

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione - dott. Andrea Turturro

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

Promossa da XXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.



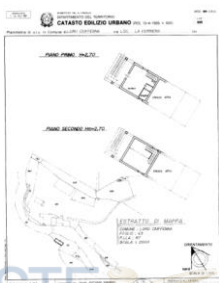
Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6



Lotto 7



Lotto 8



Lotto 9



Lotto 10



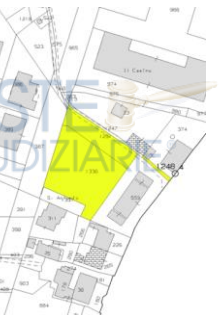
Lotto 11



Lotto 12



Lotto 13



Lotto 14



Lotto 15

BOZZA Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima

Su disposizione del G.E. del 08.10.2025

Il Perito

arch. Alessandro Stocchi



Arezzo, li 21 ottobre 2025

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

Disposizione del G.E. in del 08.10.2025

R.G. Es. imm. 96/2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE

All'udienza del 8.10.2025, alle ore 10.20, dinanzi al G.E. dott. Andrea Turturro sono comparsi:

1. Per il creditore procedente, l'avv. [REDACTED]

2. Per il custode, [REDACTED]

L'avv. [REDACTED] chiede che l'esperto revisioni il valore di stima in ordine ai Lotti da 1 a 9 in funzione della situazione già rappresentata in atti di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017, con riserva di assumere all'esito ogni opportuna determinazione.

Il Giudice

Fissa termine di gg. 45 all'esperto stimatore per provvedere alla revisione del valore di stima dei Lotti da 1 a 9;

Rinvia all'udienza del 3.12.2025, ore 09.45

Si comunichi all'esperto stimatore.

Il G.E.

Dott. Andrea Turturro

dott. arch. Alessandro Stocchi

*Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it*

Premessa

Si riporta di seguito un estratto della premessa della Relazione integrativa del perito depositata in data 23.07.2023 su disposizione del G.E. del 23.05.2023:

*“Nella **perizia di stima** depositata in data 3 marzo 2022 “Perizia di Stima del CTU.pdf” di 2.578 pagine (estratto della perizia in risposta al quesito n.4, in allegato n.1), nella **relazione tecnica sulle principali criticità rilevate** del 4 marzo 2022 (estratto in risposta al quesito n.4 in allegato n.2) e nella **relazione tecnica integrativa** “verifiche disposte dal G.E. in data 23.05.2023 (estratto in allegato n.3), il perito aveva già evidenziato le difficoltà incontrate al fine di conoscere l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, come si evince anche dalla documentazione allegata.*

*In particolare, nella **relazione tecnica integrativa del 23.05.2023** (estratto in allegato n.3), il perito aveva risposto al seguente quesito:*

“[...]”

- ha tenuto conto degli stessi nella stima dei compendi pignorati e se, in difetto di pignoramento in estensione da parte del procedente sui beni comuni dotati di autonomo identificativo catastale, il valore di stima degli immobili staggiati potrebbe mutare;

- eventuali fenomeni di interclusione in difetto di pignoramento in estensione

“[...]”

Si riporta di seguito un elenco della documentazione esaminata perito al fine di fornire la risposta del 23.05.2023:

Documenti esaminati dal CTU:

- 1) titolo di provenienza dell'intero complesso immobiliare **xxxxxxx**, Trascrizione del 15/07/1996, Registro Particolare 6918, Registro Generale 9585, Pubblico ufficiale **xxxx xxxx**, Repertorio 18801 del 21/06/1996;*
- 2) atti di compravendita delle multiproprietà e regolamento della multiproprietà (quote di multiproprietà che la Società **xxxx xxxx** S.r.l. vende a terzi, Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8, n.9);*
- 3) contratti di locazione ultra novennali stipulati tra la società locatrice “**xxxx xxxx** S.r.l.” e la società locataria “**xxxx xxxx** S.r.l.”;*
- 4) richieste PEC inoltrate tra il 2021 e il 2022 alla società locatrice “**xxxx xxxx** S.r.l.” e alla società locataria “**xxxx xxxx** S.r.l.” al fine di conoscere l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*
- 5) documentazione catastale della presente procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE e documentazione appartenente alla procedura esecutiva E.I. n. 249/2017 RGE che ha interessato immobili siti nel complesso residenziale **xxxxxxx** con il Pignoramento del 17.08.2017, RG 13088. Tra gli immobili interessati sono comprese le **particelle identificate al foglio 63, p.lla 120, sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub. 6 (terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, C.T., reception con magazzino e bagno, lavanderia) e la p.lla 120 sub. 26 (terreno, campo da tennis e calcetto).***

*In tutte le integrazioni peritali sopramenzionate il perito aveva già evidenziato i seguenti contenuti: **Dall'esame degli atti di compravendita delle multiproprietà e del regolamento multiproprietà relativo ai lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9, è emerso che nel regolamento sulle multiproprietà è riportata la ripartizione delle quote millesimali tra tutti i comproprietari della residenza Turistico Alberghiera denominata **xxxxxxx** composta in n.19 unità abitative.***

Si riporta di seguito un estratto degli articoli più significativi (il regolamento completo è riportato nella presente relazione e nell' Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per l'analisi beni ad uso comune):

Art. 1 - Oggetto della Multiproprietà

Il presente regolamento disciplina i rapporti tra i comproprietari della residenza Turistico Alberghiera denominata **xxxxxxx** composta in n.19 unità abitative, sita in località Loro Ciuffenna (Arezzo) distinta in catasto al foglio particella partita, la cui proprietà frazionata in quote di comproprietà indivisa ed indivisibile stabile in milionesimi;

ART. 2 - Indivisibilità della comunione

Il complesso immobiliare residenziale, quale descritto al precedente art.1 è indivisibile sia per la sua natura e destinazione, sia per espresso patto dei contraenti, anche in relazione all'ordinamento giuridico (art. 1112 del c.c.);

Art.3 - Vincolo di destinazione residenziale-alberghiera

Per espressa volontà delle parti, ed indipendentemente da eventuali norme di legge in materia, tutto il complesso quale descritto al precedente art. 1 è vincolato alla destinazione Alberghiero-Residenziale;

Art.4 - Scopo e finalità della comunione

Scopo della comunione è quello di utilizzare il bene comune nel rispetto della sua destinazione e nel quadro della disciplina vigente concedendolo in Gestione ad un terzo che vi eserciti tale attività, attribuendo a ciascun proprietario:

- il diritto di godere per un determinato periodo dell'anno una specifica unità d'alloggio tra quelle costituenti il bene comune a condizioni particolari;
- in caso di mancato utilizzo della prenotazione, il diritto di percepire una prefissata percentuale del prezzo incassato dal gestore per l'utilizzo della specifica unità nel determinato periodo al quale si riferisce la prenotazione stessa.

A tali fini il bene oggetto della Comunione deve essere pertanto concesso in gestione, in forza di contratto da stipularsi nel rispetto dei diritti e degli obblighi attribuiti al comproprietario e descritti al successivo art. 5, affinché in esso venga unitariamente ed autonomamente esercitata dal Gestore l'attività di gestione, nel rispetto della destinazione e dei patti contrattuali.

[...]

ART. 6 - Uso dei beni comuni

Nell'acquisto di una o più quote millesimali del R.T.A. **xxxx xxxx**, **si deve intendere compreso l'uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento)**, l'utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto, entro i limiti temporali corrispondenti al godimento turnario dell'unità abitativa.

Qualora la quota di proprietà appartenga in forma indivisa a più persone, queste devono designare un unico rappresentante comune al quale sono indirizzate tutte le comunicazioni ed al quale resta demandato l'esercizio dei poteri previsti nel presente regolamento, ferma restando la responsabilità solidale di tutti i contitolari per le obbligazioni contratte verso la Società di Gestione o verso la comunione [...];

Art. 7 - Ripartizione delle spese della comunione

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del Conduttore del Complesso. Il comproprietario dovrà corrispondere annualmente quale "quota servizi", un importo determinato in base alla tipologia ed i relativi millesimi degli appartamenti. La "quota servizi" quantificata come sopra, è inserita ed è parte integrante del Preliminare d'Acquisto e del Documento informativo (ai sensi del D.L. n. 427 del 09/11/89). Tale "quota servizi" non potrà subire variazioni se non in dipendenza del 75% di variazione ISTAT anno per anno. Nessun multiproprietario

può sottrarsi al pagamento della spesa a suo carico, nemmeno rinunciando ai suoi diritti, né in caso di assenza, di mancato o di parziale godimento dell'eventuale turno [...];

Art. 8 - Amministrazione della comunione

- Controlla il buon funzionamento ed il rispetto del contratto di locazione da parte del Conduttore, con particolare riferimento all'obbligo di mantenere i requisiti per la classificazione di Residenza Turistico-Alberghiera.

