

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione n° 261/2019 + 98/2023 R.E.

Promossa da:



Contro:



BENI POSTI NEL COMUNE MONTE SAN SAVINO (AREZZO)

IMMOBILI COMMERCIALI via CIAPI n.4-6



INDICE:

Risposta al punto 1.....	pag.2
Risposta al punto 2.....	pag.3
Risposta al punto 3.....	pag.17
Risposta al punto 4.....	pag.21
Risposta al punto 5.....	pag.22
Risposta al punto 6.....	pag.22
Risposta al punto 7.....	pag.22
Risposta al punto 8.....	pag.47
Risposta al punto 9.....	pag.47
Risposta al punto 10	pag.47
Risposta al punto 11	pag.47
Risposta al punto 12	pag.48
Risposta al punto 13	pag.50
Risposta al punto 14	pag.50
Risposta al punto 15	pag.50
Risposta al punto 16	pag.51
Risposta al punto 17	pag.51
Risposta al punto 18	pag.53
Risposta al punto 19	pag.53
Risposta al punto 20	pag.53
Riepilogo	pag.54
Elenco Allegati	pag.54

Arezzo, lì 31.08.2022
Aggiornata 26.1.2024

Geom. Antonella Minocchi



Geom. Minocchi Antonella
Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione n° 261/2019 + 98/2023 R.E.

██████████
c/o
████████████████████

La sottoscritta Geom. Minocchi Antonella, nata ad Arezzo il 16/01/1968, libera professionista, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Arezzo con il n° 925, ed avente Studio Tecnico in Pieve al Toppo (Arezzo), Via Aretina Nord n° 30, ha ricevuto in data 01.02.2020, dall'Ill.mo Giudice Dr.ssa Marina Rossi, l'incarico di rispondere ai quesiti posti e di procedere alla valutazione gli immobili di proprietà di ██████████, ubicati nel Comune di MONTE SAN SAVINO, consistenti in unità immobiliari destinate ad attività commerciale in Località Monte San Savino. E' stato disposto di procedere alle operazioni peritali. È stato quindi effettuato l'accesso e il sopralluogo unitamente all'IVG in data 26.11.2021 presso il compendio.

Dopo avere acquisito le visure ipo-catastali presso i competenti uffici necessari elementi per rispondere in maniera esauriente alle richieste avanzate dal Giudice, la sottoscritta può riferire quanto segue. Si fa presente che le risposte ai quesiti verranno elencate nello stesso ordine in cui gli stessi sono stati avanzati nell'incarico.

L'elaborazione fa riferimento ad integrazioni già indicate nell'ultimo deposito "Ricognizione" del 26.06.2023.

Risposta al punto n°1

(Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- La corretta ed esatta individualizzazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- Se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;)

Attraverso l'esame della documentazione ex art.567 c.p.c. che mi è stata fornita e nella fattispecie Certificazione Notarile Dott. ██████████ in ██████████ (██████ del 05.11.2019), dalle ricerche fatte posso riferire che quanto è stato prodotto **non è completo** in quanto riferisce di un solo atto di provenienza (Atto ██████████ in Arezzo DEL 25.02.1982 rep.67102), mentre gli immobili pignorati, nel suo complesso, sono stati acquistati a porzioni ed in tempi successivi e variati catastalmente con successive fusioni ed aggiornamenti conseguenti ad opere edilizie e ristrutturazioni.

Non è stata rilevata la mancata coerenza nelle quote di possesso, derivanti da un atto di divisione (Atto Notaio ██████████ del 12.11.1986 rep.18268), riportate nelle iscrizioni ipotecarie (punto successivo) che sono state indicate erroneamente e successivamente rettificata.

Si rimanda all' ALL:B per la cronistoria al ventennio

Nello specifico, a seguito delle verifiche posso riferire e evidenziare che per il bene di cui al FG.56 p.IIa 153 sub.23, il pignoramento **è stato trattato con quote errate fra gli eseguiti pur pignorando il bene per l'intero** mentre nell'intestazione catastale è erroneamente indicata la quota di 500/1000 ciascuno.

IL bene inserito Verbale di Pignoramento n. 10698 / 02/10/2019 risulta pignorato per quote PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR ██████████ E PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA ██████████



Nella fattispecie questo bene proviene catastalmente da una Denuncia di Costituzione per " Unità edificata su aree di corte comune" assegnata come bene esclusivo con Contratto di Divisione Notaio Licenziati Maurizio del 12.11.1986 n.18268 di repertorio con quote "PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED]"

L'atto di iscrizione ipotecaria del mutuo n.705/2015 è stato rettificato con atto Notaio [REDACTED] in data 03/08/2022 Numero di repertorio 22136/15305 trascritto al 2088/2022 di Particolare.

L'atto di iscrizione ipotecaria del mutuo n.412/2008 è stato rettificato con atto Notaio [REDACTED] in data 03/08/2022 Numero di repertorio 22136/15305 trascritto al 2087/2022 di Particolare.

Il Verbale di pignoramento della presente procedura esecutiva risultava quindi non coerente, richiedeva eventualmente la rettifica limitatamente alle quote colpite . Allo scopo di allineare le quote per tali circostanza sono stati emessi precetto e risultano alla data odierna trascritti i Verbali di pignoramento n.7827 / 12/06/2023 di particolare e n. 2017 / 14/02/2023 di particolare - Vedi Allegato B aggiornato con copia trascrizioni -

Risposta al punto n°2

(Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;)

La scrivente, a seguito dell' acquisizione documentale presso gli uffici preposti e del Agenzia del Territorio provvede:

(1 all'integrazione della seguente documentazione ALL. A :

Planimetrie catastali delle unità pignorate, visure catastali attuali ed estratto di mappa. Schema planimetrico Tavole grafiche e titoli edificatori di provenienza completi dell' immobile. **ALL. D .**

(2 .Si allegano copia atti di provenienza rimandando all' ALL. C :

(Atto Notaio [REDACTED] del 25.04.1982 rep. 67102) per l'acquisto delle quote di comproprietà di un edificio in fase di costruzione sul lotto posto al FG.56 p.lla 153 da parte dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] Atto Notaio [REDACTED] del 12.11.1986 rep.18268 per la divisione in quote dell'area di corte; Atto Notaio [REDACTED] del 12.11.1986 rep.18269 per l'acquisto di ulteriori unità ; atto notaio [REDACTED] del 30.05.1988 rep.22251 per l'acquisto di ulteriori unità.

. Per la cronistoria al ventennio si rimanda all' ALL. B.:

Beni oggetto di pignoramento e quote

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONI DI FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE – NEGOZIO SU TRE PIANI "LIVELLI "- POSTO IN MONTE SAN SAVINO (AR), Via Giuseppe Ciapi 6 , precisamente di fronte alla strada che dal campo sportivo collega con ai giardini pubblici, sul fronte si affaccia sulla viabilità e parcheggio pubblico . I beni sono delimitati da resede privato ed altre aree scoperte e coperte (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Rappresentato al Catasto Fabbricati di Arezzo , Comune di MONTE SAN SAVINO, Via Giuseppe Ciapi 6:

catasto fabbricati

FG 56 particella 153, subalterni:

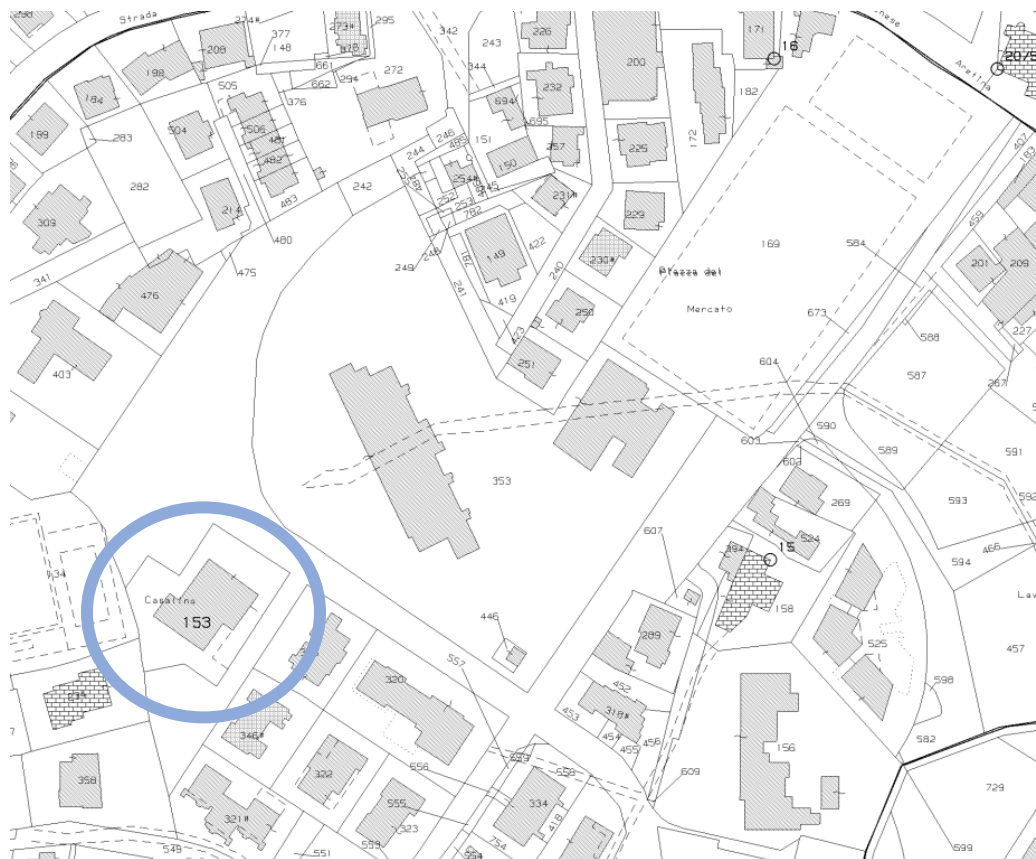
a)	3	(CATEGORIA C/1), CLASSE 6	MQ. 486	RENDITA 11.094,11€
b)	23	(CATEGORIA C/2), CLASSE 3,	MQ. 54	RENDITA 181,28€
c)	24	(CATEGORIA C/1), CLASSE 7,	MQ. 383	RENDITA 10.167,07€

NB:

NON RISULTANO INSERITI NEL VERBALE DI PIGNORATI I BENI INDICATI negli elaborati planimetrici come B.C.N.C : SUB. 1-11-12- e 13 , censiti nel 1986 nel cartaceo ma non consultabili **telematicamente**, che costituiscono il resede e l'accesso al negozio a piano terreno compreso l'area lastricata e protetta dal pergolato , la zona prospiciente le macchine esterne dell'impianto di climatizzazione dell'attività presente, la rampa carrabile laterale dotata di cancello in ferro di accesso/uscita ai locali posti a piano interrato ed il locale tecnico al piano interrato che contiene l'impiantistica dell'antincendio con serbatoio ed autoclave con parti impiantistiche



presenti lungo la parete prospiciente la stessa rampa. Per la corretta intestazione si rimanda al successivo capitolo riguardante la ricognizione ed indagini catastali e notarili.



estratto di mappa FG.56

Visura Catastale beni inseriti nel pignoramento:

a)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
56	153	3	VIA GIUSEPPE CIAPI n. 6 Piano S1-T - 1		C01	06	486 m ²	R.Euro:11094,11		
Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità	Quota	Altri dati			
[redacted] data a [redacted]			[redacted]		Proprieta'	1000/1000				

b)

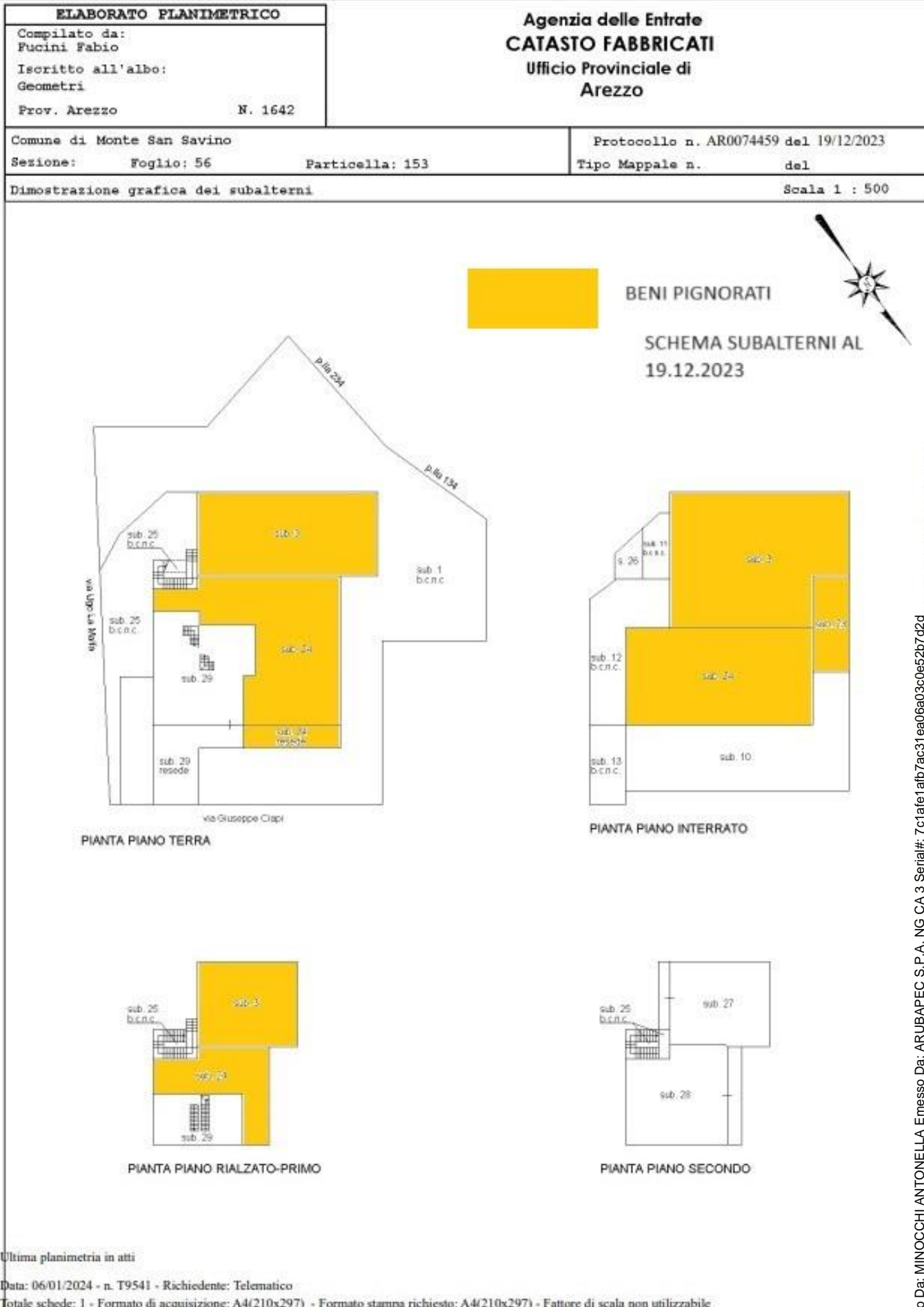
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
56	153	23	VIA GIUSEPPE CIAPI Piano S1		C02	03	54 m ²	R.Euro:181,28		
Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità	Quota	Altri dati			
[redacted] nato a [redacted]			[redacted]		Comproprietario per	500/1000				
[redacted] data a [redacted]			[redacted]		Comproprietario per	500/1000				

