F. **XXXXXXXXX**,
Proprietà per 1000/1000.



2.4) Lotto 14

- **Terreni** adibiti ad area urbana, viabilità carrabile, percorsi pedonali e terreno incolto, con accesso da Via della Resistenza, Via della Meloria e con passaggio pedonale da Via Arno, siti nella frazione di Levane, Comune di Montevarchi, Provincia di Arezzo (AR),

Area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, Provincia di Arezzo (AR), codice F656:

• **Foglio 32, Particella 1248:**

- categoria: aera urbana;
- consistenza: mq 40;

Viabilità carrabile, percorsi pedonali e terreno incolto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi, Provincia di Arezzo (AR), codice F656:

• **Foglio 32, Particella 1251:**

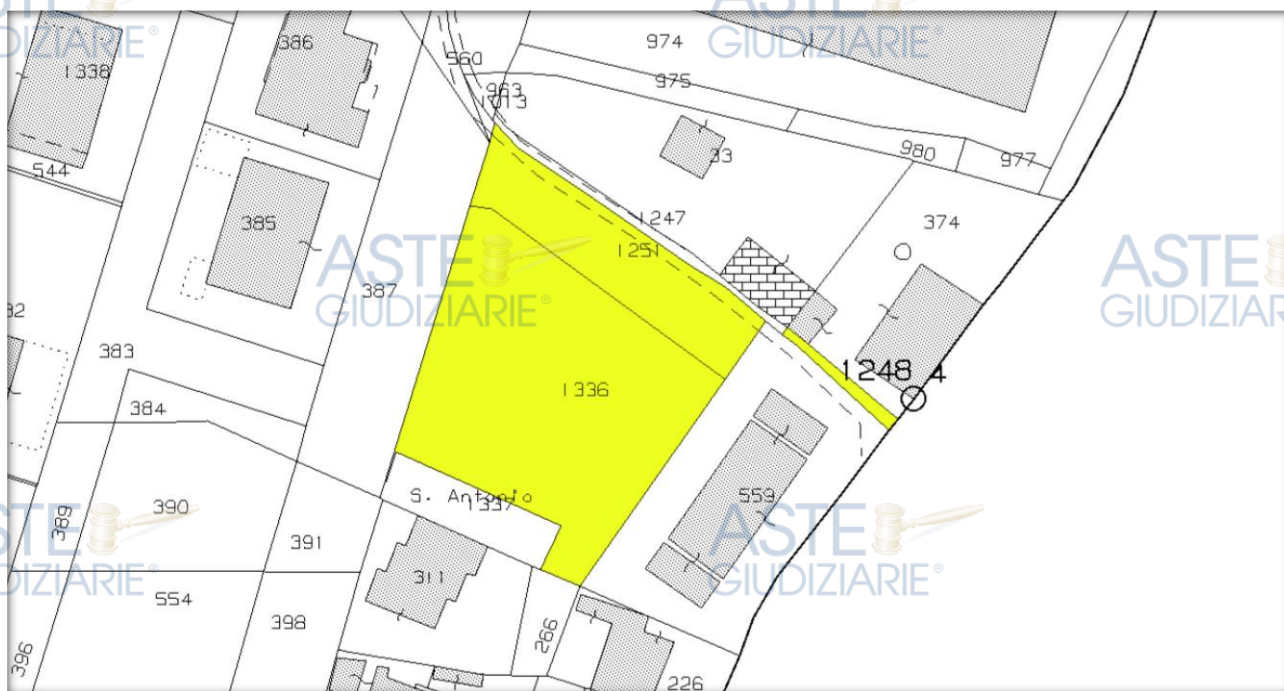
- qualità: vigneto, classe: 1;
 - superficie: mq 595 (are 05, centiare 95);
 - deduzione: A18
- reddito dominicale: € 4,27, reddito agrario: € 3,07

• **Foglio 32, Particella 1336:**

- qualità: vigneto, classe: 1;
 - superficie: mq 1.708 (are 17, centiare 08);
 - deduzione: A18
- reddito dominicale: € 12,26, reddito agrario: € 8,82

Intestatario

1 **XXXX XXXX S.R.L.** con sede in LORO CIUFFENNA, C.F. **XXXXXXXXX**,
Proprietà per 1/1.



ASTE GIUDIZIARIE®
la Vicinale Mercatale

ASTE GIUDIZIARIE®

Proprietà per 1

13: **Carborato, classe: 2;**
are 07, centiare 80);

- ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

224

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In ottemperanza all'incarico ricevuto sono a disposizione per eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Con osservanza

Il CTU



Arezzo, lì 08.04.2024