- Provvede alla rinnovazione o alla stipulazione dei contratti di locazione nell'ipotesi di cui al settimo capoverso dell'Art. 9.

- Provvede a convocare l'Assemblea dei Comproprietari o ad interpellarli per corrispondenza a norma dell'Art. 10 nell'ipotesi prevista nell'ultimo periodo del settimo capoverso dell'Art.9 quando occorre deliberare per la ricostruzione parziale o totale degli edifici e quando occorre nominare un nuovo Amministratore.

- Provvede a fare effettuare le opere straordinarie di riparazione o consolidamento dell'immobile che a norma di legge o del contratto di locazione sono a carico del Conduttore.

In considerazione dell'inevitabile deperimento e consumo di taluni beni di cui è prevista la sostituzione nel tempo, l'amministratore dovrà, inoltre accantonare fondi di accantonamento per l'obsolescenza delle strutture.

L'Amministratore dura in carica tre anni, e quindi di tre anni in tre anni, ove non ne venga chiesta la sostituzione da tanti comproprietari che rappresentano almeno la metà del valore millesimale totale delle quote. In caso di dimissioni, l'Amministratore dovrà provvedere alle sue mansioni fin tanto che i comproprietari non nominino un nuovo Amministratore.

Per il triennio e cioè fino all'esercizio che scadrà il 31.12.2001, l'Amministratore è nominato dalla società venditrice e, fino alla nomina, l'Amministratore è assunto dalla stessa.

Art. 9 - Locazione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di cui all'Art. 1 potrà essere locato ad imprenditore provvisto dei necessari requisiti.

Al contratto di locazione l'Amministratore della Comunione dovrà allegare un elenco dettagliato utile a descrivere il numero dei comproprietari aventi diritto alla permanenza nel Residence e le date corrispondenti ai turni fissi di godimento. Tale elenco dovrà essere rilasciato alla scadenza di ogni gestione annuale, per l'anno successivo.

" Il contratto di locazione sarà di durata triennale, rinnovabile per ogni periodo uguale, regolerà i servizi che il Gestore dovrà fornire ed il rimborso di tali servizi, tenuto conto delle spese effettive nonché del compenso per l'Amministratore e dei rischi d'impresa.

Il contratto con il Gestore dovrà provvedere che questi, direttamente o con appalti a terzi, organizzerà, gestirà e garantirà alla comunione i seguenti servizi assumendone i relativi costi ed oneri:

- Servizio di ricevimento e portineria;
- Onere dell'amministrazione e spese relative;
- Acquisto del materiale necessario per la pulizia, il giardinaggio ed il mantenimento della piscina e relativo impianto;
- Ordinaria manutenzione e pulizia delle unità abitative, degli arredi e corredi e delle parti comuni;
- Pagamento consumi d'acqua e di energia elettrica;
- Acquisto di materiale di consumo necessario per l'organizzazione amministrativa;
- Onere di canoni per la TV;

- Onere delle spese postali e telefoniche relative alla gestione;
- Fornitura della biancheria da bagno, delle lenzuola e più in genere dei corredi;
- Stipulazione dell'assicurazione del Residence e la RCT;
- Pagamento delle tasse inerenti la licenza;
- Pagamento della tassa dei rifiuti urbani;
- Pagamento dell'Imposta Comunale sugli immobili.

Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione. In conseguenza della comunicazione o se lo stesso cliente non si presentasse nei termini prescritti, la Gestione è libera di utilizzare la specifica unità per il determinato periodo di cui il diritto si riferisce, attribuendone a terzi il godimento nel quadro dell'attività cui l'immobile è destinato. Una quota percentuale, prefissata nel contratto di locazione, di quanto venga così eventualmente incassato dalla Gestione deve a titolo di corrispettivo, essere accreditato al comproprietario.

Il cliente si impegna a ritenere indenne da ogni responsabilità l'impresa di gestione qualora per la stessa risultasse impossibile per cause di forza maggiore, dare corso al contratto di albergo.

Il cliente si obbliga, in caso di alienazione a terzi dei diritti sulla propria unità abitativa a cedere contestualmente anche il contratto di albergo vincolando il cessionario all'accettazione integrale e dando immediata comunicazione, da entrambe le parti, sottoscritta e con raccomandata A.R., all'impresa di Gestione. Quest'ultima si obbliga sin d'ora ad accettare tale cessione.

Alla scadenza il contratto di locazione dovrà essere rinnovato con il medesimo conduttore per un ulteriore periodo di 30 anni e così di seguito, salvo che vi si imponga un numero di comproprietari che rappresenti almeno la metà più uno delle quote millesimali di proprietà. In caso di recesso anche anticipato, da parte del Conduttore, il contratto di locazione dovrà essere stipulato con un terzo subentrante; alle medesime condizioni oppure a diverse condizioni, se queste ultime siano accettate con voto per corrispondenza raccomandata dalla maggioranza delle quote millesimali dei comproprietari che avranno espresso il voto.

Al Gestore del complesso sono accolte tutte le responsabilità legali dell'albergatore.”.

[...]

Si riporta di seguito l'estratto dell'Art. 1117 del Codice Civile

“Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà

individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.”.

[...]

Si riporta di seguito il riepilogo delle criticità documentate nella relazione del 22.07.2023:

RIEPILOGO DELLE CRITICITÀ

Lotti n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, siti in località xxxxxxxx, Comune di Loro Ciuffenna (AR).

[...]

Il Regolamento delle Multiproprietà esaminato dal CTU è allegato ad alcuni Atti di compravendita di multiproprietà consultabili “nell’Allegato A - Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per l’analisi beni ad uso comune”.

Gli Atti e il Regolamento riguardano le quote di proprietà degli immobili che la società xxxx xxxx S.r.l. ha venduto a terzi e si riferisce alla data della stipula degli Atti.

Il CTU non possiede documenti che attestino se alla data odierna la Società oggetto di procedura:

- utilizza la quota del proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento;
- ha aderito ad un nuovo Regolamento che prevede termini e condizioni diverse dal precedente;
- non ha aderito al regolamento, come previsto all’art. 9: “[...] Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione...”;
- ha aderito ad un nuovo regolamento sulle multiproprietà in conformità/non in conformità con un eventuale ulteriore regolamento condominiale.

Inoltre per i beni descritti nel regolamento delle multiproprietà all’ART. 6 - **Uso dei beni comuni**, viene riportato: “Nell’acquisto di una o più quote millesimali del R.T.A. xxxx xxxx, si deve intendere compreso l’uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento), l’utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto...”; **questi beni sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e f.63 p.IIa 120, sub 25 graffata alla p.IIa 87, sub.6. Tali particelle sono state oggetto di un’altra procedura esecutiva “Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE” e formano i lotti di vendita A e B.**

Il lotto B (p.IIa 120, sub. 26) risulta venduto con Atto amministrativo, Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 13/03/2023, Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Sede Arezzo (AR), Repertorio n. 223 - Decreto di Trasferimento Immobili, Trascrizione n. 6529.1/2023, xxxx xxxx in atti dal 17/05/2023).

[...]

5.1) CRITICITA’ (estratto Pag.67 Relazione Tecnica integrativa - Verifiche disposte dal G.E. in data 23/05/2023, allegato n.3)

Al residence xxxxxxxx **si accede da Piazza Garibaldi** e dalla strada privata interna (**foglio 63, particella 670**), alla fine della viabilità **si giunge ad un piazzale con parcheggio (foglio 63, particella 87, sub. 6)**, percorrendo il piazzale si attraversa il ponte sopra il Torrente Ciuffenna e si arriva alla reception del complesso Turistico-Alberghiero. Sono presenti **vari camminamenti utilizzati per raggiungere la quasi totalità degli immobili, la piscina, gli uffici, la centrale termica, la lavanderia, ecc... (foglio 63, particella 120, sub. 25).**

Il Complesso Turistico-Alberghiero, denominato xxxxxxxx nasce come una proprietà indivisa gestita da un unico proprietario.