* Da correggere catastalmente le quote rispettivamente di 560/1000 e 440/1000

c)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
56	153	24	VIA GIUSEPPE CIAPI Piano S1-T - 1		C01	07	383 m ²	R.Euro:10167,07		
Nominativo o denominazione			Codice fiscale		Titolarità	Quota	Altri dati			
[redacted]			[redacted]		Proprieta'	1000/1000				





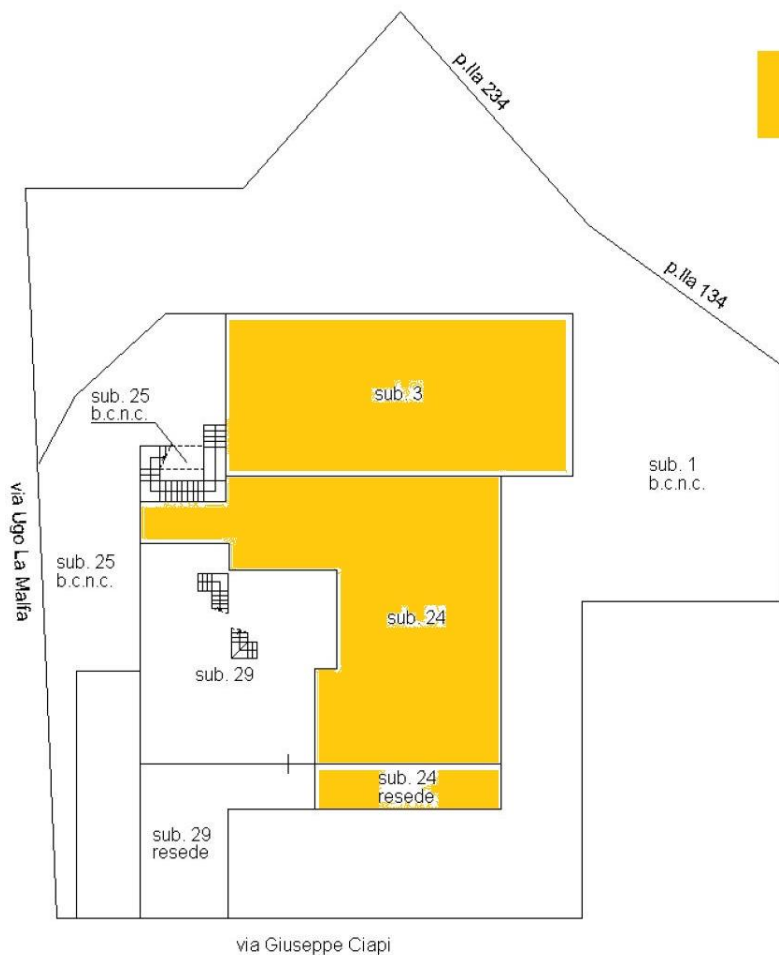
Ultima planimetria in atti
 Data: 06/01/2024 - n. T9541 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7c1afe1afb7ac31ea06a03c0e52b7d2d
 Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2024 - Comune di MONTE SAN SAVINO (52028) - Foglio 56 Particella 153



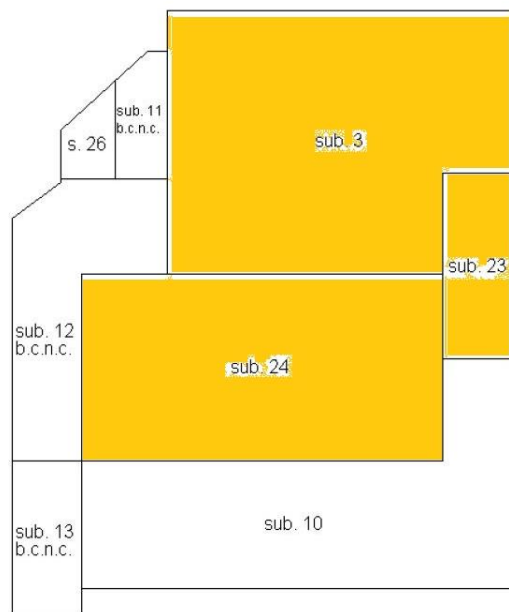
INGRANDIMENTO

Estratto Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni depositati con Prot.AR0074459 del 19.12.2023 dai quali si evince l'errata indicazione di BCNC

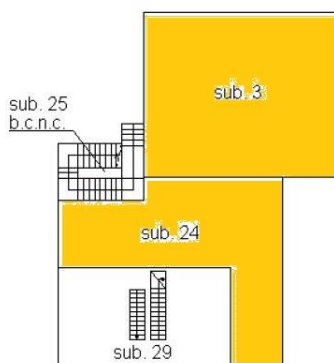


PIANTA PIANO TERRA

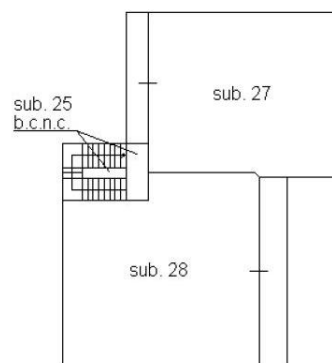
**BENI PIGNORATI
SCHEMA SUBALTERNI 19.12.2023**



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO-PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

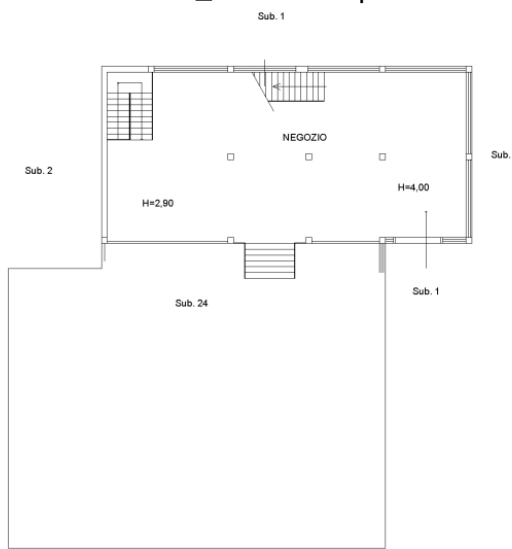
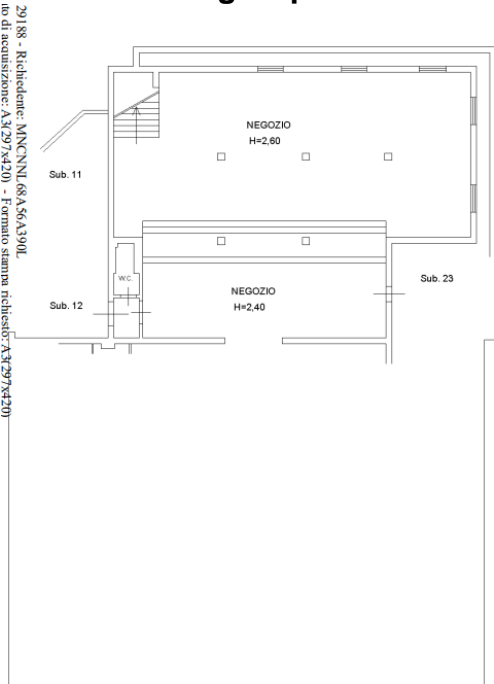


ESTRATTI

Per la copia integrale , si rimanda ALL.A – Visure catastali e planimetrie immobili - di seguito estratti per la corretta descrizione delle unità pignorate:

a) SUB.3 – fg.56 p.IIa 153-estratto planimetria catastale _Variazione prot. AR00238390 del 7.11.2007

29188 - Richiedente: MINOCCHI ANTONELLA - Formato Stampa richiesta: A3(297x420) - no di acquisizione: A3(297x420)



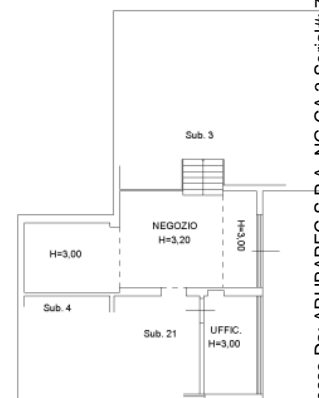
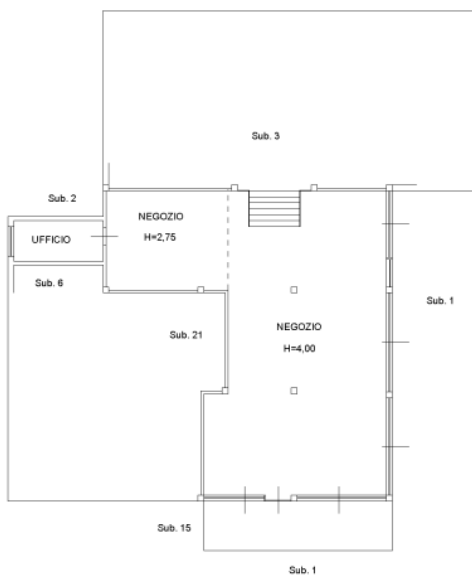
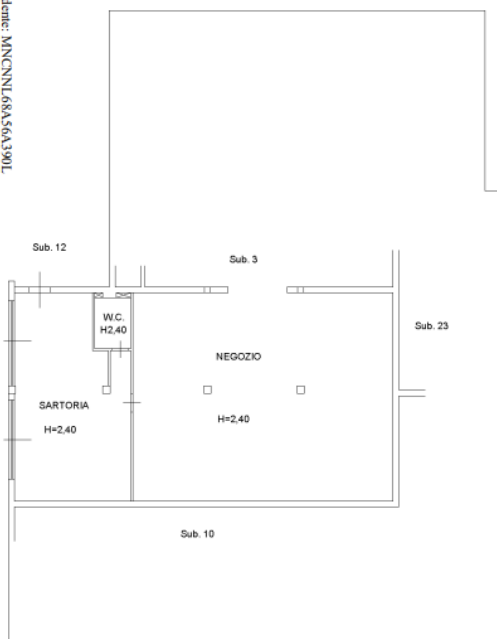
PIANO TERRA

PIANO AMMEZZATO

PIANO INTERRATO

b) SUB.24 fg.56 p.IIa 153- estratto planimetria catastale _Variazione prot. AR00238386 del 7.11.2007

chiederente: MINOCCHI ANTONELLA - Formato Stampa richiesta: A3(297x420) - sezione: A3(297x420)



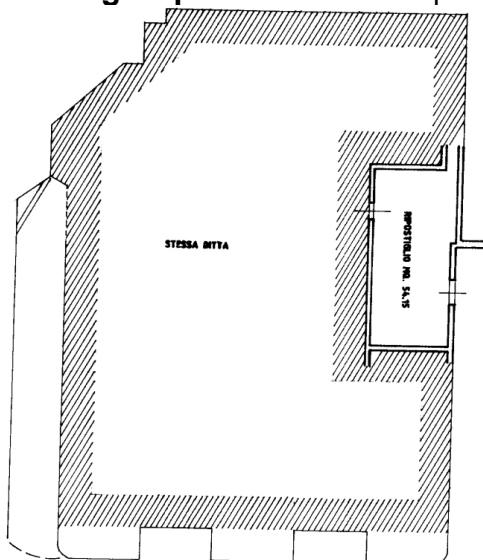
PIANO TERRA

PIANO AMMEZZATO

PIANO INTERRATO

c)





PIANTA PIANO INTERRATO

Estratto elenco subalterni dell'ultimo elaborato planimetrico depositato presso Agenzia del territorio -19.12.2023 con indicazione errata dei sub.1-11-12-13 quali BCNC ai sub. pignorati



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/01/2024
Ora: 05:42:43
Numero Pratica: T9619
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det:	
MONTE SAN SAVINO		56	153			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via ciapi giuseppe		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-24
2						SOPPRESSO
3	via ciapi giuseppe	6	S1-T - 1			NEGOZIO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via ciapi giuseppe		S1			MAGAZZINO
11	via ciapi giuseppe		S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-24-26-27-28
12	via ciapi giuseppe		S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-24-26-27-28
13	via ciapi giuseppe		S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-10-24-26-27-28
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO
23	via ciapi giuseppe		S1			MAGAZZINO
24	via ciapi giuseppe		S1-T - 1			NEGOZIO
25	via ugo la malfa	4	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE. RESEDE E SCALE ESTERNE. COMUNE AI SUB. 27 E 28 DELLA STESSA PART. 153.
26	via giuseppe ciapi	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
27	via ugo la malfa	4/A	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	via ugo la malfa	4	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	via giuseppe ciapi	8	T-1			NEGOZIO A PIANO TERRA E PRIMO CON RESEDE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA A PIANO TERRA



APPROFONDIMENTO SULLA STORIA CATASTALE ED IMMOBILI CENSITI

Premesso che è stato discusso ed approfondito **la situazione catastale** dei resedi ed aree esterne alle unità immobiliari pignorate , ho riferito della **SITUAZIONE CATASTALE CHE RISULTA NON AGGIORNATA E NON CORRETTA** per il mancato inserimento nel sistema telematico fin dall'impianto da parte dall' U.T.E. (l'intero immobile del fg.56 p.lla 153 è stato censito al Catasto Fabbricati alla Busta n.137 Denuncia N.C. 30.07.1986) dei Beni Comuni Non Censibili (sub.1 –sub.11 –sub.12- sub.13) **e che non sono stati aggiornati a seguito degli atti notarili successivi.** Dimostrando inoltre che ancora ad oggi questi subalterni non risultano inseriti e non sono consultabili né nella vecchia consistenza, né nell'attuale, risultando solo le informazioni riportate nei modelli depositati dai tecnici nelle singole variazioni (Modello Variazione Docfa: elenco subalterni) .


CONSULTAZIONE CASTALE MANUALE STORICA

Estratto originale –Denuncia di Nuova Costruzione del 30.07.1986 –Busta 137

		NUMERO DELLA PARTITA										(ALL'IMPIANTO E DOPO OGNI SINGOLO TRASFERIMENTO)											
CENSUARIA	1	<i>Beni Com. non Cens. ai fubb. 3-4-9</i>																				FOGLIO N. <i>56</i>	
	2	<i>1802</i>																				PARTICELLA N. <i>153</i>	
	3	<i>1801</i>																				PARAMETRI:	
	4	<i>1803</i>																					
	5	<i>1802</i>																					
	6	<i>1804</i>																					
	7	<i>1804 } VAR. 496/87 ai fubb. 19-20-</i>																				SEGUE LA PARTICELLA	
	8	<i>1804</i>																				N.	
	9	<i>1804</i>																				N.	
	10	<i>1802</i>																				N.	
	11	<i>Beni Com. non Cens. ai fubb 3-4-5-9</i>																				N.	
	12	<i>✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 3-4-5-9</i>																				N.	
	13	<i>✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 3-4-5-9</i>																				N.	
	14	<i>1804 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 3-4-5-9-10</i>																				N.	



Dati della ricercaCatasto: **Fabbricati**Comune di: **MONTE SAN SAVINO** Codice: **F628**Foglio: **56** Particella: **153**Immobili individuati: **23****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati 
<input type="radio"/>	56	153	2							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	3	VIA GIUSEPPE CIAPI n. 6 Piano S1-T - 1		C01	06	486 m ²	R.Euro:11094,11		
<input type="radio"/>	56	153	4							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	6							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	6							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	7							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	8							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	9							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	9							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	10	VIA GIUSEPPE CIAPI Piano S1		C02	04	169 m ²	R.Euro:663,34		
<input type="radio"/>	56	153	15							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	15							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	16							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	16							Soppressa	SI
<input type="radio"/>	56	153	19							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	20							Soppressa	
<input type="radio"/>	56	153	23	VIA GIUSEPPE CIAPI Piano S1		C02	03	54 m ²	R.Euro:181,28		
<input type="radio"/>	56	153	24	VIA GIUSEPPE CIAPI Piano S1-T - 1		C01	07	383 m ²	R.Euro:10167,07		
<input type="radio"/>	56	153	25	VIA UGO LA MALFA n. 4 Piano T-1 - 2					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	56	153	26	VIA GIUSEPPE CIAPI n. SNC Piano S1		C02	05	9 m ²	R.Euro:40,90		
<input type="radio"/>	56	153	27	VIA UGO LA MALFA n. 4/A Piano 2		A02	04	5 vani	R.Euro:413,17		
<input type="radio"/>	56	153	28	VIA UGO LA MALFA n. 4 Piano 2		A02	04	5,5 vani	R.Euro:454,48		
<input type="radio"/>	56	153	29	VIA GIUSEPPE CIAPI n. 8 Piano T-1		C01	07	86 m ²	R.Euro:2282,95		

Estratto dal "Sister" BENI consultabili nel sistema telematico

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO Comune MONTE SAN SAVINO (AR) Catasto FABBRICATI:

a) *Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 – C/1 – NEGOZIO MQ. 486 – TECCHIG. 1000/1000*
 VIA GIUSEPPE CIAPI *Piano S1-T-1*
(COSTITUITA DALL' IMPIANTO DEL 30.07.1986 (Busta n.137.)

b) *Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 – C/2 – DEPOSITO MQ. 54 TECCHI/PULZELLI 440/560*
 1000
 VIA GIUSEPPE CIAPI *Piano S1*
(UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI sub.1)

c) *Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 – C/1 – NEGOZIO MQ. 383 – PULZELLI L. 1000/1000*
 VIA GIUSEPPE CIAPI *Piano S1-T-1*
(ex sub.4-9-16-17-22)



ANALISI E RICOGNIZIONE DEI CONTRATTI

Si rimandando all'Allegato B- Ventennale delle Provenienze riportando solo quelli che hanno interessato i beni pignorati

A-Primo atto (Notaio ████████ rep. 67102 del 25.02.1982) ha come oggetto la compravendita in quote di un'area edificabile sul quale era prevista la costruzione di un fabbricato , con la successiva clausola di trasferimento in esclusiva proprietà delle porzioni di fabbricato stesso come descritto:

- **TRASCRIZIONE 2532 del 18.03.1982** –atto ████████ in Arezzo DEL 25.02.1982 rep.67102 fascicolo 14514

Compravendita e Convenzione

Contro :

██████████ a ██████████ ██████████ per la quota di ½

Su terreno edificabile Fg 56 p.la 153 di mq.3521

A Favore

A SEGUITO DELLA CESSIONE DI DIRITTI DI CUI SOPRA I SIGG. ██████████ (1/2) E ██████████ (130/1000) E ██████████ (370/1000) SONO RIMASTI COMPROPRIETARI DEL TERRENO SUL QUALE SARA' COSTRUITO UN FABBRICATO IN PARTE USO COMMERCIALE E IN PARTE USO ABITAZIONE – E IN CORRISPONDENZA DELLE QUOTE, ANDRANNO A COSTRUIRE IN PIENA PROPRIETA' :

- ██████████
Autorimessa all'interrato, 4 locali uso negozio al piano seminterrato, corredati da tre locali al piano ammezzato e un appartamento al 1° piano sul lato anteriore;

- ██████████
Cantina all'interrato , negozio al piano seminterrato, locale accessorio al piano ammezzato , appartamento al 1° piano (successivamente attribuito il sub.3)

- ██████████
Locale negozio al seminterrato e locale ammezzato (successivamente attribuito il sub.4)

NB:

**(rimane in condominio l'area del mapp.153 del fg.53 – non coperta dal fabbricato e parti cond.)
(successivamente attribuito il sub.1 -11-12-13 BCNC):**

Come le parti pattuiscono all'articolo 2 :



2) Tra essi comproprietari e loro aventi causa a
qualsiasi titolo rimarranno in condominio, per le
rispettive quote più volte indicate, sia l'area del
mappale 153 foglio 56 del Catasto Terreni di Monte
S. Savino non coperta dal fabbricato erigendo in
esecuzione della richiamata concessione edilizia,
sia tutte le parti ed enti del fabbricato stesso che
per legge e per uso siano da considerarsi condominia-
li.-



Così come riportato anche nella nota di trascrizione PART. N. 2532/1982 , atto al quale ha fatto seguito l'iscrizione al Catasto del 30.07.1986 (Busta n.137.)

	redatoda dovrast:nte locale direttamente accessibile d:5 nego-
	zio al piano ammezzato.Nella stessa planimetria allegata a
885710	all'atto sub."A",la porzione immobiliare in parola é contornata
	in colore arancione e contraddistinta con il n.3 nei piani
	seminterrato ed ammezzato.Tr: essi comproprietari e loro aventi
	causa a qualsiasi titolo rimarranno in condominio,per le
	rispettive quote più volte indicate,sia l'area del mappale 153

Ufficio di AREZZO - Trascrizione N. RP 2532 del 1982
Ispezione T1 34361/ del 20220403

		Pag. 6 - segue
	foglio 56 del Catasto Terreni di Monte S.Savino non coperta	
	d:l f:bricato erigendo in esecuzione della richiamata conces-	
	sioneedilizia,sia tutte le parti ed enti del fabbricato stesso	
	che per legge e per uso siano da considerarsi condominiali.In	

Di conseguenza , a parere dello scrivente, si ritiene che i Subalterni 1 -11- 12- 13 nascono come Bene Comune non Censibili per destinazione (art.1062 C.C.) come riportato nel primo accatastamento.

B- Secondo atto (Notaio ██████████ rep.18268 del 12.11.1986) con la partecipazione di tutti i singoli proprietari del fabbricato , ha come oggetto l'attribuzione in proprietà esclusiva di alcune zone coperte e scoperte e*Inoltre si provvederà a garantire il diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle porzioni di fabbricato che saranno attribuite in proprietà esclusiva:*

- **TRASCRIZIONE 8917 del 09.12.1986** –atto ██████████ DEL 12.11.1986 rep.18268 - **DIVISIONE**

A Favore

- ██████████ 560/millesimi,
- ██████████ 440/millesimi,

Immobili :

- Monte San Savino Fg.56 p.Illa 153 sub.1 (porzione di resede) per la quota totale **Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore dei subalterni 14,15,16 e 17 nonché alle porzioni immobiliari identificate dai subalterni 6,7,8,9 della particella 153 riferiti al p.Terra.**
- Monte San Savino Fg.56 p.Illa 153 sub.11 (piccolo vano bruciatore a piano sottostrada) per la quota di 1/ 2 ██████████ e ██████████
- Monte San Savino Fg.56 p.Illa 153 sub. 12-13 (due zone a passo a piano sottostrada) per la quota di 1/ 2 ██████████ e ██████████

Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore della particella 153 subalterno 9 piano sottostrada .



TUTTO CIO' PREMESSO E RATIFICATO

i componenti di comune accordo stabiliscono quanto segue:

- ARTICOLO 1° -

Vengono attribuiti ai coniugi : [redacted] e [redacted]

[redacted], accettanti in relazione ai sopra menzionati

millesimi, già rispettivi di 230 e 270 ⁽²⁸⁾ ed ora, per la totalità, di

56 e 440 - in Monte S.Savino, loc.Casalino, la porzione di resede

contrassegnata con il subalterno 1 della p.lla 153 del fg. 56

(8) gravata da diritto di passo a favore del subalterno ⁽²⁻⁷⁾ 14,15,16 e 17 ⁽⁵⁾

nonchè diritti di comproprietà pari a un mezzo sul piccolo vano

destinato al bruciatore e contraddistinto con il subalterno 11

della p.lla 153; nonchè sulle due zone a passo distinte con i subal-

terni 12 e 13 della p.lla 153 tutti e tre piano sottostrada; nel ⁽⁹⁾

l'insieme, confinante, con: [redacted], stessi [redacted].

Valore attribuito a questa assegnazione £. 8.000.000 = otto

milioni -

A Favore

- [redacted] (già proprietario del sub.9 e sub.22) per la quota 1000/1000

Immobili :

- Monte San Savino Fg.56 p.lla 153 sub.14,15,16 e 17 (zonette al piano terra ubicate dinanzi ai vani destinati a negozi e di esclusiva proprietà [redacted],) con diritto si pedonale e carrabile sul sub.1

Vengono inoltre inserite e trascritte le servitù di passaggio e di scarico ed acquedotto:

Resta inteso fra tutti i componenti che sulle porzioni di fabbrica-

cato come sopra singolarmente assegnate ed identificate con i

subalterni 9,10,12,e 13 della p.lla 153 del fg. 56 ⁽¹²⁾ vengono co-

stituite servitù di attraversamento con tubi e scarichi per al-

lacciamento telefonico elettrico di acquedotto, fognatura e si-

mili a favore delle porzioni di fabbricato (di esclusiva pro-

prietà del sig. [redacted]) identificate catastalmente con

i subalterni 6,7,8,9, della citata p.lla 153. Si intende ai ⁽¹³⁾

fini fiscali che questa costituzione di servitù rientra nella già

avvenuta divisione per il valore da attribuirsi alla medesima.



A Favore

██████████ per la quota di 1/2

Immobili :

- Monte San Savino Fg.56 p.lla 153 sub.11 (locale bruciatore) e zone a passo sottostrada sub. - 12 - 13 **gravate da diritto si pedonale e carrabile a favore sub.9**

Al sig. ██████████, accettante, vengono attribuite, in Monte S. Savino, loc. Casalino, : piccolo vano uso cantinetta al piano sottostrada identificato con il subalterno 5 della p.lla 153; la proprietà pari a un mezzo (spettando l'altro mezzo ai sig.ri ██████████) sul vano bruciatore identificato con il subalterno 11 della p.lla 153, nonché sulle zone a passo sempre al piano sottostrada identificate con i subalterni 12 e 13 della p.lla 153. La piccola zona al piano terra di resede identificato con il subalterno due della p.lla 153 del fg.56, in esclusiva proprietà. Nonchè il vano, scannafosso, identificato con il subalterno

(8) alle: "pedonale e carrabile" (9) alle: "9" (10) alle

gravate come detto di diritto di passo pedonale e carrabile a favore del subalterno 9 del piano sottostrada

postille in coda al contratto

- **Trascrizioni contro : costituzione di diritti reali a titolo gratuito n.8918 del 30.05.1988** - Atto ██████████ rep.18268 Servitù di scarico e acquedotto a favore ██████████ FG56 p.153 sub.6-7-8-9 contro ██████████, ██████████ e ██████████ FG 56 p.153 sub. 13-10-12

C- Terzo atto (Notaio ██████████ rep.18269 del 12.11.1986) ha come oggetto l'acquisto in proprietà da parte di ██████████ di ulteriori porzioni immobiliari già trattate precedentemente

- **TRASCRIZIONE 8881 del 5.12.1986** -atto ██████████ DEL 12.11.1986 rep.18269 **Compravendita**

Contro :

██████████ a ██████████

A Favore

██████████, ██████████ a ██████████ (AR)

Geom. Minocchi Antonella
Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



Immobili :

Monte San Savino Fg.56 p.IIa 153 sub. 9 e 17 (locali commerciali al piano sottostrada confinante con la rampa condominiale; locale al piano terra ad angolo verso il parcheggio)

D- Quarto atto (Notaio [REDACTED] rep.22.251 del 30.05.1988) ha come oggetto l'acquisto in proprietà da parte di [REDACTED] di ulteriori porzioni immobiliari

- **TRASCRIZIONE 5947 del 16.6.1988**–atto [REDACTED] DEL 30.05.1988 rep.22251

Compravendita

Contro :

[REDACTED] a [REDACTED] (AR)

A Favore

[REDACTED] , [REDACTED] a [REDACTED] (AR)

Immobili :

Monte San Savino(locali ad uso commerciale al piano terra e e al piano ammezzato che si accederà da altra proprietà dell'acquirente mediante l'apertura di una porta) **Fg.56 p.IIa 153 sub. 22 e p.IIa 153 sub. 16 quale bene esclusivo del sub.22 e il diritto di passo dal sub.1 (già di proprietà dell'acquirente) con diritto di passo per i subalterni 6,21,22 stessa 153**

Le servitù ulteriori trascritte presenti sono descritte nella relazione e consultabili all'Allegato B. Le servitù attive e passive riguardano tutte le parti esterne del fabbricato ,le infrastrutture ed impianti preesistenti nel sottosuolo anche nelle zone esterne quali fognature, tubazioni di acquedotto ed ogni altra utenza e servizio.

DI SEGUITO ALLEGO UNO SCHEMA CON EVIDENZIATI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E LE AREE ESTERNE CON LE QUOTE DI APPARTENENZA ED ATTRIBUZIONE A SEGUITO DEGLI ATTI NOTARILI SOPRA ELENCATI

Conclusioni:

Siamo di fronte a ripetuti errori catastali causati dal mancato INSERIMENTO TELEMATICO E MANCATO AGGIORNAMENTO che ha portato a ripetute incongruenze sulle quote di appartenenza e che era essenziale anche nella fase di iscrizione ipotecaria.

Era necessario provvedere al loro diverso censimento con variazione catastale che avrebbe dovuto indicare le intestazioni e le quote (come aree urbane intestate).

Per quanto alle servitù precostituite , evidenzio come , a seguito dei contratti successivi alla Divisione (Rep.18268 12.11.1986) non ci sia completa coincidenza soggettiva tra i proprietari dei singoli beni pignorati (di proprietà esclusiva) rispetto al resede e le altre porzioni che invece risultano in comproprietà fra più soggetti diversi , a parere dello scrivente questo determina il mantenimento di tale diritti, così come dettagliato ai precedenti punti .

Questo non preclude l'obbligo da parte dei futuri assegnatari di eliminare tutte le impiantistiche presenti nei beni non colpiti da pignoramento e nel dettaglio:

- Spostamento delle macchine dell'impianto climatizzazione aggettante sul sub. 1 esternamente
- Spostamento di tutte le componenti elettriche poste nella zona della porta di emergenza al piano interrato che affaccia sulla rampa (sub.12 e sub.11)
- Spostamento di tutte le macchine esterne delle p.d.c. poste nella zona della porta di uscita della sartoria al piano interrato che affaccia sulla rampa (sub.12)
- Disattivazione di tutti gli impianti posti del locale idrico ed antincendio sub.11 che comporterà un diverso utilizzo dei locali non potendone garantire l'agibilità e rispetto delle norme di sicurezza presente oggi per l'attività di commercio al dettaglio su tutte le superfici del bene .
- Spostamento di tutti gli impianti presenti in aggetto nelle pareti fronteggianti sulla rampa confinante (sub. 12)

Tali costi , a carico degli acquirenti; verranno elencati nella valutazione del Lotto Unico . Tale valutazione terrà conto della diversa utilizzazione dei locali non potendo far affidamento sugli elementi impiantistici oggi presenti che consentono l'ottenimento dell'agibilità.