L’impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia ad uso comune per tutto il complesso immobiliare che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta nel locale Centrale Termica.

Le forniture di corrente elettrica, gas e acqua sono comuni a tutto il complesso edilizio.

Il CTU della procedura “Esecuzione Immobiliare n. 249/2017” in risposta al quesito n. 4 ha evidenziato:

"[...] i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, ubicati a Loro Ciuffenna in via Ferriera, fanno parte di una struttura di maggior consistenza, costituito dal residence xxxxxxxx, per cui sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. Inoltre, tali unità immobiliari, sono dotate di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, del tipo centralizzato, quindi non autonomo per ogni singola unità. La ripartizione dei costi dei consumi di dette utenze e delle spese condominiali (come la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia delle fosse biologiche, la reception, il custode, ecc...) avviene tramite le quote millesimali del residence xxxxxxxx.

Le spese condominiali del Residence xxxx xxxx, deliberate nel bilancio consuntivo del 2017 ammontano a 145.659,02 euro e del 2018 ammontano a 152.058,72 (si veda allegato "bilancio consuntivo 2017 e 2018 spese condominiali xxxx xxxx").".

Il Perito della procedura "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE" ha calcolato le spese condominiali utilizzando l'importo pubblicato sul bilancio consuntivo della Società "xxxx xxxx S.r.l." alla voce Spese Condominiali.

A seguito dell'analisi della relazione di stima della procedura "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE", il CTU non ha rinvenuto dati necessari ad individuare gli estremi un regolamento condominiale che disciplina i beni ad uso comune a servizio dei beni principali (i lotti formati nell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE, non sono in regime di multiproprietà).

Il Perito della procedura "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE", comunica che i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Dalla visione dei documenti che il CTU ha potuto reperire, si rileva che tra i vari proprietari del complesso immobiliare **non risulta sia stata stipulata alcuna servitù oggetto di trascrizione che disciplina il passaggio tra le varie particelle appartenenti all'intero complesso Turistico-Ricettivo.**

Inoltre i beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR) al foglio 63, p.lla 120 sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub.6, terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, centrale termica, reception con magazzino e bagno, lavanderia appartenenti all'altra procedura esecutiva "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE" costituiscono in parte i percorsi necessari e indispensabili a raggiungere gli appartamenti di tutto il complesso Turistico-Ricettivo (compreso gli immobili in multiproprietà e non multiproprietà appartenenti alla procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE).

[...]

Conclusioni

(estratto Pag.88, Relazione Tecnica integrativa - Verifiche disposte dal G.E. in data 23/05/2023, allegato n.3)

il CTU riporta di seguito una sintesi delle principali criticità rilevate

Lotti n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, siti in località xxxxxxxx, Comune di Loro Ciuffenna (AR).

In relazione al Regolamento delle Multiproprietà, esaminato per i Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9, il CTU non possiede documenti che attestino se alla data odierna la Società oggetto di procedura:

- utilizza la quota del proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al presente Regolamento;
- ha aderito ad un nuovo Regolamento che prevede termini e condizioni diverse dal precedente;
- non ha aderito al regolamento, come previsto all'art. 9: "[...] Il comproprietario che non può o non intende utilizzare il proprio appartamento nei modi e nei termini di cui al precedente Regolamento, deve farne pervenire comunicazione scritta alla Gestione...";
- ha aderito ad un nuovo regolamento sulle multiproprietà in conformità/non in conformità con un eventuale ulteriore regolamento condominiale.

I beni descritti nel regolamento delle multiproprietà "ART. 6 - Uso dei beni comuni", sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e foglio 63, particella 120, sub. 25 graffata alla particella 87, sub. 6. Tali particelle sono state oggetto di un'altra Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE e formano i lotti di vendita A e B.

Non è stato possibile comprendere se i beni del lotto B che includono i campi da tennis e calcetto (campo polivalente), venduti con Decreto di Trasferimento Immobili del 17/05/2023, sono dotati di un proprio regolamento.

Gli immobili del Lotto A e del Lotto B appartenenti alla procedura esecutiva E.I. n. 249/2017 RGE, sono stati pignorati per la quota di 1/1 a favore di xxxx xxxx (Allegato G - Esecuzione Immobiliare 249-2017 RGE - Pignoramento RG 13088, del 17.08.2017 - f. 63 p.lla 120, sub. 25, p.lla 87, sub. 6 e p.lla 120, sub. 26).

Gli immobili appartenenti alla procedura n. 96/2020 RGE sono stati pignorati a favore di xxxx xxxx S.R.L. (Allegato L - Esecuzione Immobiliare n. 96/2020 RGE - Pignoramento trascrizione RG 6718, RP 4844 del 08.06.2020).

Nei contratti di locazione ultra novennali stipulati tra la società locatrice "xxxx xxxx S.r.l." e la società locataria "xxxx xxxx S.r.l.", si menzionano le spese condominiali di natura ordinaria in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate, ma non si fa riferimento all'identificazione catastale dei beni condominiali utilizzati per quantificare le spese.

Tra il 2021 e il 2022 il CTU ha inviato alla società locatrice "xxxx xxxx S.r.l." e alla società locataria "xxxx xxxx S.r.l." richieste di chiarimento sull'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Le società in oggetto non hanno fornito alcuna risposta ufficiale.

Al residence xxxxxxxx si accede da Piazza Garibaldi e dalla strada privata interna (foglio 63, particella 670), alla fine della viabilità si giunge ad un piazzale con parcheggio (foglio 63, particella 87, sub. 6), percorrendo il piazzale si attraversa il ponte sopra il Torrente Ciuffenna e si arriva alla reception del complesso Turistico-Alberghiero. Sono presenti vari camminamenti utilizzati per raggiungere la quasi totalità degli immobili (terreni e fabbricati), la piscina, gli uffici, la centrale termica, la lavanderia, ecc... (foglio 63 particella 120, sub. 25 graffata alla particella 87, sub. 6).

Il Complesso Turistico-Alberghiero, denominato xxxxxxxx nasce come una proprietà indivisa gestita da un unico proprietario.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia ad uso comune per tutto il complesso immobiliare che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta nel locale Centrale Termica.

Le forniture di corrente elettrica, gas e acqua sono comuni a tutto il complesso edilizio.

Il Perito dell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE, per i Beni appartenenti alla propria procedura, informa che i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

I beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR) al foglio 63, p.lla 120 sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub.6, terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, centrale termica, reception con magazzino e bagno, lavanderia (appartenenti alla procedura esecutiva n. 249/2017 RGE) costituiscono in parte i percorsi necessari e indispensabili a raggiungere gli immobili (terreni e fabbricati) appartenenti al complesso Turistico-Ricettivo.

Dalla visione dei documenti che il CTU ha potuto reperire, si rileva che tra i vari proprietari del complesso immobiliare non risulta sia stata stipulata alcuna servitù oggetto di trascrizione che disciplina l'accesso al complesso immobiliare e il passaggio tra le varie particelle appartenenti all'intero complesso Turistico-Ricettivo (fa eccezione la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico della strada privata proveniente dalla piazza Garibaldi, come costituita con l'atto di provenienza, trascritta ad Arezzo il giorno

15 luglio 1996, numeri 9586/6919, che regola l'accesso dei confinanti nel primo tratto della viabilità, ma che risulta poco significativa ai fini della risposta al quesito del G.E.).

Il CTU a seguito dell'analisi della documentazione in suo possesso e in riferimento a quanto riportato in relazione, non è in grado di fornire ulteriori informazioni in risposta al Quesito posto dal G.E. in data 22/05/2023.

Al fine integrare quanto comunicato con la presente relazione, risulterebbe utile e necessario effettuare una convocazione di tutti i proprietari e gestori degli immobili del complesso residenziale (multiproprietà e non in multiproprietà) al fine di comprendere:

- la regolamentazione attuale degli immobili in multiproprietà;
- la regolamentazione degli immobili che compongono l'intero complesso immobiliare che non hanno aderito alla disciplina delle multiproprietà;
- l'esistenza di un regolamento di condominio;
- l'esatta individuazione catastale dei beni comuni;
- la gestione dei beni comuni a servizio dei beni principali, prevista nel regolamento di multiproprietà e nel regolamento di condominio e l'interazione della gestione dei beni comuni prevista nei due regolamenti;
- i vari diritti di accesso sia carrabile che pedonale e le varie servitù eventualmente presenti nell'intero complesso Turistico-Ricettivo, al fine di evitare problematiche interpretative e di interclusione che possono generare futuri contenziosi;
- ulteriori problematiche evidenziate in relazione ed eventuali nuove problematiche che potrebbero emergere sull'identificazione e utilizzo dei beni comuni a seguito dell'incontro con i vari proprietari e amministratori.