Ufficio Tecnico Erariale di **AREZZO**

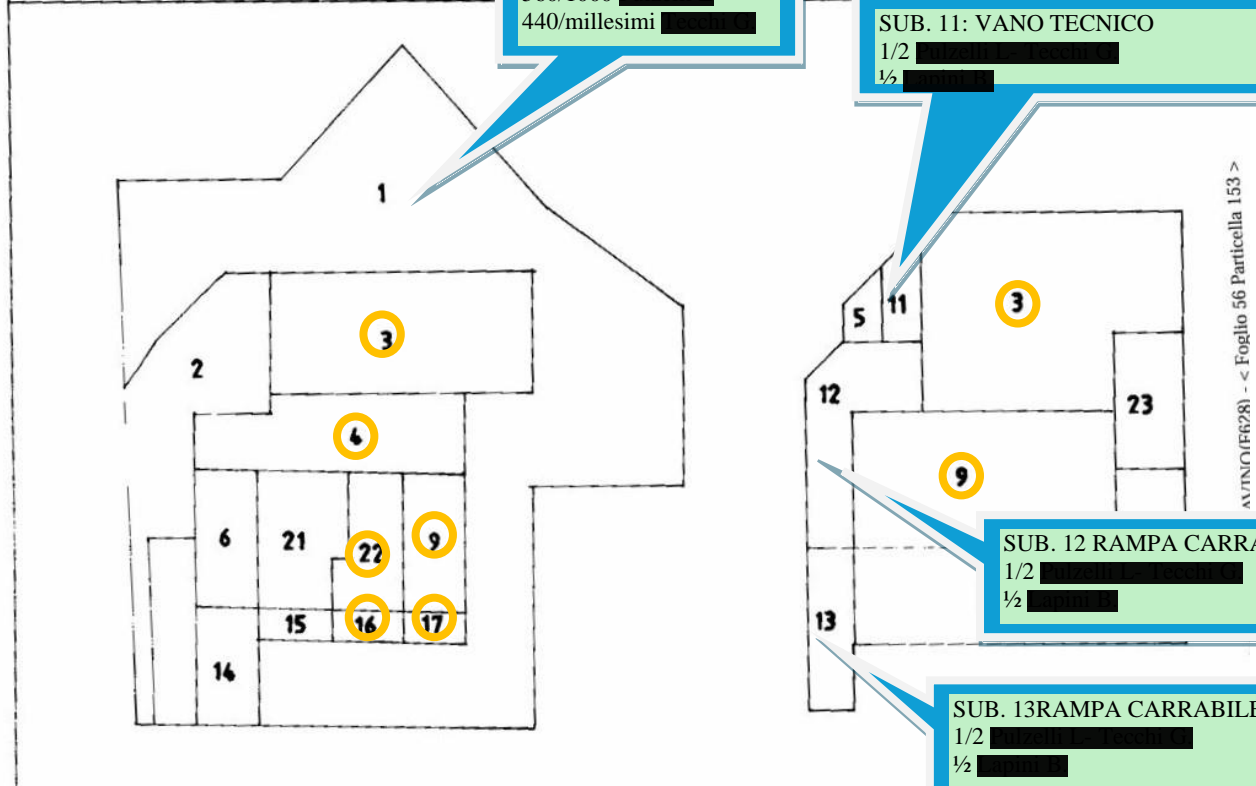
A0231 18/07/2002

ELABORATO PLANIMETRICO

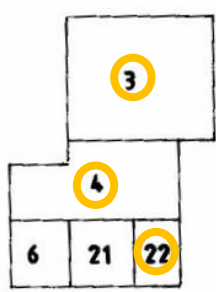
Pag. n. , di

Comune MONTE SAN SAVINO	Sezione	Foglio 56	Numero 153	Tipo mappale n del
-----------------------------------	---------	---------------------	----------------------	--------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTE scala 1: 00

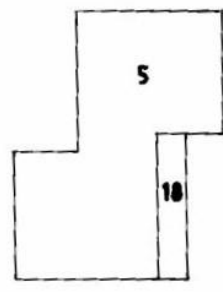


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO AMMEZZATO

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale		Operatore	IL TECNICO
Protocollo	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	data
Planimetria non sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		<i>[Signature]</i>	

consistenza precedente dei beni pignorati-
RAPPRESENTAZIONE STORICA SUB.3-23-24 EX (4--9-22-16-17)

Firmato Da: MINOCCHI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7c1afe1afb7acc31ea06a03c0e52b7d2d

Risposta al punto n°3

(Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande, giudiziali) gravanti sul bene; (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi; i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Si allega elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni **ALL.B** :

Trascrizioni contro:

- **part.7827 / 12/06/2023-** UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO Repertorio 1497/2023 del 13/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO** Codice fiscale 800 050 50515 Sede AREZZO (AR)

Favore:

██████████ - ██████████ Sede ██████████ CF ██████████
(AVV. ██████████ VIA CALAMANDREI N. 54 AREZZO)

Contro:

██████████ Nato il ██████████ a ██████████
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 560/1000 su.:-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO

- **part. 2017 / 14/02/2023-** UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO Repertorio 3096/2019 del 26/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO** Codice fiscale 800 050 50515 Sede AREZZO (AR)

RETTIFICA TRASCRIZIONE 10698 del 2/10/2019-richiedente ██████████ per ██████████

Favore:

██████████ Sede ██████████ CF: ██████████
(AVV. ██████████ VIA ██████████ AREZZO)

Contro:

██████████ Nata il ██████████ a ██████████ (EE) ██████████
Per il diritto di PROPRIETA':
Per la quota di 440/1000 su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI -Piano S/1
Per la quota di 1/1 su : Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

- **part. 10698 / 02/10/2019-** UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE AREZZO Repertorio 3096/2019 del 26/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO** Codice fiscale 800 050 50515 Sede AREZZO (AR)

Favore:

██████████ Sede ██████████ CF: ██████████
(AVV. ██████████ VIA ██████████ AREZZO)

Contro:

██████████ Nato il ██████████ a ██████████ (AR) ██████████
Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 440/1000* su.:-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO
Per la quota di 1/1 su : Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

██████████ Nata il ██████████ a ██████████ ██████████
Per il diritto di PROPRIETA':
Per la quota di 560/1000 *su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI -Piano S/1



Per la quota di 1/1 su :- Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE
Consistenza 486 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. CIVICO 6 Piano ST1

Iscrizioni contro:

705 _ 05/05/2015 - [REDACTED] - [REDACTED]
Sede [REDACTED] CF: [REDACTED] € 500.000,00

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ATTO NOTAIO [REDACTED] del 30/04/2015 Numero di repertorio 13877/9461
- **Durata 10 anni - Capitale € 250.000,00**

Contro:

[REDACTED] Nato [REDACTED] a [REDACTED]

- Per il diritto di PROPRIETA' :

Per la quota di 440/1000 su.:-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO

Per la quota di 1/1 su :Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE
Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

[REDACTED] Nata [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA':

Per la quota di 560/1000 su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. CIVICO -Piano S/1

Per la quota di 1/1 su :

- **Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE** Consistenza 486 metri quadri
LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. CIVICO 6 Piano ST1

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

Nota bene :

*Vedi corretta attribuzione delle quote atto di provenienza Divisione Notaio [REDACTED] del 12.11.1986 rep.18268

2088 _ 05/08/2022 - [REDACTED]

Sede [REDACTED] CF: [REDACTED] € [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ATTO NOTAIO [REDACTED] del 30/04/2015 Numero di repertorio 13877/9461

**ATTO NOTAIO [REDACTED] Data 03/08/2022 Numero di repertorio 22136/15305 –
RETTIFICA Reg.part.705 del 05/05/2015**

IN RELAZIONE ALL'ATTO IN OGGETTO SI PRECISA: CHE CON ATTO AI ROGITI NOTAIO [REDACTED]
[REDACTED] IN DATA 30 APRILE 2015, REPERTORIO N. 13877/9461, ISCRITTO PRESSO LA
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AREZZO IN DATA 5 MAGGIO 2015 AL N. 705 DI
REGISTRO PARTICOLARE, [REDACTED]
[REDACTED], AVEVA CONCESSO ALLA SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] CON SEDE LEGALE IN [REDACTED]

[REDACTED] ISCRITTA SU IMMOBILI IN
PARTE DI TITOLARITA' ESCLUSIVA DEL SIGNOR [REDACTED] IN PARTE DI TITOLARITA'
ESCLUSIVA DELLA SIGNORA [REDACTED] NONCHE' IN PARTE DI CO-TITOLARITA' DEGLI STESSI
SIGNORI [REDACTED] SOPRA GENERALIZZATI; CHE, PER MERO ERRORE
MATERIALE, NELL'ATTO CHE CON IL PRESENTE SI RETTIFICA, ESCLUSIVAMENTE RELATIVAMENTE
ALL'IMMOBILE IN COMPROPRIETA' FRA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] E
PRECISAMENTE ALL'IMMOBILE CATASTALMENTE RAPPRESENTATO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE
NOTA ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, NON SONO STATE INDICATE LE CORRETTE QUOTE DI PROPRIETA' DEI
SIGNORI [REDACTED] CHE SONO STATE AI MEDESIMI IMPUTATI PARI A
440/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DELLA
SIGNORA [REDACTED] E NON, COME ERA ALLA DATA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA E COME
EMERGE DAI TITOLI DI PROVENIENZA TRASCRITTI PRESSO I REGISTRI IMMOBILIARI, PARI AI DIRITTI DI
COMPROPRIETA' PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 440/1000

Geom. Minocchi Antonella

Via Aretina Nord, 30 - Pieve al Toppo 52041(AR) -
mobile:+39 338 4884562 email: antonella.minocchi@tin.it



DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] ; AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 59 BIS L. N. 89 DEL 1913 (C.D. "LEGGE NOTARILE"), COME INTRODOTTO DALL'ART. 1 D.LGS. N. 110 DEL 2010, FATTI SALVI I DIRITTI DEI TERZI, SI PROCEDE ALLA CORREZIONE DEL SUDDETTO DATO ERRATO RELATIVO ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE FRA I SIGNORI [REDACTED] E, A TAL FINE, QUINDI, AVENDO SVOLTO I DEBITI ACCERTAMENTI, SI CERTIFICA CHE L'ESATTA QUOTA DI POSSESSO NON INDICATA IN ATTO, MA NELLA DIPENDENTE NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA: - NON ERA E NON E' "PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] - BENSÌ ERA ED E' "PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] IN TALE ULTIMO SENSO VENENDO QUINDI AD ESSERE RETTIFICATO L'ATTO MEDESIMO.

Contro:

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
- Per il diritto di PROPRIETA' :
Per la quota di 560/1000 su.: -Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO
Per la quota di 1/1 su :Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

[REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA':
Per la quota di 440/1000 su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* -Piano S/1
Per la quota di 1/1 su :
- **Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3** C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* 6 Piano ST1

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] CF: [REDACTED]

412 _ 12/02/2008 - [REDACTED] € [REDACTED]
CF: [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTAIO [REDACTED] del 08.02.2008 Numero di repertorio 5047/3065
- **Durata 15 anni - Capitale** € 1.500.000,00
Contro:

[REDACTED] Nato il [REDACTED]
- Per il diritto di PROPRIETA' :
Per la quota di 440/1000 su.: -Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO
Per la quota di 1/1 su :Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

[REDACTED] Nata il [REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA':
Per la quota di 560/1000 su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* -Piano S/1
Per la quota di 1/1 su :- Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* 6 Piano ST1

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] CF: [REDACTED]

Nota bene :

*Vedi corretta attribuzione delle quote atto di provenienza Divisione Notaio [REDACTED] del 12.11.1986 rep.18268

2087 _ 05/08/2022 - [REDACTED]
CF: [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]



IPOTECA VOLONTARIA *Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

ATTO NOTAIO [REDACTED] del 08.02.2008 Numero di repertorio 5047/3065

ATTO NOTAIO [REDACTED] Data 03/08/2022 Numero di repertorio 22136/15305 – RETTIFICA Reg.part.412 del 12.2.2008 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 59 BIS L. N. 89 DEL 1913 (C.D. "LEGGE NOTARILE"), COME INTRODOTTO DALL'ART. 1 D.LGS. N. 110 DEL 2010:

IN RELAZIONE ALL'ATTO IN OGGETTO SI PRECISA: CHE CON ATTO AI ROGITI NOTAIO GIACOMO PIERACCINI IN DATA 8 FEBBRAIO 2008, REPERTORIO N. 5047/3065, ISCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI AREZZO IN DATA 12 FEBBRAIO 2008 AL N. 412 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA [REDACTED] AVEVA CONCESSO ALLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] CON SEDE LEGALE IN [REDACTED] ([REDACTED]), UN MUTUO DI EURO [REDACTED] VIRGOLA ZERO ZERO), GARANTITO DA IPOTECA DI EURO [REDACTED], ISCRITTA SU IMMOBILI IN PARTE DI TITOLARITA' ESCLUSIVA DEL SIGNOR [REDACTED]; IN PARTE DI TITOLARITA' ESCLUSIVA DELLA SIGNORA [REDACTED]; NONCHE' IN PARTE DI CO-TITOLARITA' DEGLI STESSI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NELL'ATTO CHE CON IL PRESENTE SI RETTIFICA, ESCLUSIVAMENTE RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IN COMPROPRIETA' FRA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] E PRECISAMENTE ALL'IMMOBILE CATASTALMENTE RAPPRESENTATO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, NON FURONO STATI SPECIFICATI I DIRITTI DEI MEDESIMI POSSEDUTI E CONSEGUENTEMENTE SONO STATI ERRONEAMENTE INDICATI TALI DIRITTI NELLA NOTA D'ISCRIZIONE IPOTECARIA PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] E NON, COME ERA ALLA DATA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA E COME EMERGE DAI TITOLI DI PROVENIENZA TRASCRITTI PRESSO I REGISTRI IMMOBILIARI, PARI AI DIRITTI DI COMPROPRIETA' PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 59 BIS L. N. 89 DEL 1913 (C.D. "LEGGE NOTARILE"), COME INTRODOTTO DALL'ART. 1 D.LGS. N. 110 DEL 2010, FATTI SALVI I DIRITTI DEI TERZI, SI PROCEDE ALLA CORREZIONE DEI DATI ERRATI RELATIVI ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE FRA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] E, A TAL FINE, QUINDI, AVENDO SVOLTO I DEBITI ACCERTAMENTI, SI CERTIFICA CHE L'ESATTA QUOTA DI POSSESSO NON INDICATA IN ATTO, MA NELLA DIPENDENTE NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA: - NON ERA E NON E' "PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] - BENSÌ ERA ED E' "PARI A 560/1000 DI SPETTANZA DEL SIGNOR [REDACTED] E PARI A 440/1000 DI SPETTANZA DELLA SIGNORA [REDACTED] IN TALE ULTIMO SENSO VENENDO QUINDI AD ESSERE RETTIFICATO L'ATTO MEDESIMO.

Contro:

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
- Per il diritto di PROPRIETA' :

Per la quota di 560/1000 su: -Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri Indirizzo LOC. CASALINO

Per la quota di 1/1 su :Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 383 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI S/T/1

[REDACTED] Nata il [REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA':

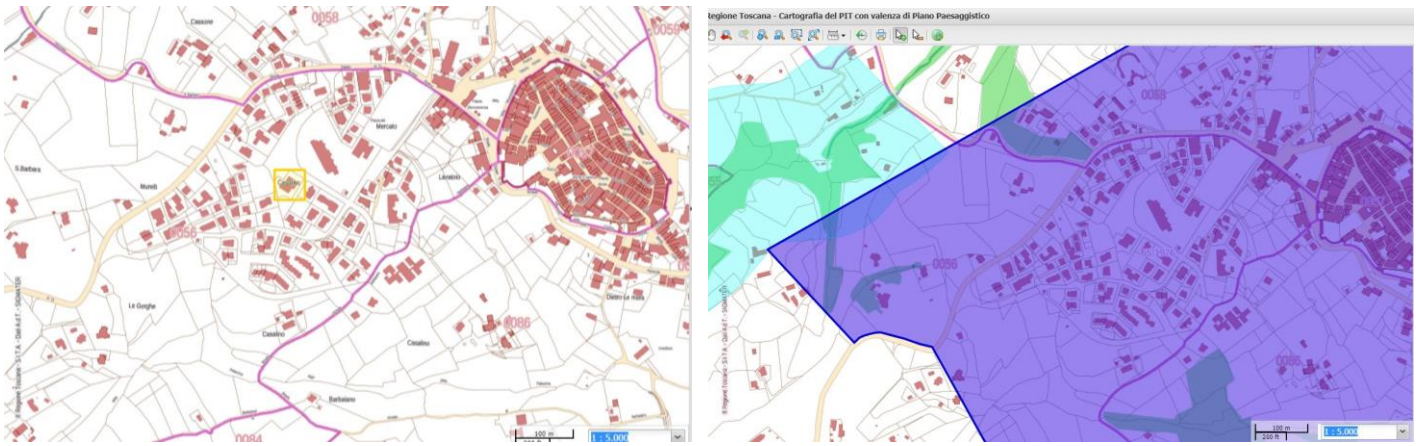
Per la quota di 440/1000 su :-Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO 54 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* -Piano S/1

Per la quota di 1/1 su :- Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 486 metri quadri LOC. CASALINO - VIA GIUSEPPE CIAPI N. *civico* 6 Piano ST1

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] CF: [REDACTED]

-Vincoli di carattere storico,paesaggistici:.. *Per l' immobile esistono vincoli di natura paesaggistica. Per la posizione in zona collinare e uliveti di particolare bellezza - D.M.65/1976 del 10/05/1976, Zona della collina sita nell'ambito del comune di San Savino e poi urbanisticamente inserita IN ZONA DI SATURAZIONE B.*





Cartografia Regione Toscana –SiT e PIT

Comune di MONTE SAN SAVINO

Tematici		Ricerca		Risultati	
ZONE DI SATURAZIONE B					
▲ Descrizione					
SOTTOZONA B2					
PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO ART 224 LR65 14					
▲ Descrizione					
PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO Art. 224 LR65/14					
FATTIBILITÀ SISMICA					
▲ Classe Pericolosità		Classe Fattibilità			
2		S2			
FATTIBILITÀ IDRAULICA					
▲ Classe Pericolosità		Classe Fattibilità			
I1		FI1			
FATTIBILITÀ GEOLOGICA					
▲ Classe Pericolosità		Classe Fattibilità			
2		G2			

Scala 1: 2000 Imposta X:1720186, Y:4801294

Come da estratto dello strumento urbanistico, la destinazione ricade in **SOTTOZONA B2**
Assenti diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici, censi, livelli.

Gli immobili non sono soggetti alle norme sull'edilizia economica e popolare, quindi privi di limiti alla loro alienazione; non compaiono altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria ad eccezione del vincolo di carattere storico-artistico e paesaggistico al punto precedente, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento.

Sono in essere per le unità immobiliari i seguenti contratti inviati telematicamente:

- contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001077 il 15.02.2016 tra [redacted] e [redacted] tacitamente rinnovabile per uguale periodo- Oggetto di proroga fino al 31.1.2028.
- contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001076 il 15.02.2016 tra [redacted] scadenza [redacted] tacitamente rinnovabile per uguale periodo- Oggetto di proroga fino al 31.1.2028.
- contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001103 il 15.02.2016 tra tra [redacted] [redacted] e [redacted] scadenza [redacted] tacitamente rinnovabile per uguale periodo.- Oggetto di proroga fino al 31.1.2028.

Risposta al punto n°4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le unità immobiliari trattate non appartengono a immobile costituente Condominio, pur se aventi diritti proporzionali sulle parti comuni cui all'art. 1117 del Codice Civile; non esistono tabelle millesimali di ripartizione delle spese per la conservazione di dette parti, né regolamenti condominiali.

Risposta al punto n°5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esistono diritti demaniali o usi civici né relativi oneri afferenti.

Risposta al punto n°6

(Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari) più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; le iscrizioni; i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; le difformità urbanistico-catastali;

Non risultano iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni da cancellare non opponibili all'acquirente.

Le formalità gravanti sui beni trattati rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da tali gravami riportati nei pubblici registri. Attualmente la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione, sulla base dei parametri che l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare valuta definitivamente nel momento in cui la richiesta di liberazione viene presentata, si può stimare come segue:

La cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta l'imposta di euro 35,00;

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale comporta l'assoggettamento alla somma dello 0,50% del capitale + euro 59,00 (bolli) + euro 35,00 (tassa ipotecaria);

La cancellazione dell'ipoteca Conc. Amm. prevede lo 0,50% del capitale oltre euro 59,00 (bolli) ed euro 35,00 (tassa ipotecaria);

L'affrancazione del pignoramento comporta l'assoggettamento alla somma di euro 200,00 (imposte fisse) + euro 59,00 (bolli) + euro 35,00 (tassa ipotecaria).

Saranno a carico dell'acquirente le rettifiche edilizie emerse durante le verifiche edilizie urbanistiche come indicate al punto 11) quantificate in € 3.400,00.

Risposta al punto n°7

(Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq; altezza interna utile, superficie commerciale in mq.; esposizione, condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc..)

Il pignoramento comprende una struttura ad uso commerciale (negoziato di abbigliamento con zone magazzini) posta nella zona alta del paese con una buona posizione rialzata che ne migliora la visibilità, e ottima posizione.

E' organizzato su tre livelli, vetrine ed ingresso sul fronte strada, completamente comunicante all'interno con scale e gradinate aperte.

Verrà trattato come "LOTTO UNICO"

Il sopralluogo è stato eseguito sia esternamente che internamente a tutte le unità immobiliari.

-Piena Proprietà – ATTIVITA' COMMERCIALE –NEGOZIO- IN MONTE SAN SAVINO

I beni oggetto del pignoramento si trovano in Via Giuseppe Ciapi n.4-6 (Loc. Casalino), appena esterno al centro storico di Monte San Savino, a poca distanza dal campo sportivo comunale, dalle scuole e in zona prettamente residenziale completa di tutte le opere di urbanizzazioni necessarie ed in ottima posizione limitrofa a tutti i servizi necessari ed essenziali.

Il sito ad andamento morfologico collinare circa 330 metri di quota altimetrica, nel versante rivolto a Nord-Est verso il centro storico del capoluogo, a circa 350 metri dallo stesso. Risulta comodo l'ampio



parcheggio pubblico creato nello spazio aperto adiacente. Tre unità immobiliari a destinazione commerciale distribuita sui livelli interrato rialzato e primo, tutti collegati da scala interna, accessibile dall'esterno attraverso aree non comprese nel presente pignoramento così di seguito descritte: 1- dal lato Nord-Est del fabbricato rivolto su Via G. Ciapi previa salita di gradinata composta da 13 scalini, la quale collega il marciapiede pubblico all'accesso ai locali e la vetrina; 2- la strada interna che collega il piazzale prospiciente l'ingresso principale 3 - la zona interrata dalla rampa carrabile posta a sinistra rispetto all'ingresso principale dotata di cancello automatizzato .

LOCALIZZAZIONE

La località è nota per la presenza di un bel centro storico e nel cuore della Valdichiana a 2 km del casello autostradale A1 Milano/Roma .

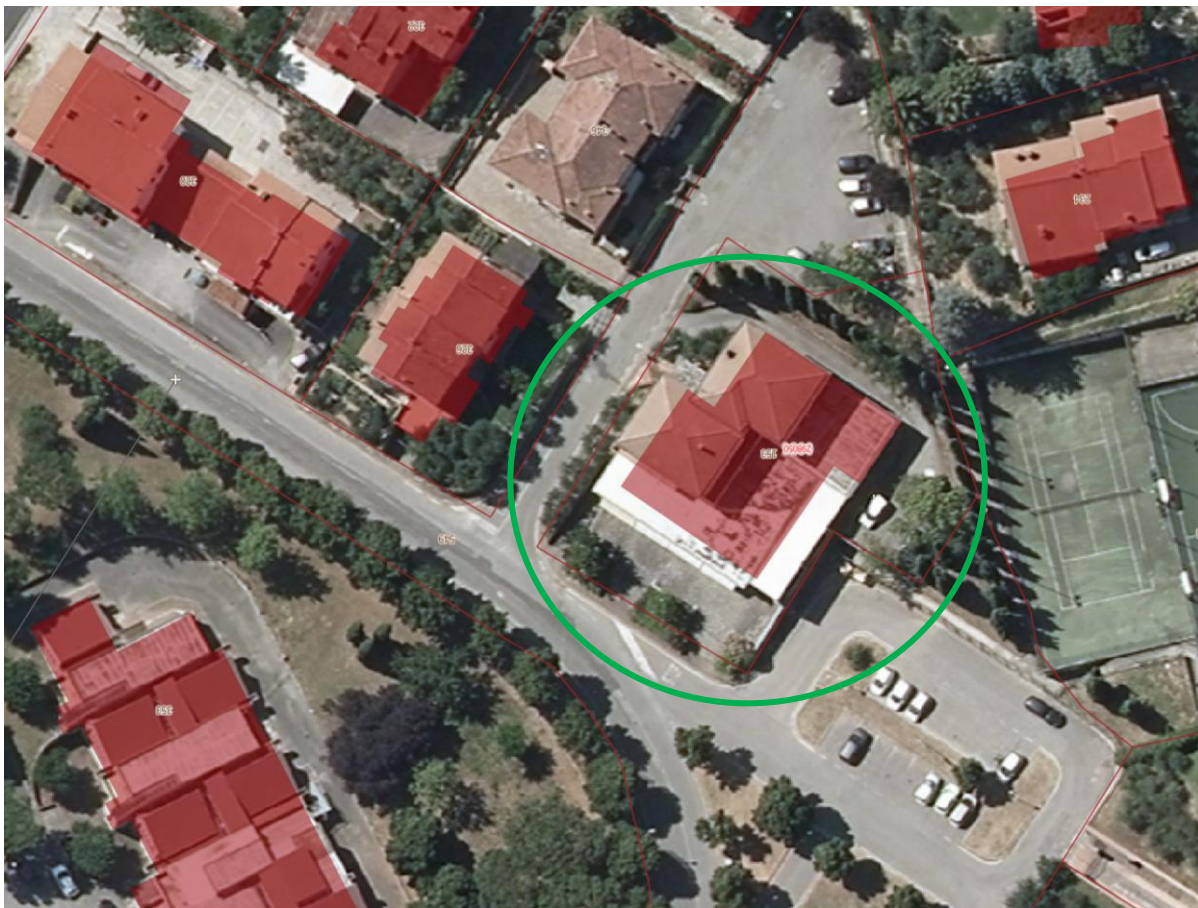


Arrivo al paese , in destra ci troviamo la porta Fiorentina ed il centro storico



Vista aerea





Orientamento a Nord

Individuazione del bene - *ESTRATTO SITA REGIONE TOSCANA*



Ingrandimento – vista sulle coperture in piano del piano terreno



LOTTO UNICO:

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONI DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE POSTI IN COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR) DISPOSTO SU TRE LIVELLI COLLEGATI INTERNAMENTE CHE SI SVILUPPA COMPLESSIVAMENTE PER MQ. 1025,54 LORDI distribuiti fra plurimi spazi adibiti a negozio esposizione merce, camerini servizi igienici locali uffici e sartoria.

Rappresentato al Catasto Fabbricati DEL COMUNE DI MONTE SAN SAVINO:

FG 56 particella 153, subalterni:

- | | | | |
|------|-----------------------------|---------|--------------------|
| • 3 | (CATEGORIA C/1), 6 | MQ. 486 | RENDITA 11.094,11€ |
| • 23 | (CATEGORIA C/2), CLASSE 3, | MQ. 54 | RENDITA 181,28€ |
| • 24 | (CATEGORIA C/1), CLASSE 7, | MQ. 383 | RENDITA 10.167,07€ |

Come da Variazione Prot. AR0238390 del 7.11.2007 per sub.3; COSTITUZIONE del 26/10/1998 in n. A02639.1/1998 per il sub. 23 Denuncia di Variazione AR00238386 del 7.11.2007 per il sub.24

I BENI HANNO LA SEGUENTE INTESTAZIONE CATASTALE:

Foglio 56 Particella 153 Subalterno 3 :

██████████ Nata il 01/07/1955 a ARGENTINA (EE) TCC GRL 55L41 Z600 J Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Foglio 56 Particella 153 Subalterno 23 ***

██████████ Nato il 21/03/1947 a MONTE SAN SAVINO (AR) PLZ LBR 47C21 F628 Z - Per il diritto di PROPRIETA' 500/1000

TECCHI GABRIELLA Nata il 01/07/1955 a ARGENTINA (EE) TCC GRL 55L41 Z600 J Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 500/1000

*** Necessita di correzione catastale sulle quote

Foglio 56 Particella 153 Subalterno 24

PULZELLI LAMBERTO Nato il 21/03/1947 a MONTE SAN SAVINO (AR) PLZ LBR 47C21 F628 Z Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Confini: Strada Comunale da più lati, Sestini Paolo da più lati, Lapini Angela

Descrizione del bene complessivamente

Complesso immobiliare sviluppato su tre piani fuori terra con accesso dal lato stradale attraverso il resede e le gradinate con grandi fioriere laterali.

A piano seminterrato, si trovano tre ampi locali collegati fra loro in dislivello con tre scalini centrali dove viene svolta l'attività di esposizione. I locali hanno un'altezza da ml.260 a ml.2.40. dal primo locale (1) si accede alla sartoria con locale servizio igienico. Dal locale (2) si accede al ripostiglio e locale tecnico completamente utilizzato per la parte impiantistica. Questo livello si sviluppa per mq. 512 circa di Superficie Lorda

Il piano terra ha accesso direttamente dalla scalinata (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) e porta a vetri; dall'esterno dal resede e dal pergolato di protezione (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

E' presente l'ingresso(4), la hall del negozio con esposizione e zona di disimpegno per il piano sottostante già descritto utilizzando la scala posta in fondo al locale. Dal locale di ingresso, si può accedere attraverso una grande scalinata al negozio sottostante posto in sinistra (5). Si tratta di un grande spazio molto luminoso che si affaccia sulle vetrine fronte strada. Questo ambiente è anche dotato di un ufficio. I locali appena descritti hanno un'altezza interna di ml.4.00, la zona dell'ufficio ml.2.75. Sempre nella zona di ingresso sulla parte in destra si apre la scala per il piano ammezzato. Questo livello si sviluppa per mq. 346 circa di Superficie Lorda. Esternamente il terrazzo pavimentato (che insiste nel sub.1 dell'elaborato planimetrico precedentemente trattato) fa da copertura ai sottostanti locali interrati di altra proprietà. Parte del piano terra è coperto con solaio in piano con gronde a sbalzo in cemento armato e isolato con impermeabilizzazione.

A piano primo, denominato ammezzato, di dimensioni ridotte rispetto al livello sottostante, si trovano ulteriori ambienti completamente aperti e collegati da scala interna per scendere all'ambiente in dislivello. Quest'ultima zona di magazzino/deposito delle merci, permette l'accesso sull'ufficio attraverso l'altra proprietà (sub.21 Sestini Paolo) L'ufficio è facilmente collegabile direttamente tramite l'apertura di una nicchia oggi tamponata e la chiusura dell'attuale porta. Questo livello si sviluppa per mq. 165 circa di Superficie Lorda.