[...]”.

Risposta del Perito

Quesito del G.E.

"[...] fissa il termine di gg. 45 all'esperto stimatore per provvedere alla revisione del valore di stima dei Lotti da 1 a 9 [...]".

Considerazioni sul criterio utilizzato per la decurtazione del valore di stima

Valutate sommariamente le ripercussioni negative sul godimento degli immobili e analizzate sinteticamente le complicazioni di natura tecnica ed economica, si ritiene che non sia sostenibile stimare la decurtazione in modo analitico, in quanto ciò comporterebbe un'attività sproporzionata rispetto all'incarico ricevuto.

A titolo esemplificativo, tale analisi richiederebbe:

- il calcolo, ove possibile, dei costi per il rifacimento degli impianti, stimabili solo a seguito di verifiche, progetti e computi metrici redatti da tecnici specializzati;
- la stima dei costi per la ricostituzione di eventuali servitù, subordinatamente all'intrapresa delle necessarie azioni legali;
- la verifica della possibilità di accesso a proprietà altrui, condizione necessaria per il ripristino della piena fruibilità dei lotti;
- ulteriori approfondimenti di carattere tecnico e/o legale.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene congruo applicare ai valori di stima una decurtazione percentuale sul valore precedentemente stimato.

Sintesi delle principali problematiche emerse a seguito delle aggiudicazioni relative alla procedura 249/2017:

1. Accesso al complesso edilizio

L'attuale accesso al complesso avviene attraverso un piazzale che risulta di proprietà di un soggetto terzo.

2. Circolazione interna per raggiungere le unità immobiliari

Sussistono criticità legate alla possibilità di accedere alle singole proprietà esclusive (a piena proprietà o in multiproprietà), a causa della mancanza di servitù formalmente costituite o di titoli legittimanti l'uso delle aree comuni di collegamento.

Le problematiche evidenziate ai punti 1 e 2 determinano una **situazione di interclusione materiale e/o giuridica** delle unità immobiliari.

3. Utilizzo dei servizi primari

In assenza di una chiara regolamentazione, anche in relazione all'art. 1117 del Codice Civile, potrebbe essere non garantita la funzionalità dei servizi comuni essenziali di riscaldamento, acqua, energia elettrica, gas, e scarichi di varia natura.

4. Inutilizzabilità di alcuni servizi comuni

Dall'analisi del regolamento sulle multiproprietà, "uso dei beni comuni", sembra che attualmente non sussista la possibilità della fruibilità di alcuni servizi comuni, come la piscina, il campo da tennis e calcetto che risultano di proprietà di un soggetto terzo.

depositata dal perito in
a utilizzata sia per il ris

la Ferriera **ASTE GIUDIZIARIE®**

Relazione:

500 l. con scambio rap
ASTE
come locale adibito a c
del quale sono state

ASTE
GIUDIZIARIE

500 l. con scambi
ASTE
come locale adib
del quale sono

La tub
sarà in
Come

zione dei fumi ugu
anno in depressior
ateriali di classe O e

uscita della
ASTE GIUDIZIARIE®
riore a 30;

...e del tipo 89 BC

ASTE GIUDIZIARIE®

...e del tipo 89 BC

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Stocchi

ASTE GIUDIZIARIE
Stocchi

ASTE GIUDIZIARIE®

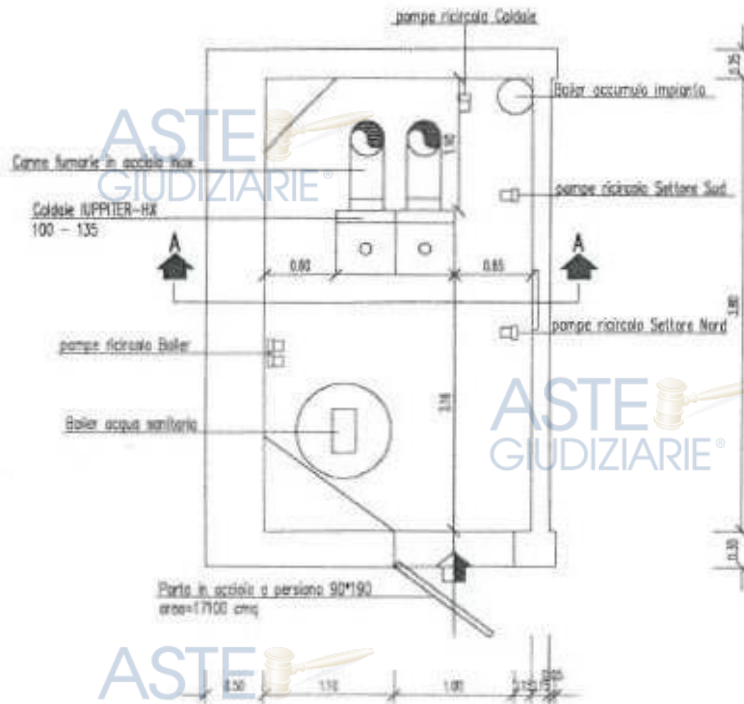
dott. arch. Alessandro Stocchi
Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu. PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Pag. 11

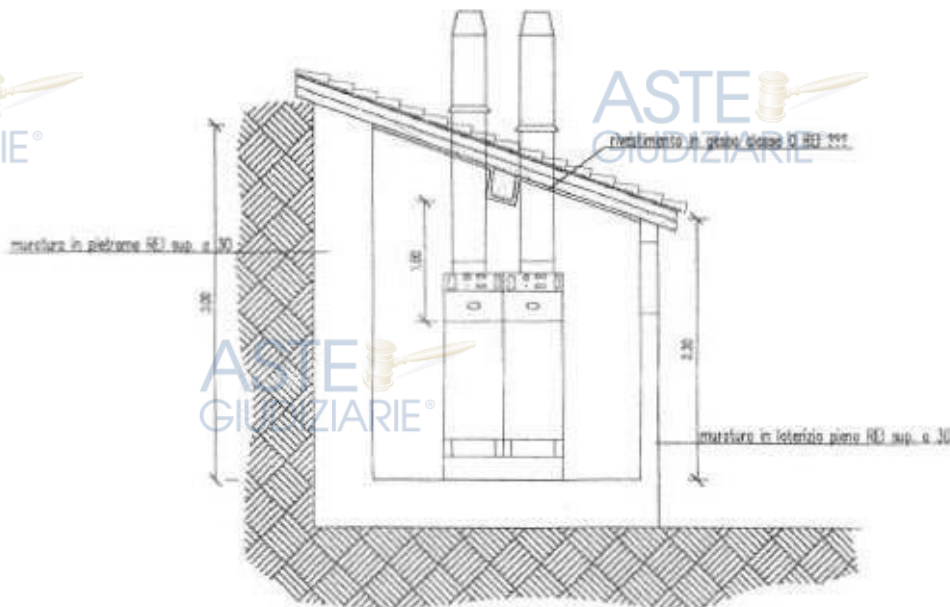
ASTE GIUDIZIARIE®
Estratto della tav.7

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA



SEZIONE A-A



(Allegato n. 2 - Lotti 1-9 - Documentazione Edilizia e Urbanistica)

dott. arch. Alessandro Stocchi
Studio Tecnico: Via della Reggia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldepec.it

Pag. 2327

mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldepec.it

Pag. 12

Lotto 1

- Appartamento ad uso civile abitazione (multiproprietà),

posto al piano terra di un edificio di due piani.

Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

- Resede ad uso esclusivo.

- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

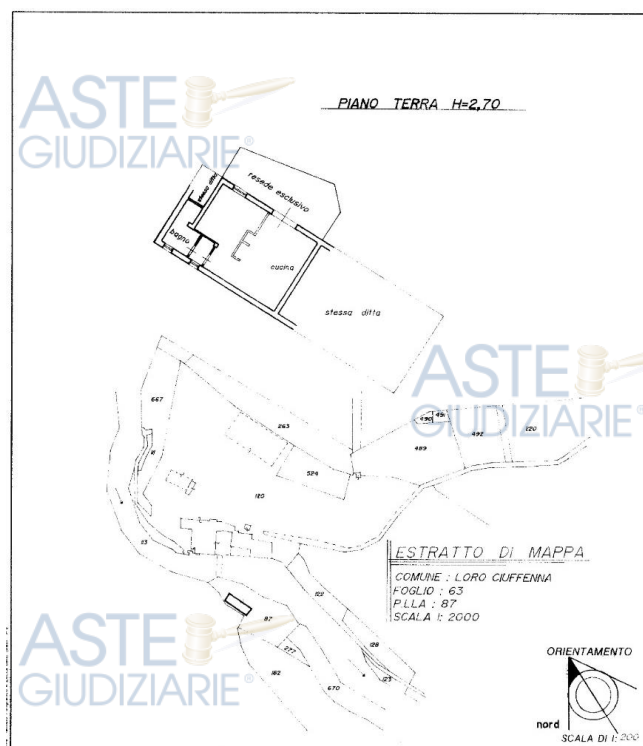
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede:

foglio 63, part. 87, sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 48 mq, totali escluse aree scoperte 46 mq, rendita 234,99 euro, Via Ferriera, Piano T.

Intestatari

[...]

Estratto della planimetria catastale



Valore di stima della piena proprietà del Lotto 1 =

€ 61.500,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 61.500,00 x 30% =

€ 18.450,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 1 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 61.500,00 - € 18.450,00 =

€ 43.050,00

Valore di stima approssimato del Lotto 1 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 43.000,00

Valore di stima del Lotto 1 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 43.000,00 x 918,5799/1.000 = € 43.000,00 x 0,91857990 =

€ 39.498,94

Lotto 2

- **Appartamento ad uso civile abitazione (multiproprietà),**
posto al piano terra di un edificio di due piani.
Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).
- **Resede ad uso esclusivo.**
- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

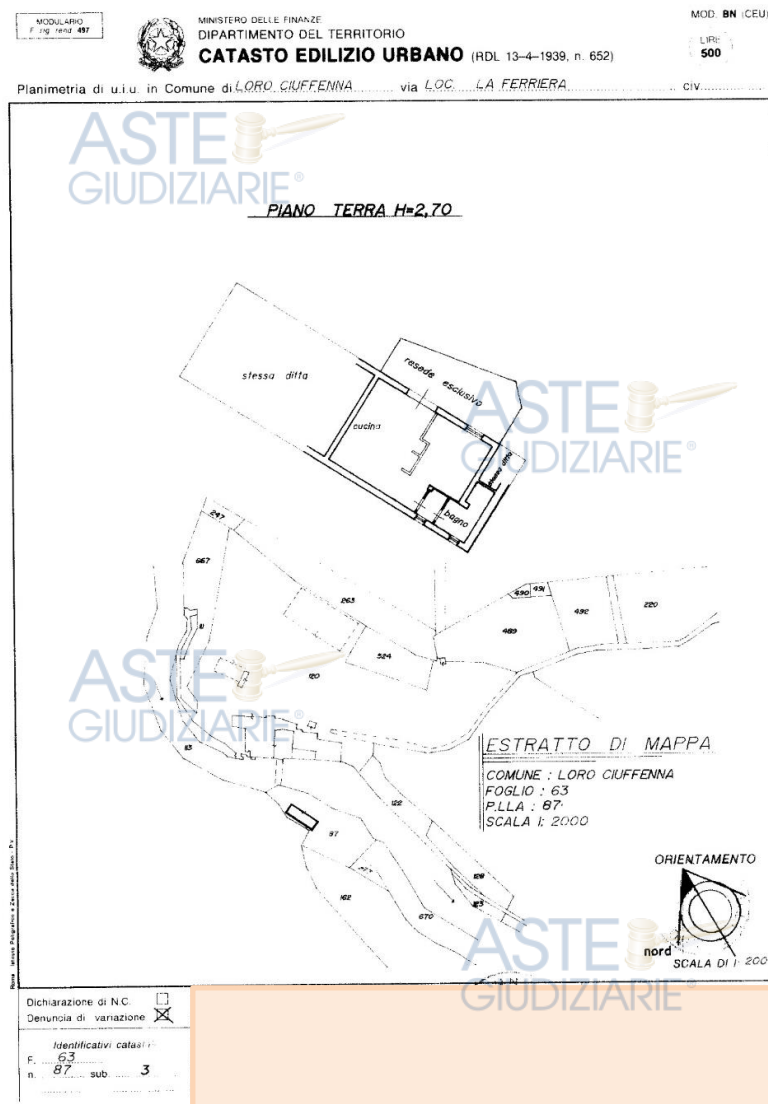
Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693:

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede:**

foglio 63, part. 87, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 49 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita 234,99 euro, Via Ferriera, Piano T.

Intestatari
[...]

Estratto della planimetria catastale



dott. arch. Alessandro Stocchi
Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 2 =

€ 61.500,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 61.500,00 x 30% =

€ 18.450,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 2 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 61.500,00 - € 18.450,00 =

€ 43.050,00

Valore di stima approssimato del Lotto 2 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 43.000,00

Valore di stima del Lotto 2 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 43.000,00 x 955,2875/1.000 = € 43.000,00 x 0,95528750 =

€ 41.077,36

Lotto 3

- Appartamento ad uso civile abitazione

posto al piano primo e piano secondo di un edificio di due piani.

Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

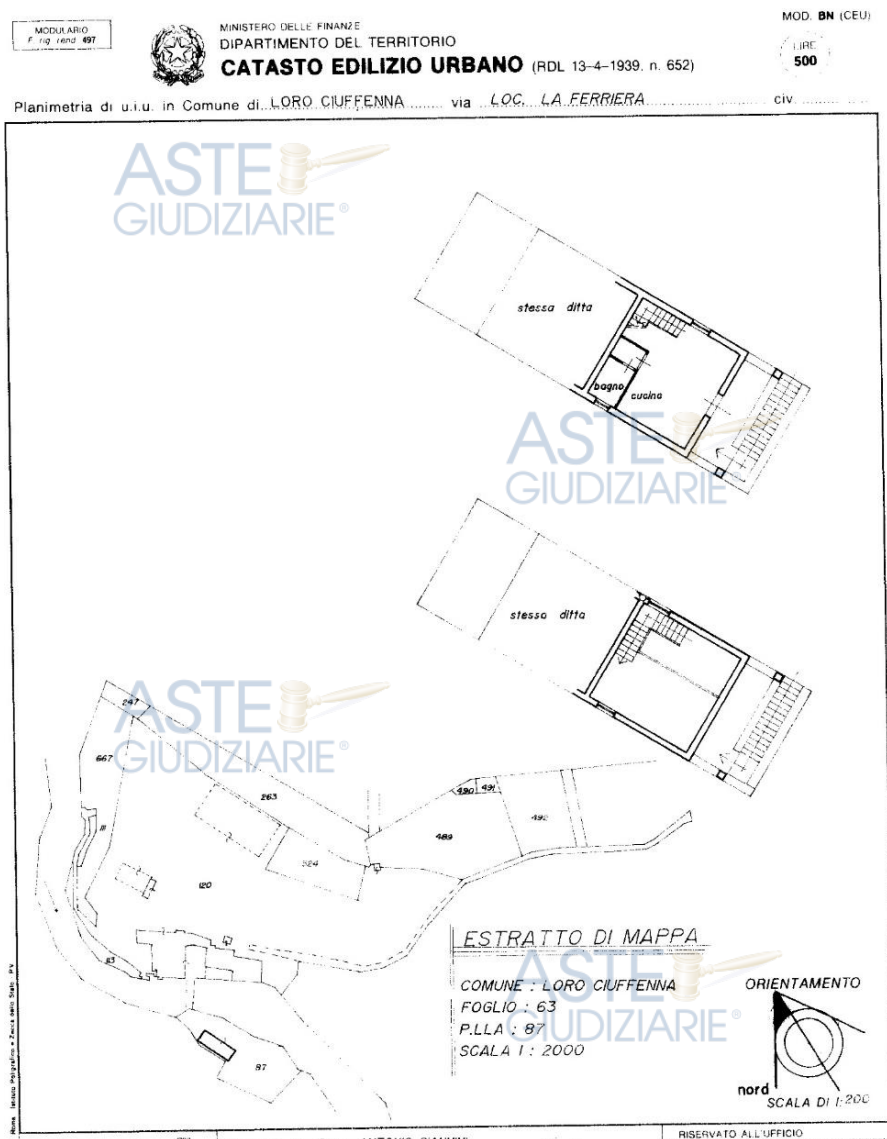
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione:

foglio 63, part. 87, sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita 234,99 euro, Via Ferriera, Piano 1-2;

Intestatario

[...]