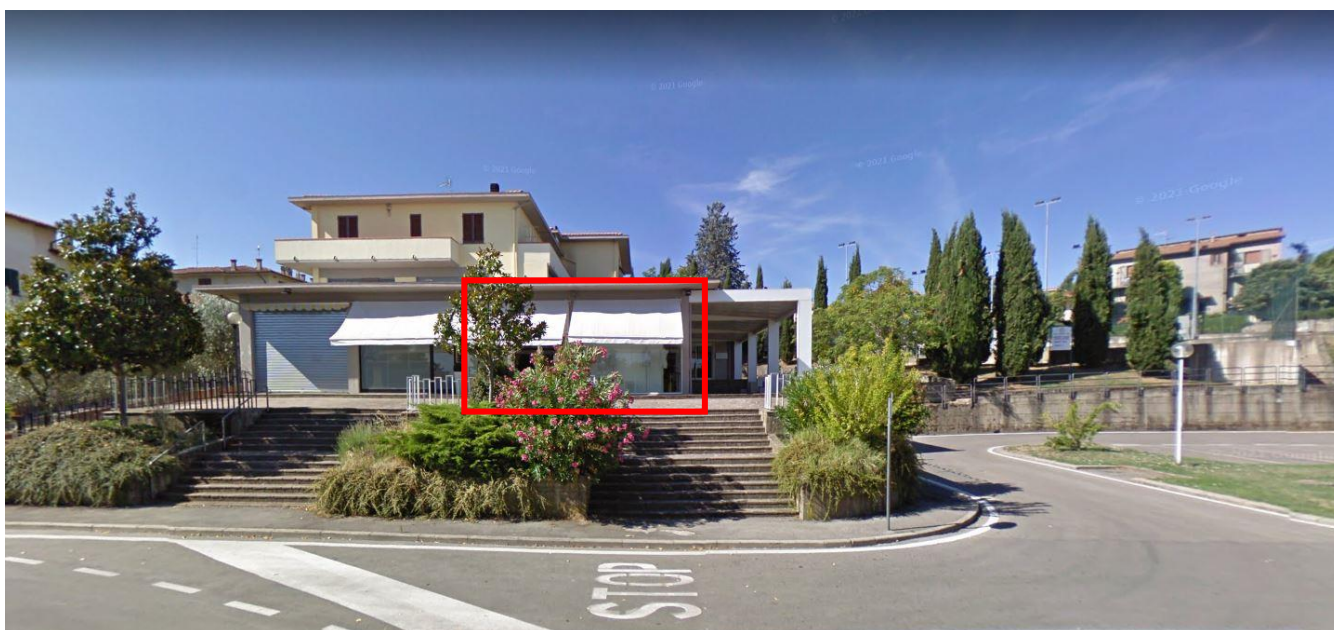
L'IMMOBILE è DOTATO DI TUTTI I SERVIZI E SOTTOSERVIZI (Enel, acquedotto e telefono) da ricollocare all'interno della struttura pignorata oggi posizionati nelle porzioni non oggetto di vendita.

Tipologia strutturale

Il fabbricato, edificato inizi anni '80, è formato da struttura portante in cemento armato a pilastri e travi eseguita sul posto, che sostiene le tamponature in muratura tradizionale, gli orizzontamenti del tipo a lastra e a travetti in latero-cemento, nonché la copertura che per la porzione a tre livelli fuori terra è a doppio padiglione dotato di manto a tegole in laterizio mentre per la parte sviluppata nel solo piano rialzato è stata eseguita in piano (non praticabile), con minime pendenze di deflusso protette da guaina impermeabilizzante. Sia l'impronta planimetrica nonché la conformazione in elevazione è quindi irregolare, mentre la disposizione prospettica delle forature presenta una marcata conformazione tipica riconducibile a quella della maggior parte dell'edificato recente. La collocazione è su area urbanizzata facilmente raggiungibile.

Finiture esterne fabbricato

Esteticamente risalta il calcestruzzo lasciato a vista delle varie parti quali aggetti di gronda, balconi, parapetti e alcuni pilastri perimetrali; le pareti esterne in laterizio finito a intonaco tradizionale e tinteggiatura, sono corredate da infissi in alluminio; questi ultimi sono tamponati con vetri trasparenti che per l'ingresso hanno le caratteristiche di minima sicurezza richieste. Le vetrine con impiego di profili in alluminio verniciati a polvere. Le soglie delle aperture sono in elementi lapidei a basso spessore. Le condizioni manutentive generali sono buone.



VISTA DAL MARCIAPIEDE





OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

PERGOLA INGRESSO PRINCIPALE (NON



ESCLUSIVE

DUE LATI CON LE VETRINE e ZONE



SUB.23

INGRESSO – SOLAIO DI COPERTURA





VISTA DAL ARCHEGGIO PUBBLICO



VISTA DA PIAZZALE ALTO



VISTA DA PIAZZALE ALTO





VISTA A MONTE DA VIA U. LA MALFA



VISTA DA MONTE



RAMPA LATERALE

(NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO) DOTATA DI CANCELLO





VISTA GENERALE DAL PARCHEGGIO

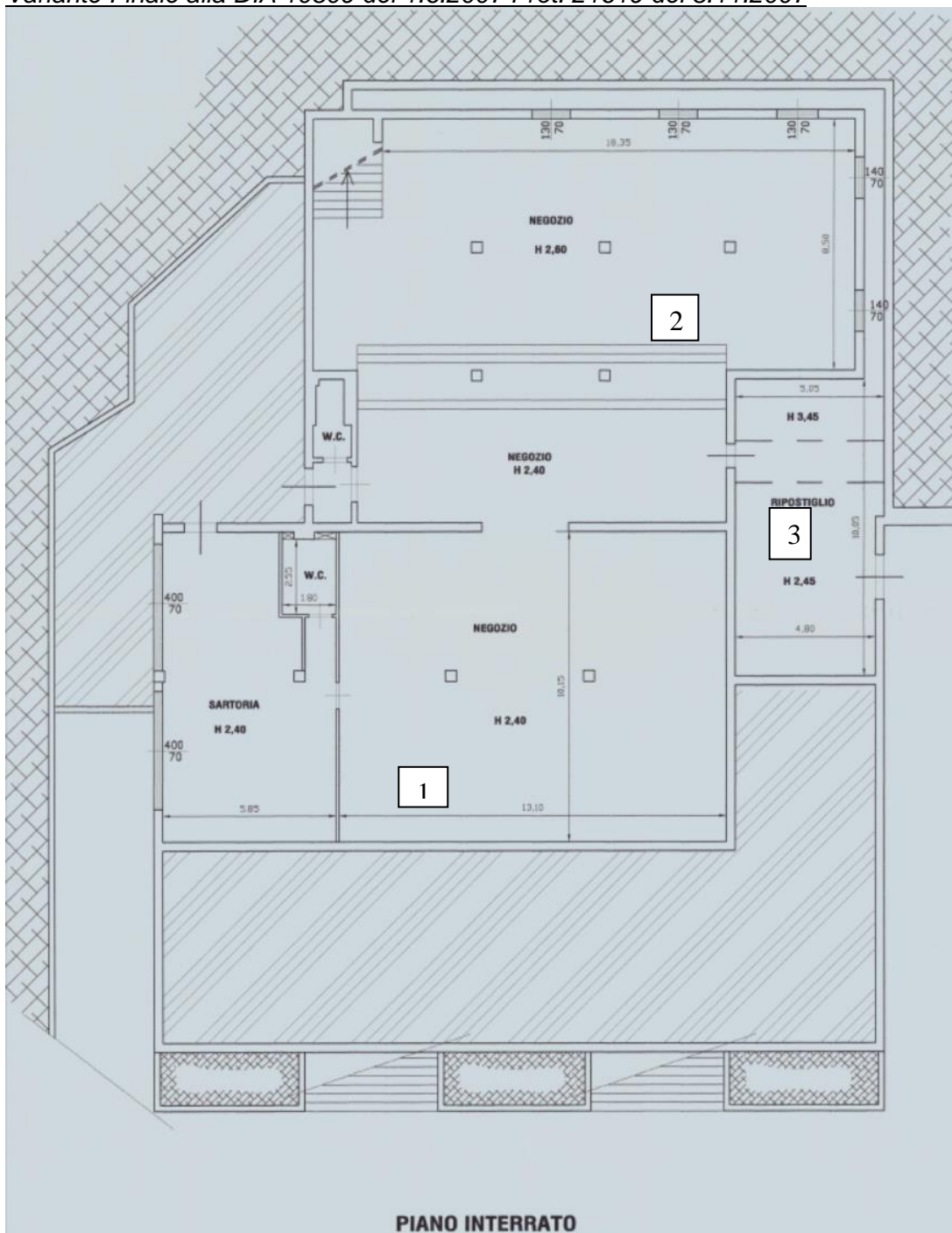


FACCIATA SUL RETRO E MACCHINA ESTERNA DELLA POMPA DI CALORE SPORGENTI SULL'AREA URBANA (SUB.1 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)



FACCIATA SUL RETRO e STRADA VERSO IL PARCHEGGIO





PIANO INTERRATO

(1) Sartoria e Negozio

Sup lorda $(19.25 \times 10.45) = 201.16 \text{ mq}$
 Sup netta $(18.95 \times 10.15) - (2.65 \times 1.90) \text{ wc} = 187.30 \text{ mq}$

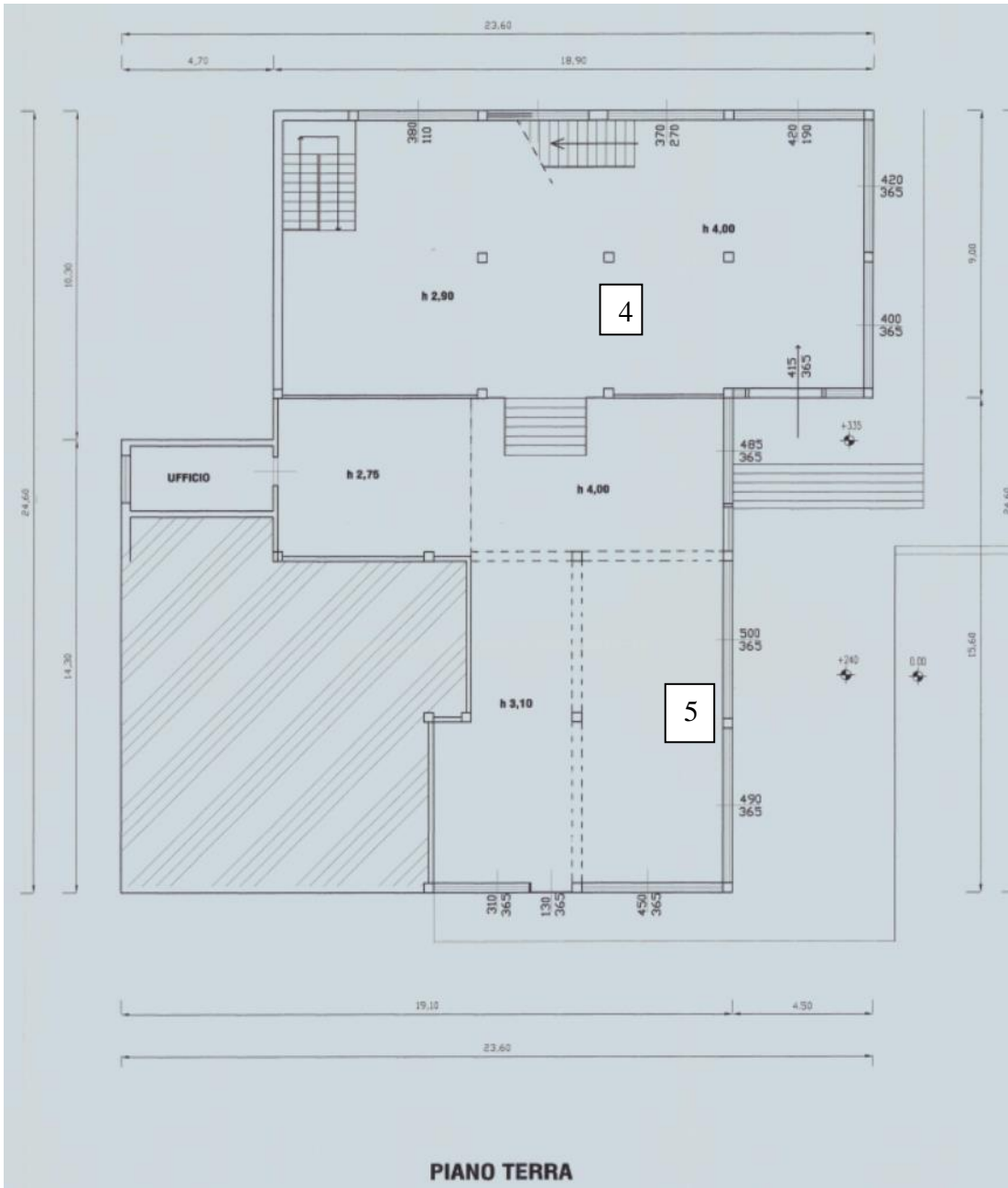
(2) Negozio

Sup. lorda $(18.95 \times 8.85) + (16.60 \times 5.45) = 258.18 \text{ mq}$
 Sup.netta $(14.00 \times 5.15) + (8.50 \times 18.35) - (2.50 \times 3) = 220.57 \text{ mq}$

(3) Ripostiglio- locale tecnico

Sup. lorda $(5.30 \times 10.35) - (0.25 \times 5.00) = 53.60 \text{ mq}$
 Sup.netta $(4.80 \times 10.05) + (0.25 \times 4.75) = 49.42 \text{ mq}$





PIANO TERRA

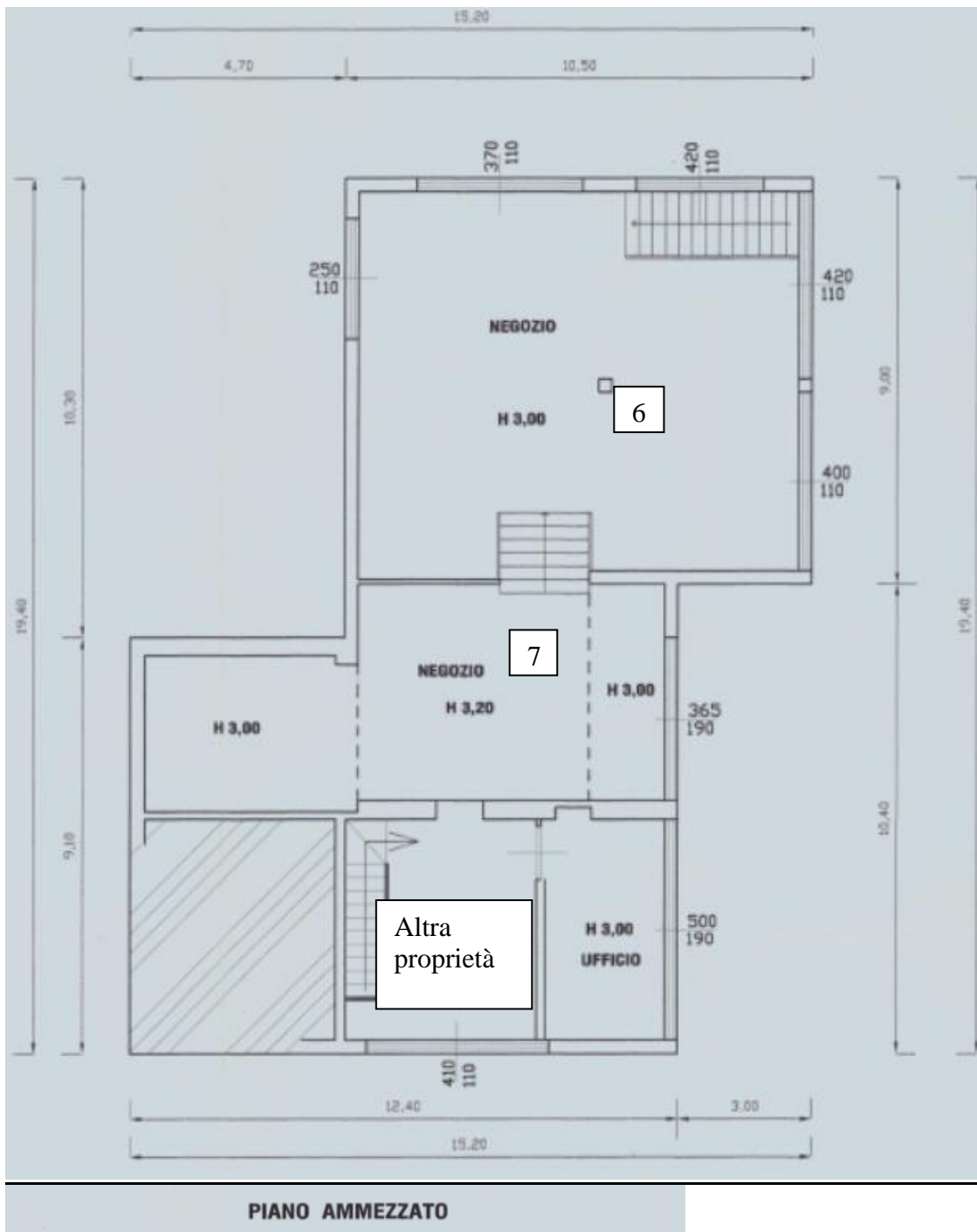
(4) Negozio

Sup. lorda (18.90 x 9.00) = 170.1 mq
 Sup.netta (8.40 x 18.35) - (1.50 x 2.50) - (2.50 x 3.00) = 142,89 mq

(5) Negozio

Sup. lorda (14.40 x 5.10) + (4.70 x 2.40) + (10.50 x 8.10) + (1.30 x 5.30) = 176.66mq
 Sup.netta (13.80 x 4.70) + (10.15 x 7.80) + (1.20 x 5.00) - (3.00 x 1.50) - (1.50 x 2.50) = 141.78 mq
 ufficio (4.40 x 2.00) = 8.80 mq





PIANO AMMEZZATO

PIANO AMMEZZATO

(6) Negozio

Sup. lorda (9.00 x 10.50) = 94.5 mq

Sup.netta (8.40 x 9.90) - (1.50 x 3.50) - (2.00 x 2.00) = 73.65 mq

(7) Negozio

Sup. Lorda (5.10 x 7.10) + (3.80 x 5.00) + (3 x 5.40) = 71.41 mq

Sup.netta (4.80 x 6.20) + (3.50 x 6.7) = 53.21 mq

Ufficio (4.9 x 2.70) = 13.23 mq



Riepilogo Dati metrici CON CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA :

Destinazione Negozio Vendita al Dettaglio	Superficie lorda SEL mq.	Superficie utile mq	Coeff .	Superficie Commerciale Ragguagliata
Piano Interrato				
Negozio	201,16	187,30	0.60	120,69
wc		4.84	0.50	-2.44
Negozio	258,18	220,57	0.70	154.90
Locale tecnico	53,60	49,42	0.50	26,80
	512,87			Mq. 299,95
PIANO TERRA				
Negozio	170,10	142,89	1.00	170,10
Negozio	176,66	141,78	1.00	176,66
ufficio		8,80	0.8	-1,76
	346,76			Mq. 345,00
PIANO AMMEZZATO				
Negozio	94,50	75.66	1.00	94,50
Negozio	71,41	53,21	1.00	71,41
ufficio		13.23	0.80	-2,65
Totale	165,91			Mq. 163,26
Resede pertinenziale	350,00	350,00	0.05	Mq. 17,50
TOTALE MQ.	1025,54			MQ. 825,71

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPENDIO

Viste INTERNE

PIANO SOTTERRANEO utilizzato come magazzino ed esposizione ha pavimentazioni in gres commerciale , pareti intonacate e pitturate con impianto di illuminazione con canaline esterne.





sartoria



Servizio igienico interno e dotato di tutti i sanitari uso handicap





Locale negozio (2) con pavimentazioni in resina ed impianti di illuminazione esterni su canaline Le travature in cemento armato sono a vista e ricalate in quasi tutti gli ambienti



i camerini sono ricavati con pareti in cartongesso da trattare come arredamento (non inserite nelle autorizzazioni edilizie perché facili da muovere con il cambio di arredo





Zona servizio igienico pubblico e uscita

verso esterno (sub.12).



Quadri elettrici posti di fronte al servizio igienico





tubazioni della ventilazione da spostare

Vista dal sub.12 con presenza di macchine esterne ,



Vista del sub. 11 (impiantistica antincendio) NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO





Locale Ripostiglio (3)- zona tecnica

Con tubazioni e impianto di ricircolo dell'aria. Priva di pavimentazione ad uso tecnico.
Nell'ambiente non è stata riscontrata l'apertura verso l'esterno .



(3)





Interno (2) zona scarsamente illuminata

dall'esterno con aperture ridotte



Interno (2) zona scarsamente illuminata

dall'esterno con aperture ridotte



scala verso piano terreno (ingresso negozio)





Particolare della scala a due rampe con vetrata di protezione laterale

Particolare della scala a due rampe con vetrata di protezione laterale

Viste INTERNE

PIANO TERRENO utilizzato come negozio , vendita ed esposizione ha pavimentazioni resina e finiture ottime , pareti intonacate e pitturate con impianto di illuminazione con canaline esterne ed impianto elettrico sottotraccia. Altezza interna di ml.4.00 molto luminoso e dotato di vetrate con profili in alluminio e vetro stratificato trasparente. Locale molto bello , la scala laterale accompagna il cliente ai piani superiori, la scala è molto larga e fruibile . Le zone sono in dislivello fra di loro, ma molto ben collegate. Le controsoffittature e pannellature sono componenti di arredo e facilmente amovibili.



Ingresso locale negozio commerciale(4)







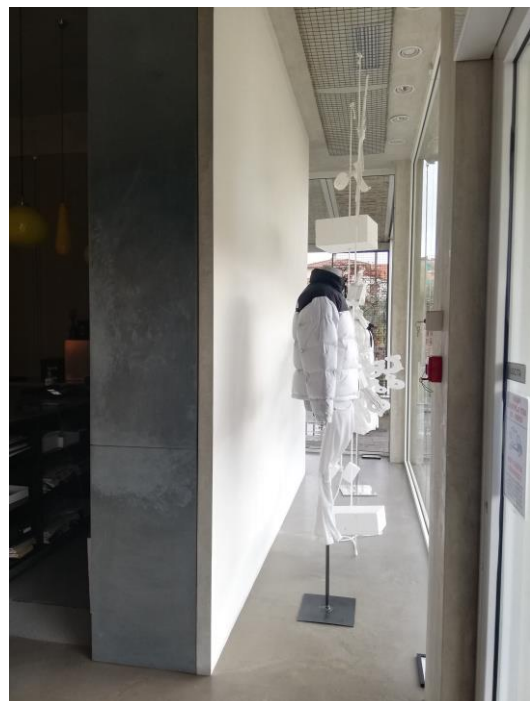
Vista della scala verso locale superiore (6)



Vista dell'ingresso verso ambiente (5)



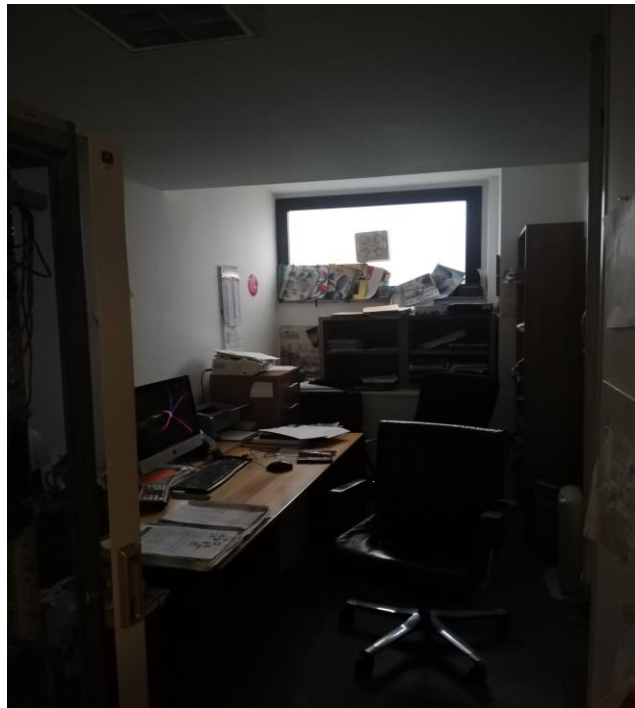
Vetrine locale (5)







Interno ufficio dal locale (5)



arrivo piano detto ammezzato (6)





porta da riaprire



Risposta al quesito n°8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;)

Le indicazioni catastali nel titolo di provenienza e nel pignoramento distinguono inequivocabilmente i beni dello stato attuale sia piani metricamente che nell'indirizzo.

Risposta al punto n°9

(Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;)

I beni pignorati sono correttamente individuati nelle planimetrie e non necessita di aggiornamento catastale ad eccezione DELLA CORRETTA INDICAZIONE DELLE QUOTE DEGLI INTESTATARI DEL SUB.23 da rettificare COME trasferito nell'atto di provenienza e trascrizione .

Risposta al punto n°n°10

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;)

Il beni pignorati sono una unità immobiliari censiti al Catasto Fabbricati, non è necessaria l'acquisizione del CDU.

Risposta al punto n°11

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, c. V, D.P.R.06.06.2001, n.380 e art. 40, c.VI, L.28.02.1985 n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono; indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L.28.02.1985 n 47, ovvero dall'art. 46, c.V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito delle ricerche effettuate posso riferire che:

La costruzione del fabbricato risale agli inizi del 1980 e precisamente è stato edificato ed è stato interessato dai seguenti titoli edilizi e abilitativi:

PER LE COPIE ED ESTRATTI SI RIMANDA ALL' ALLEGATO D:

- Concessione Edilizia n. 378/1981 del 29.10.1981 per la realizzazione del fabbricato commerciale e residenziale (Pratica Edilizia n. 638/1979 presentata il 27.1.1979);

-Successiva Variante n. 2572/1982 presentata il 5.04.1982 rilasciata ill 22.2.1984 per realizzazione dell'interrato e diversa sistemazione interna ed esterna; Domanda di abitabilità prot.1591 del 27.2.1986 completa di certificazioni.

-Concessione Edilizia n. 784/1986 del 10.07.1986 per apertura porte , varianti interne e prospettiche nel locale commerciale

-Successiva Variante in Corso d'Opera con Concessione Edilizia prot. n. 6324 del 10/07/1987 per opere interne

-Concessione Edilizia Pratica n. 1183 del 17/10/1988 per ristrutturazione locali piano commerciale

Istanze di Condono L.47/85:

-Concessione Edilizia a Sanatoria n° C/9/4591del 23.2.1999 per Sanatoria L. 47/85-Pratica Edilizia n.-6/07337/0 presentata il 30.05.1986 Ampliamento commerciale e cambio di destinazione da magazzino a negozio;

-Concessione Edilizia a Sanatoria n° C/9/4600 del 25.2.1999 per Sanatoria L. 47/85-Pratica Edilizia n.-6/13561/0 presentata il 29.09.1986 per ampliamento fabbricato commerciale e cambio di destinazione da magazzino a negozio;

-Autorizzazione Edilizia n° A01/0090 del 2.10.2001 per apertura porta esterna del locale interrato;



-D.I.A. prot.10809 del 1/6/2007 per opere interne e manutenzione agli impianti;
-Variante finale prot.21619 del 8/11/2007 con fine lavori e **certificazioni degli impianti elettrici.**

-D.I.A. prot.11569 del 12/6/2007 per montaggio pergolata di ingresso , con ridimensionamento ingresso e tende parasole (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

-D.I.A. per manutenzione straordinaria prot. 14243 del 1.06.2007

-D.I.A. prot.15789 del 6.8.2007 per tinteggiatura

-C.I.L.A. prot. 13957del 9.09.2014 per demolizione tramezzo

Relativamente alla conformità edilizia e' stata rilevata l'assenza della porta (presente nell'ultimo titolo edilizio) nel locale tecnico interrato . Sarà da sanare con comunicazione tardiva (S.C.I.A. per variante prospettica, sanzione di € 1.000,00, presentazione della richiesta autorizzazione paesaggistica per il vincolo esistente . Il costo dell'operazione comprensivo degli oneri tecnici si compone da €1.000,00 sanzione +100€ diritti segreteria + €800,00 presentazione pratica paesaggistica ed €1500,00 per il deposito della SCIA con rilievo dell'immobile) per un totale di € 3.400,00. Si rimanda all' All.to D per le copie di tutta la documentazione elencata.

Risposta al punto n°12

*(Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;***

IL BENE E' OCCUPATO DALLA SOCIETA' [REDACTED]

-contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001077 il 15.02.2016 tra [REDACTED]
[REDACTED] Valore annuale dichiarato € 10.200,00 annuale scadenza 31.1.2022
tacitamente rinnovabile per uguale periodo - fino al 31.1.2028 Annualità 2022 corrisposta.
Rinegoziazione del valore ad €5.100,00 periodo 1.09.2021 al 31.1.2022

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPAR UT AREZZO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1077 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZD16T001077000EE
STIPULATO IL 01/02/2016 E REGISTRATO IL 15/02/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 01882730516
RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/02/2016 AL 31/01/2022 (N.PAG. 4 N.COPIE 1)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 10.200 (*)
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/01/2028

SCADENZE				
01/02/2017	10.200,00	F24	209,00	DEL 16/03/2017
01/02/2018	10.200,00	F24	207,00	DEL 28/02/2018
01/02/2019	10.200,00	ID.ADDEB. 01233549268	208,00	DEL 27/02/2019 ESEG
01/02/2020	8.062,00	ID.ADDEB. 01458734363	208,00	DEL 19/02/2020 ESEG
01/02/2021	5.100,00	ID.ADDEB. 01699561567	208,00	DEL 11/02/2021 ESEG
01/02/2022	10.200,00	ID.ADDEB. 01986783064	204,00	DEL 28/02/2022 ESEG
01/02/2023	10.200,00			
01/02/2024	10.200,00			
01/02/2025	10.200,00			
01/02/2026	10.200,00			
01/02/2027	10.200,00			

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
001 PLZLBR47C21F628Z A
002 01882730516 B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: F628 SEZ.URB: FOGLIO: 56 PARTIC: 153 SUB: 24
T/S: U I/P: F
COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR)
VIA G. CIAPI 4/6
CATEGORIA C1 , RENDITA EURO 10.167,07

-contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001076 il 15.02.2016 tra [REDACTED]
[REDACTED] Valore annuale dichiarato € 10.200,00 scadenza 31.1.2022 tacitamente
rinnovabile per uguale periodo - fino al 31.1.2028. Annualità 2022 corrisposta. Rinegoziazione del valore
ad €5.100,00 periodo 1.09.2021 al 31.1.2022

07/04/2022 PAG. 1
AGENZIA DELLE ENTRATE - DPAR UT AREZZO
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1076 SERIE 3T
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZD16T001076000DD
STIPULATO IL 01/02/2016 E REGISTRATO IL 15/02/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 01882730516
RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/02/2016 AL 31/01/2022 (N.PAG. 4 N.COPIE 1)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 10.200 (*)
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/01/2028