Estratto della planimetria catastale



dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 3 =

€ 59.500,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 59.500,00 x 30% =

€ 17.850,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 3 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 59.500,00 - € 17.850,00 =

€ 41.650,00

Valore di stima approssimato del Lotto 3 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 41.600,00

Valore di stima del Lotto 3 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 41.600,00 x 1.000/1.000 = € 41.600,00 x 1 =

€ 41.600,00

Lotto 4

- Appartamento ad uso civile abitazione

posto al piano primo e piano secondo di un edificio di due piani.

Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

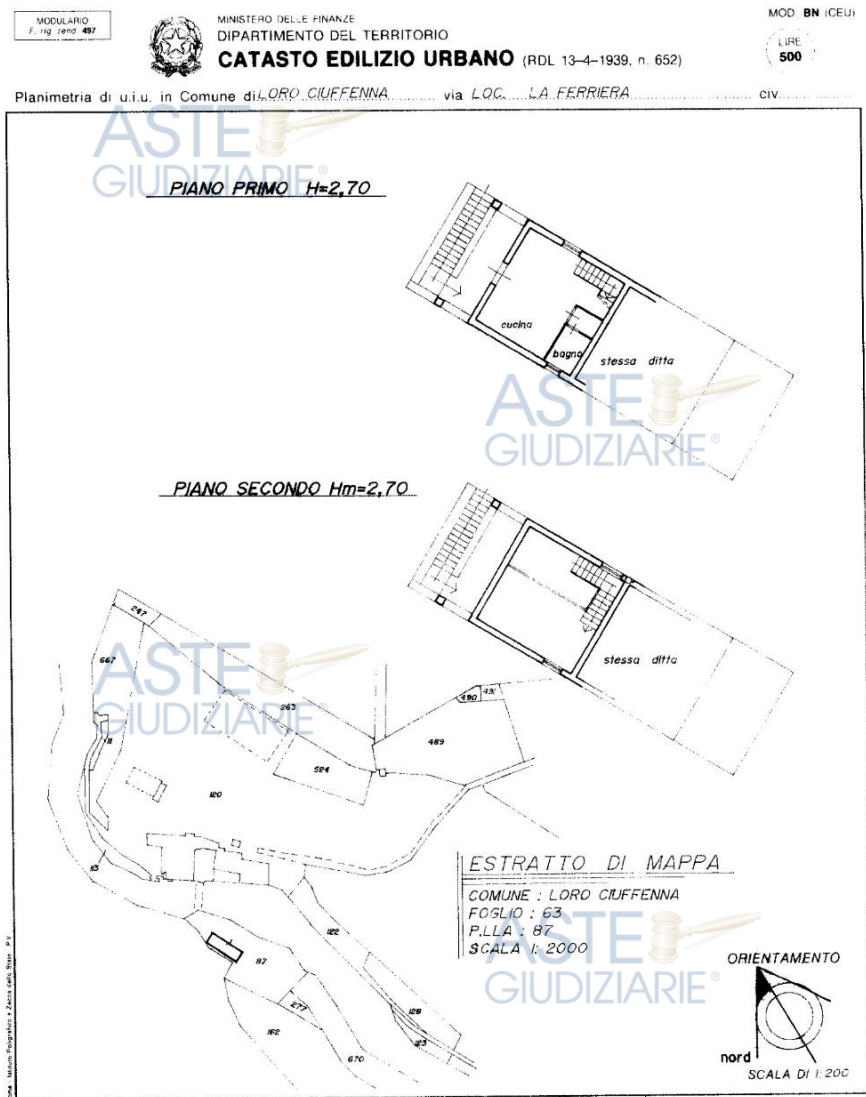
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione:

foglio 63, part. 87, sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 51 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita 234,99 euro, Via Ferriera, Piano 1-2;

Intestatario

[...]

Estratto della planimetria catastale



dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 4 =

€ 59.500,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 59.500,00 x 30% =

€ 17.850,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 4 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 59.500,00 - € 17.850,00 =

€ 41.650,00

Valore di stima approssimato del Lotto 4 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 41.600,00

Valore di stima del Lotto 4 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 41.600,00 x 1.000/1.000 = € 41.600,00 x 1 =

€ 41.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- b.  comproprietà su tutte

ASTE
enabili.
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

AS E
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 5 =

€ 89.000,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 89.000,00 x 30% =

€ 26.700,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 5 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 89.000,00 - € 26.700,00 =

€ 62.300,00

Valore di stima del Lotto 5 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 62.300,00

Valore di stima del Lotto 5 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 62.300,00 x 957,4533/1.000 = € 62.300,00 x 0,95745330 =

€ 59.649,34

Lotto 6

- Appartamento ad uso civile abitazione (multiproprietà),

posto al piano terra di un edificio di quattro piani.

Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

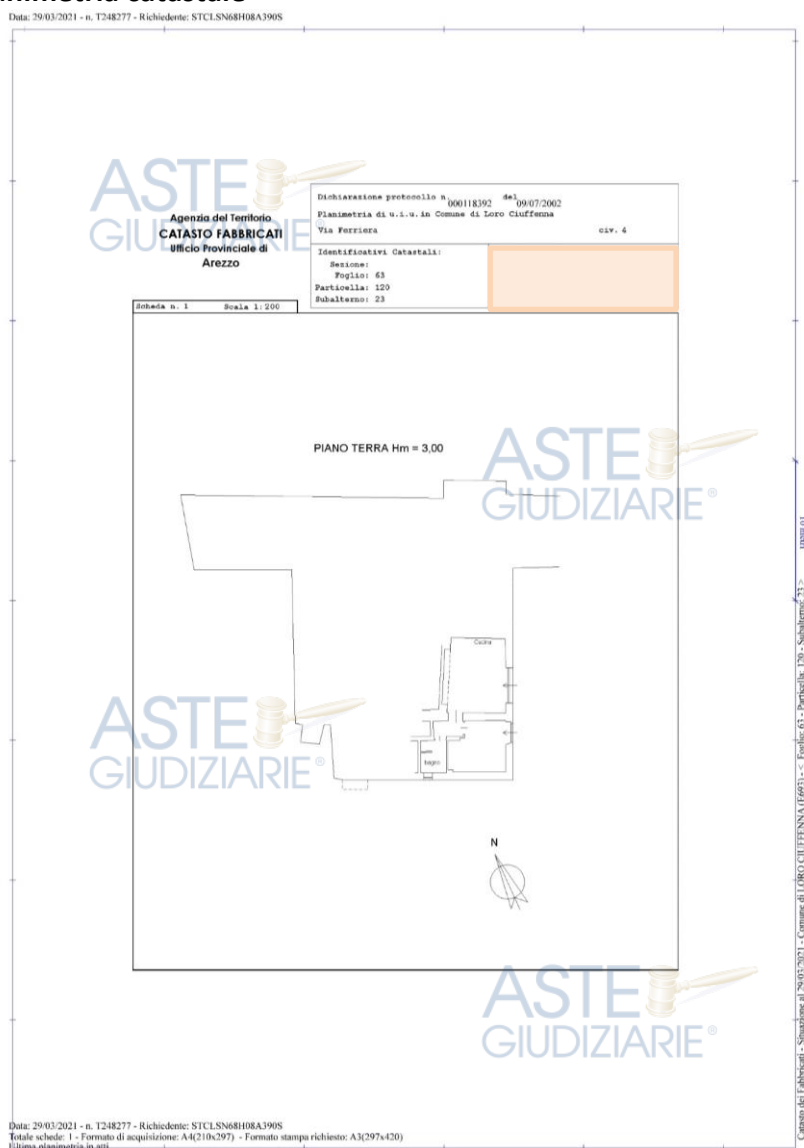
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione:

foglio 63, part. 120, sub. 23, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita 167,85 euro, Via Ferriera 4, Piano T.

Intestatari

[...]

Estratto della planimetria catastale



dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 6 =

€ 71.500,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 71.500,00 x 30% =

€ 21.450,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 6 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 71.500,00 - € 21.450,00 =

€ 50.050,00

Valore di stima approssimato del Lotto 6 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 50.000,00

Valore di stima del Lotto 6 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 50.000,00 x 914,4613/1.000 = € 50.000,00 x 0,91446130 =

€ 45.723,07

Lotto 7

- Negozio-bottega con attività di ristorazione e Terreni

posto al piano terra di un edificio di quattro piani.

Il bene è ubicato in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

- Unità immobiliare ad uso Negozio-bottega con attività di ristorazione:

foglio 63, part. 120, sub. 24, categoria C/1, classe 3, consistenza 108 mq, superficie catastale totale 135 mq, rendita 1.862,96 euro, Via Ferriera n. 4, Piano T;

Intestatario

[...]

Terreni ubicati nel Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR),

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

• Foglio 63, Particella 111:

- qualità: bosco ceduo, classe: 2;

- superficie: mq 67 (are 00, centiare 67);

reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

• Foglio 63, Particella 113:

- qualità: bosco ceduo, classe: 4;

- superficie: mq 230 (are 02, centiare 30);

reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,04

• Foglio 63, Particella 667:

- qualità: bosco misto, classe: 2;

- superficie: mq 1.200 (are 12, centiare 00);

reddito dominicale: € 0,87, reddito agrario: € 0,12

• Foglio 63, Particella 670:

- qualità: bosco misto, classe: 1;

- superficie: mq 2.450 (are 24 centiare 50);

reddito dominicale: € 2,53, reddito agrario: € 0,51

Intestatario

[...]

ASTE
GIUDIZIARIE®

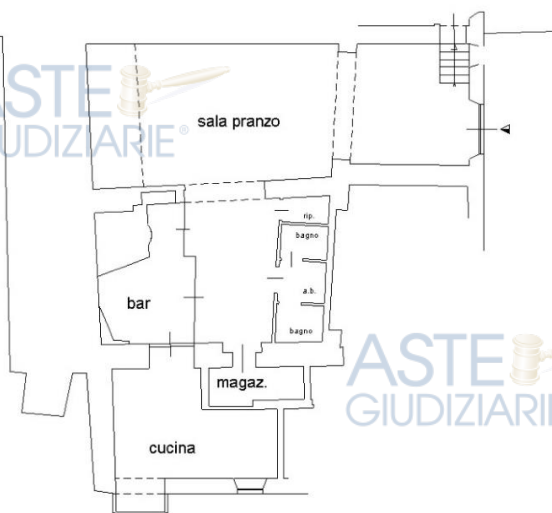
Estratto della planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio: 63
Particella: 120
Subalterno: 24

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA Hm = 3,00



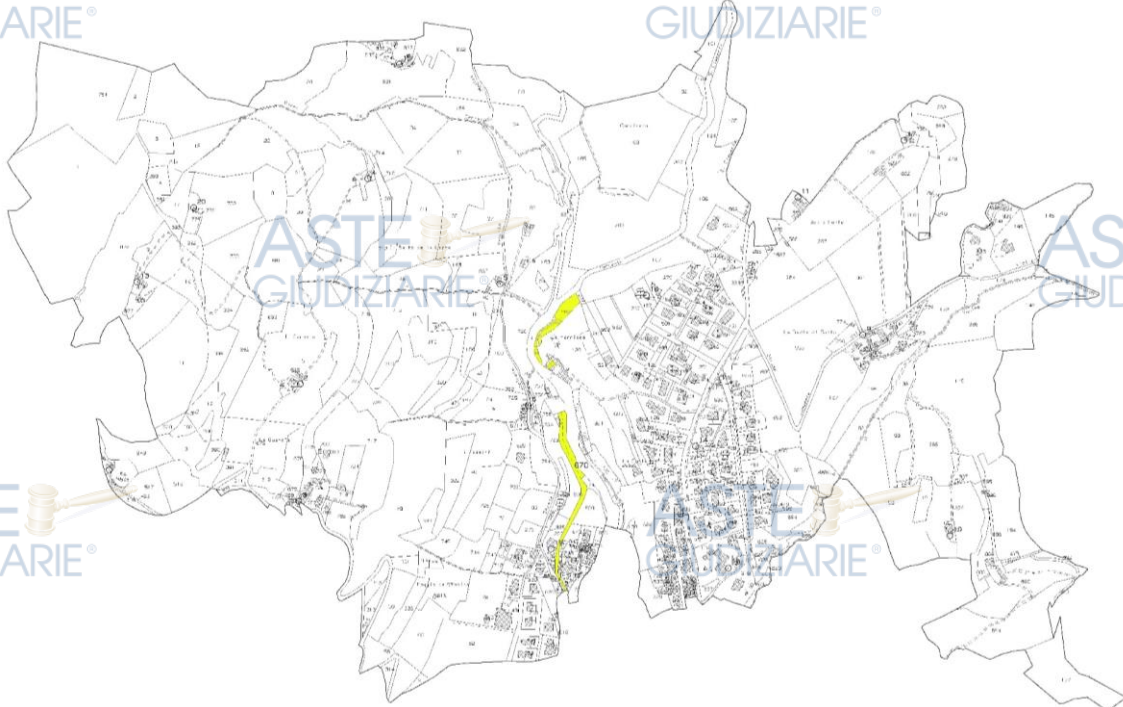
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

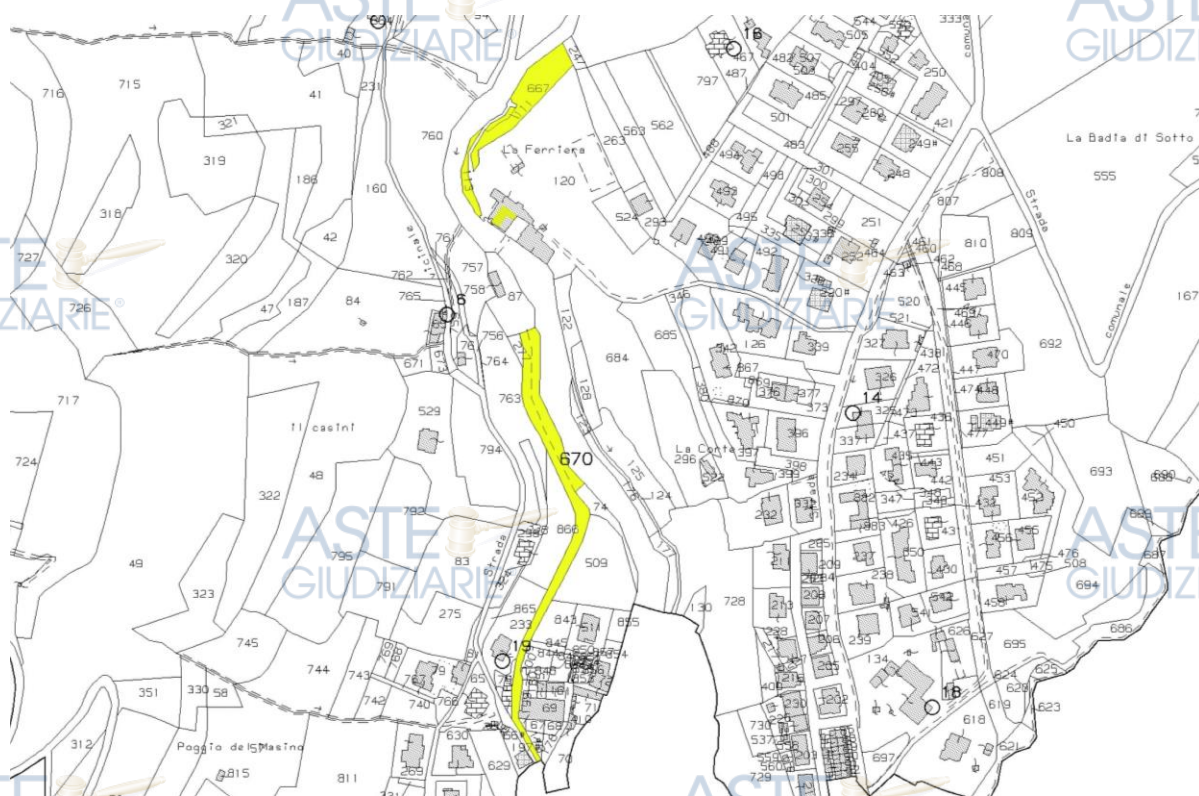


19 Mag 2022
Prov. n. 731

Scala originale: 1:200
Dimensione cartina: 1440.000 x 1.200.000 metri

1:100.000

Dettaglio dell'estratto di mappa



Si evidenzia che dovrà essere regolamentato anche l'accesso dalla particella identificata al catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693, Foglio 63, Particella 670, che costituisce l'accesso principale all'intero complesso Turistico Ricettivo.