SCADENZE
01/02/2017 10.200,00 F24 209,00 DEL 16/03/2017
01/02/2018 10.200,00 F24 207,00 DEL 28/02/2018
01/02/2019 10.200,00 ID.ADDEB. 01233552460 208,00 DEL 27/02/2019 ESEG
01/02/2020 8.062,00 ID.ADDEB. 01458742564 208,00 DEL 19/02/2020 ESEG
01/02/2021 5.100,00 ID.ADDEB. 01699579262 208,00 DEL 11/02/2021 ESEG
01/02/2022 10.200,00 ID.ADDEB. 01986771366 204,00 DEL 28/02/2022 ESEG
01/02/2023 10.200,00
01/02/2024 10.200,00
01/02/2025 10.200,00
01/02/2026 10.200,00
01/02/2027 10.200,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
001 [REDACTED] A
002 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: F628 SEZ.URB: FOGLIO: 56 PARTIC: 153 SUB: 3
T/U: U I/P: I
COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR)
VIA G. CIAPI 4/6
CATEGORIA C1 , RENDITA EURO 11.094,11

-contratto di affitto di stipulate il 1.2.2016 registrato Agenzia Entrate n.001103 il 15.02.2016 tra tra
[REDACTED] , [REDACTED] e [REDACTED] Valore annuale dichiarato € 2.400,00
scadenza 31.1.2022 tacitamente rinnovabile per uguale periodo. fino al 31.1.2028 Annualità 2022
corrisposta. Rinegoziazione del valore ad €1.200,00 periodo 1.09.2021 al 31.1.2022

07/04/2022 PAG. 1
AGENZIA DELLE ENTRATE - DPAR UT AREZZO
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1103 SERIE 3T
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZD16T001103000LC
STIPULATO IL 01/02/2016 E REGISTRATO IL 16/02/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 01882730516
RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/02/2016 AL 31/01/2022 (N.PAG. 4 N.COPIE 1)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 2.400 (*)
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/01/2028

SCADENZE
01/02/2017 2.400,00 F24 50,00 DEL 16/03/2017
01/02/2018 2.400,00 F24 49,00 DEL 28/02/2018
01/02/2019 2.400,00 ID.ADDEB. 01233543766 49,00 DEL 27/02/2019 ESEG
01/02/2020 1.896,00 ID.ADDEB. 01458736665 49,00 DEL 19/02/2020 ESEG
01/02/2021 1.200,00 ID.ADDEB. 01699571764 49,00 DEL 11/02/2021 ESEG
01/02/2022 2.400,00 ID.ADDEB. 01986788865 67,00 DEL 28/02/2022 ESEG
01/02/2023 2.400,00
01/02/2024 2.400,00
01/02/2025 2.400,00
01/02/2026 2.400,00
01/02/2027 2.400,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
001 [REDACTED] A
002 [REDACTED] A
003 [REDACTED] B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: F628 SEZ.URB: FOGLIO: 56 PARTIC: 153 SUB: 23
T/U: U I/P: I
COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR)
VIA G.CIAPI SNC
CATEGORIA C2 , RENDITA EURO 181,28

Nella totalità i tre contratti stipulati con la società " [REDACTED] " hanno importo di (10.200€+10.200€+2.400€) pari a **22.400€/anno**

DETERMINAZIONE GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE

CON APPLICAZIONE VALORI BANCA DATI OMI - RIFERIMENTO €/MESE X MQ/SUP. NETTA

Contratto 1077 - Locali n.1-5-7 superficie commerciale netta distinta per piano

Zone interrate (187.30 * 2.30€/mq =431.25€/mese

Zone commerciali (141.78+53.21) *4.20€/mq =823,16€/mese

€431.25+823,16) *12 mesi = 15.052,92 €

Contratto 1076 - Locali n.2-4-6 superficie commerciale netta mq.228.07+154.14+83.16= mq.465,37

Zone interrate (220.57 * 2.30€/mq =507,31€/mese

Zone commerciali (142.89+73.65) *4.20€/mq=909,45€/mese

€507,31+909,45) *12 mesi = 17.001,00

Contratto 1103 - Locali n.3 superficie commerciale netta mq.49.42

Zone interrate mq.49.42 * 2.30€/mese = 113,66€/mese*12 mesi

€113.66) *12 mesi = 1.363,92 €

Verifica CONTRATTI (15.052.92+17.001,00+1363,92)= 33.415€/ANNO

NELLA TOTALITA' I TRE CONTRATTI STIPULATI CON LA SOCIETA' " [REDACTED] " DI 22.400€/ANNO RISULTANO CONGRUI IN QUANTO NON INFERIORE DI 1/3 RISPETTO AL CANONE DI LOCAZIONE CALCOLATO DA VALORI TABELLARI (33.415/3*2)=€22.276<€22.400 DI STIPULA.

Risposta al punto n°13

(Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui e' stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici);

IL BENE PIGNORATO E' INTESTATO AGLI ESECUTATI CHE RISULTANO CONIUGI:

Risposta al punto n°14

(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso e' stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)

IL BENE PIGNORATO HA DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Risposta al punto n°15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

A seguito della sola ispezione a vista, con la premessa che non sono state eseguite prove, posso riferire che gli impianti del compendio sono a norma dell'epoca di costruzione e ristrutturazione del 2007, comprovata dal deposito dell'agibilità e dall'utilizzo quindi in epoca successiva alla Legge n. 46/90, entrata in vigore il 13.03.1990, nonché del suo regolamento di attuazione (DPR 06.12.1992, n.447) in vigore dal 01.03.1992.

All'Allegato D sono inserite le certificazioni dei Quadri elettrici dei vari piani eseguita dalla ditta [REDACTED] e impianto elettrico realizzati dalla ditta [REDACTED] srl del 21.09.2007. Relativamente all'impianto elettrico interno non si ravvisano adeguamenti da fare, salvo modifiche non rilevabili allo scrivente, se non quelli derivanti dal cambio normativo, ma solo dopo verifica da parte di impiantista. I costi per la verifica sarà di circa €5.000,00 confidando sempre nell'efficienza globale.

Impianto termico generale e dei generatori e del ricambio d'aria realizzati dalla ditta " [REDACTED] " certificati il 16.11.2007, salvo modifiche come di seguito rilevate dallo scrivente, dovranno essere revisionati completamente e dotate di bollini dietro incarico ad installatore specializzato. I costi per la verifica sarà di circa €5.000,00 confidando sempre nell'efficienza globale.

N.B.

A PAGINA 15 SONO STATI ELENCATI TUTTE LE PROBLEMATICHE RELATIVE ALLE DISATTIVAZIONI E SPOSTAMENTI DELLE MACCHINE E DELL'IMPIANTISTICHE POSTE NELLE ATTUALI PERTINENZE DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE .

Le unità immobiliari non risultano dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica, cui al D.L.vo 192/2005 e D.Min. 26.06.2015.



Risposta al punto n°16

(Dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta, ecc...) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in Identificato... , con terreno ubicato in... , identificato... ecc...);

L'esecuzione ha come oggetto UNA UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E VERRA' TRATTATO COME LOTTO UNICO.

Risposta al punto n°17

(Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Nella determinazione del più probabile valore di vendita è stato necessario tenere conto dello stato di conservazione, della posizione e della dislocazione per la vicinanza ai servizi, ed inoltre che sussistono contratti opponibili.

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico economiche come paragone, attuabile al verificarsi: A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni di destinazione e posizione ; B) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato.

Si determina, acquisendo informazioni e prezzi di scambio, prima il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, che andrà poi corretto con i comodi e scomodi se presenti ed eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni per riportare così l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima; il valore ottenuto sarà defalcato di un'aliquota per renderlo aderente al quesito richiesto. Determinazione valore normale di mercato: La caratteristica assunta come parametro di stima, in quanto ritenuta di primaria importanza perché definisce la consistenza dell'immobile, è quella superficaria; la superficie reale rappresentante la dimensione fisica dell'immobile, viene determinata con modalità di rilievo metrico ed è data dalla somma della superficie principale, secondarie e collegate. La superficie principale è attinente ai locali di maggiore importanza, principali. Le superfici secondarie comprendono le annesse relative alle logge, portici, balconi, terrazzi e le collegate, relative agli accessori. Le superfici esterne includono il cortile e/o l'area esterna esclusiva. Le suddette classi di superficie, opportunamente moltiplicate con dei coefficienti correttivi e sommate, danno la superficie commerciale ragguagliata, alla base della stima. Si evidenzia come il perito abbia assunto il criterio di misurazione della superficie reale quale la Superficie Esterna Lorda (SEL), che comunemente viene identificata come superficie commerciale, in quanto parametro ritenuto consolidato e affidabile ma soprattutto riflettente i dati disponibili, le situazioni le informazioni del mercato immobiliare, a conoscenza dell'estimatore, da distinguere dal comune significato attribuito alla superficie commerciale dalla legislazione vigente (vedi D.P.R. n. 138/98) indirizzata ai soli fini fiscali.



Ho proceduto alla valutazione dei beni pignorati , con la comparazione ad altri fabbricati simili di cui sono noti i prezzi di mercato ed ulteriori informazioni raccolte presso Agenzie Immobiliari locali e colleghi estimatori e quelle dell'Osservatorio Immobiliare che fornisce indicazioni di magazzini/artigianale per la zona in oggetto (B1) con quotazione di € 870/1300 a mq per superficie lorda nelle situazioni di normalità e vetustà. Per l'attuale condizione dello stabile di buona qualità e rifiniture , con decremento proporzionale per i locali al piano interrato e al piano ammezzato PER LE PROBLEMATICHE CIRCA LA MANCATA AGIBILITA' E QUINDI DESTINAZIONE A SEGUITO DELLE DISATTIVAZIONI DA EFFETTUARE , mantenendo il piano privilegiato quello a livello di piano terra (negozio).

TABELLA OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: MONTE SAN SAVINO

Fascia/zona: Centrale/INTERO ABITATO DI MONTE SAN SAVINO

Codice zona: B1

Microzona: 1

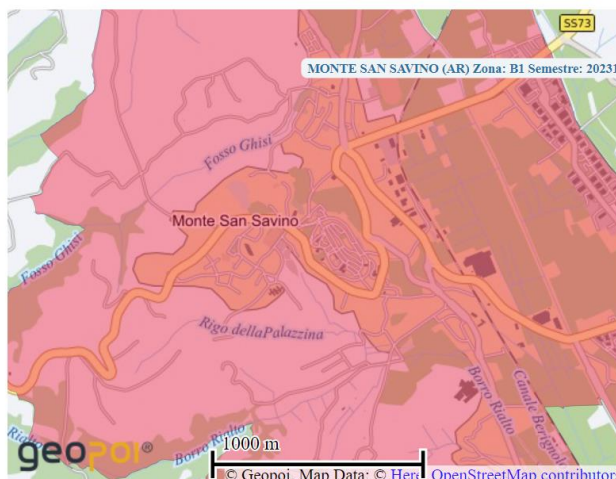
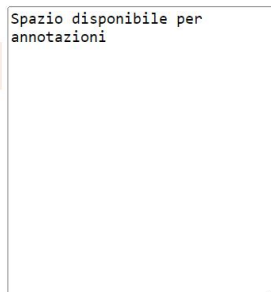
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	530	740	L	2,1	3	L
Negozi	Normale	870	1300	L	3,9	6,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Relativamente a transazioni avvenute nella zona nell'ultimo periodo sul mercato esecutivo , si conferma che i prezzi sono in netto ribasso. Relativamente all'edificio da valutare , con la necessità di apportare gli aggiustamenti si risale ad un valore ricondotto al bene di riferimento per ciascuna zona della struttura posta in valutazione. Verifica svolta dalla sottoscritta anche con il metodo della capitalizzazione dei redditi , vista la presenza di un contratto di affitto generale , a conferma di quanto sotto esposto in sintesi.

Prendendo atto delle particolari problematiche, si prevede un abbattimento dei costi a carico dell'acquirente per la successiva disattivazioni e nuova impiantistica e un forfettario del 15 e del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia dei vizi.

Il più probabile valore del complesso immobiliare decurtata dei costi per gli adeguamenti e degli abbattimenti per la mancata garanzia si determina in via definitiva in **€. 407.283,00 €**

- LOTTO UNICO -

Piena Proprietà -

**I beni sono censiti al CATASTO FABBRICATI Comune di Monte San Savino (AR):
 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONI DI FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE
 SU TRE LIVELLI DI PIANO - POSTO IN MONTE SAN SAVINO (AR), Via Giuseppe Ciapi 4/6
 Rappresentato al Catasto Fabbricati di Arezzo , Comune di MONTE SAN SAVINO,
 Via Giuseppe Ciapi 4-6:**



FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
56	153	3	C/1	6	486 m ²	11.094,11	Via Giuseppe Ciapi 6 Piano S1 – T - 1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
56	153	23	C/2	3	54 m ²	181,28	Via Giuseppe Ciapi Piano S1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA EURO	INDIRIZZO
56	153	24	C/1	7	383 m ²	10.167,07	Via Giuseppe Ciapi Piano S1 – T1 - 1

Dati Catastali beni inseriti nel pignoramento e planimetrico con inquadramento unit .

Dati metrici ai fini dell'attribuzione del valore:

-superficie lorda commerciale dei locali piano interrato	= 459,34 mq.
-superficie lorda locale accessorio piano interrato	= 53,60 mq.
- superficie lorda commerciale dei locali piano terra	= 346,76 mq.
- superficie lorda commerciale dei locali piano ammezzato	= 165,91 mq.

Giudizio di Valutazione

- PIANO INTERRATO– Locali esposizione (Valore di riferimento medio di € 300,00)
Mq. lordi 459,34 a € 300,00 a mq. = € 137.802,00
Locale tecnico
Mq. lordi 53.60 a € 300,00 a mq. = € 16.080,00
- PIANO TERRA – Negozio, sale principali (Valore di riferimento medio di € 900,00)
Mq. lordi 346,76 a € 900,00 a mq. = € 312.084,00
- PIANO AMMEZZATO (Valore di riferimento medio di € 700,00)
Mq. lordi 165,91 a € 700,00 a mq. = € 116.137,00

TOTALE VALORE IMMOBILI € 582.103,00

A DETRARRE COSTO PER LA SANATORIA € 3.400,00

A DETRARRE COSTI PER ADEGUAMENTI PER SMONTAGGI IMPIANTISTICA

Costituita da Progettazione e spostamenti con aggiunta di componenti € 55.000,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD € 116.420,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI PER L'INTERO € 407.283,00
(quattrocentosette miladuecentottantatre)

Risposta al punto n°18

(Se l'immobile e' pignorato solo pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non   divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilit  eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., fornisca altres  la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;)

I beni sono pignorati per la quota del 100%.

Risposta al punto n°19

(Nel caso di pignoramento della sola nuda propriet  o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.)

Gli immobili sono pignorati per l'intera propriet .

Risposta al punto n°20

(Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.)

Non esistono fabbricati abusivi.



RIEPILOGO

TOTALE VALORE IMMOBILI	€	582.103,00
A DETRARRE COSTO PER LA SANATORIA	€.	3.400,00
A DETRARRE COSTI PER ADEGUAMENTI PER SMONTAGGI IMPIANTISTICA		
Costituita da Progettazione e spostamenti con aggiunta di componenti	€.	55.000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% arr.to PARI AD	€.	116.420,00
VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI PER L'INTERO	€.	407.283,00
		(quattrocentosettemiladuecentottantatre)

Arezzo, li 26.01.2024

Il Tecnico
Geom. Antonella Minocchi



Allegato alla presente si trasmette:

- ALL.A – Visure catastali e planimetrie immobili - mappa - planimetrie catastali immobili ipotecati,
- ALL.B – scheda trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli
- ALL.C – Visure storiche catastali e planimetrie immobili - planimetrie catastali immobili ipotecati,
- ALL.D – Copia atti di provenienza
- ALL.E – Copia Pratiche Edilizie che hanno legittimato l'immobile
- ALL.G - PERIZIA ANONIMA