dott. arch. Alessandro Stocchi
Studio Tecnico: Via della Reggia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 7 =

€ 236.000,00

Abbattimento del prezzo a seguito della situazione già rappresentata negli atti, relativa all'interclusione e alla limitazione del godimento dei beni; si ritiene congruo procedere con una riduzione del valore di stima del 20% e non del 30%, in quanto il valore assoluto risultante sarebbe eccessivamente elevato rispetto alle decurtazioni già applicate agli altri lotti =

€ 236.000,00 x 20% =

€ 47.200,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 7 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 236.000,00 - € 47.200,00 =

€ 188.800,00

Valore di stima del Lotto 7 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 188.800,00

Valore di stima del Lotto 7 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 188.800,00 x 1.000/1.000 = € 188.800,00 x 1 =

€ 188.800,00

Lotto 8

- **Appartamento ad uso civile abitazione (multiproprietà),**
posto al piano primo e al piano secondo di un edificio di quattro piani.
I beni sono ubicati in Via Ferriera n.4, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).
- i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.

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

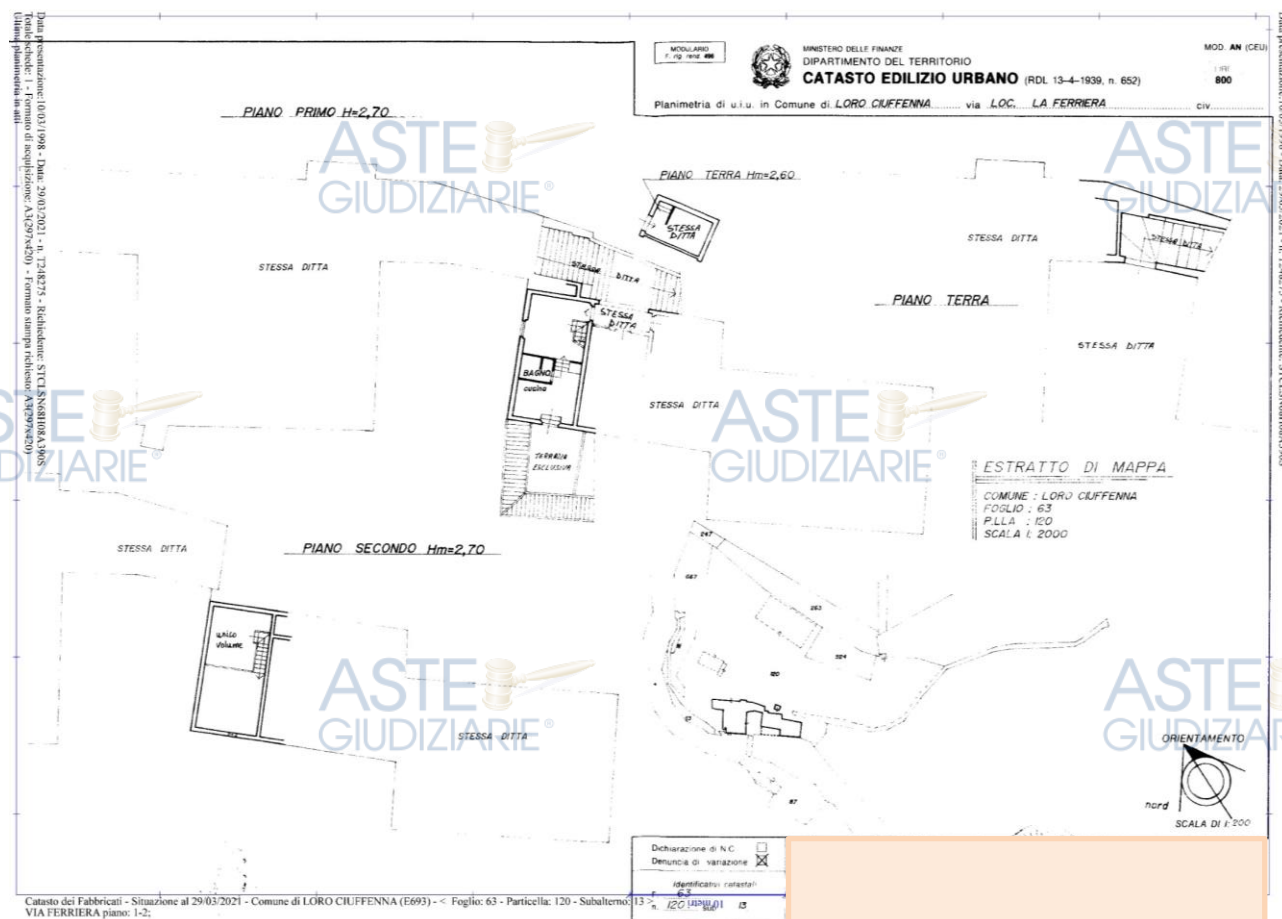
- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione:**

foglio 63, part. 120, sub. 13, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 61 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita 234,99 euro, Via Ferriera, Piano 1-2.

Intestatari

[...]

Estratto della planimetria catastale



Valore di stima della piena proprietà del Lotto 8 =

€ 71.000,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 71.000,00 x 30% =

€ 21.300,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 8 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 71.000,00 - € 21.300,00 =

€ 49.700,00

Valore di stima del Lotto 8 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017 =

€ 49.700,00

Valore di stima del Lotto 8 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 49.700,00 x 958,0318/1.000 = € 49.700,00 x 0,95803180 =

€ 47.614,18

ASTE
GIUDIZIARIE®

- comproprietà su tutte
ASTE
cati del Comune di Lon

enabili.
ASTE
codice E693: GIUDIZIARIE®

- uso civile abitazione:**
p. 15, categoria A/2, cl
superficie 66 mq, rendita 3

ASTE GIUDIZIARIE®

Intestatari
[...]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



An aerial photograph showing a residential area. A building is outlined in red, and a dashed line indicates a boundary or path. The number '524' is visible on a nearby property.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®
 azione ufficiale ad uso
 produzione a scopo c

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 31
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 9 =

€ 90.000,00

Abbattimento del prezzo a seguito alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi, si ritiene congruo procedere con l'abbattimento del valore di stima del 30% =

€ 90.000,00 x 30% =

€ 27.000,00

Valore di stima della piena proprietà del Lotto 9 a seguito dell'abbattimento del 30% =

€ 90.000,00 - € 27.000,00 =

€ 63.000,00

Valore di stima del Lotto 9 a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi derivante dalle aggiudicazioni di cui alla proc. 249/2017

€ 63.000,00

Valore di stima del Lotto 9 della quota di proprietà oggetto di pignoramento

€ 63.000,00 x 868,4132/1.000 = € 63.000,00 x 0,86841320 =

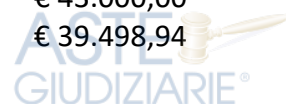
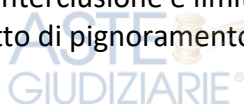
€ 54.710,03



Riepilogo valori di stima

Lotto 1

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 43.000,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 39.498,94



Lotto 2

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 43.000,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 41.077,36



Lotto 3

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 41.600,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 41.600,00



Lotto 4

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 41.600,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 41.600,00



Lotto 5

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 62.300,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 59.649,34



Lotto 6

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 50.000,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 45.723,07



Lotto 7

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi = € 188.800,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento = € 188.800,00

dott. arch. Alessandro Stocchi
Studio Tecnico: Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233
mail: alessandro@stocchi.eu, PEC: alessandro.stocchi@archiworldpec.it



Lotto 8

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi =	€ 49.700,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento =	€ 47.614,18

Lotto 9

Valore di stima a seguito dell'abbattimento effettuato dal perito dovuto alla situazione già rappresentata in atti, di interclusione e limitazione al godimento degli stessi =	€ 63.000,00
Quota di proprietà oggetto di pignoramento =	€ 54.710,03

Riepilogo Somma dei Valori Lotti 1-9

Valori di stima =	€ 583.000,00
Valori oggetto di pignoramento =	€ 560.372,92

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

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 21.10.2025