

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 201/2020 + n. 217/2022

Giudice Esecuzione:

[REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]

Legale:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA del 19 dicembre 2023

Esperto stimatore:

Dott.Arch. FRANCESCO CIPOLLESCHI

Codice Fiscale CPLFNC73E16A390J

Pignoramento:

Procedura esecutiva n. 201/2020

Iscrizione a ruolo: 10.11.2020 presso il Tribunale di Arezzo

Data trascrizione del pignoramento: 10.11.2020 Particolare n. 11051

Procedura esecutiva n. 217/2022

Iscrizione a ruolo: 23.12.2022 presso il Tribunale di Arezzo

Data trascrizione del pignoramento: 18.01.2023 Particolare n. 707

Parti nel procedimento di pignoramento:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

Legale difensore:

[REDACTED]

(PEC):

[REDACTED]

[REDACTED]

Sede Legale:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

Legale difensore:

[REDACTED]

(PEC):

[REDACTED]

NOMINA DEL C.T.U.

DATA NOMINA ESPERTO STIMATORE: 13.08.2021

DATA GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE: 16.08.2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE (G.E.):

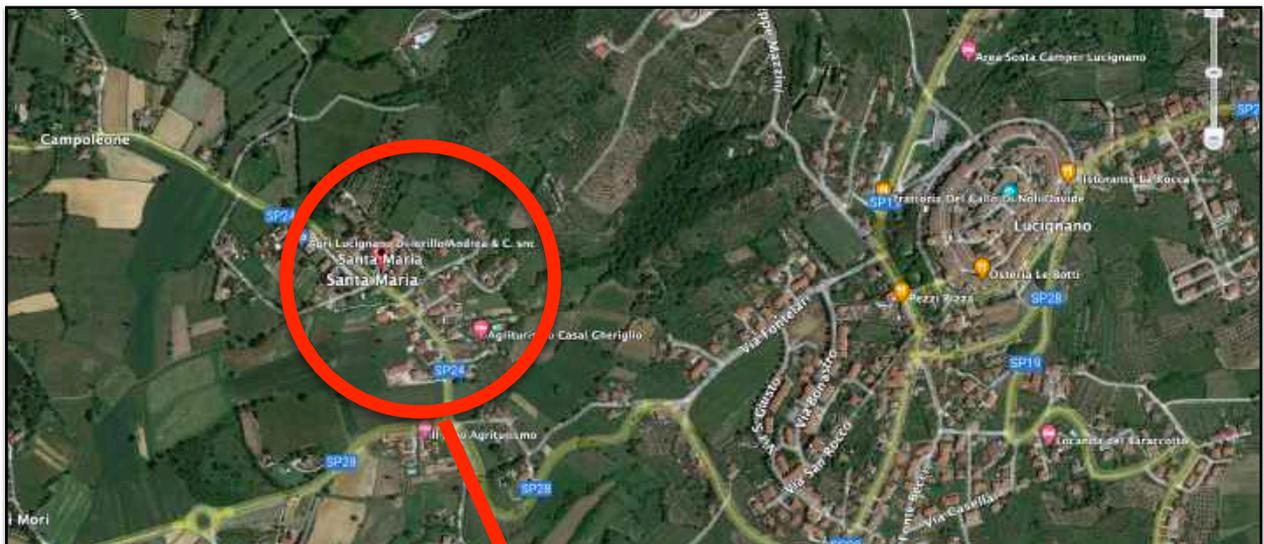
ESPERTO STIMATORE:

Dott. Arch. Francesco Cipolleschi iscritto al n. 1387 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via G. Chiarini, 30 Cell. 329 2122838, indirizzo e-Mail (PEC): **francesco.cipolleschi@archiworldpec.it**

*

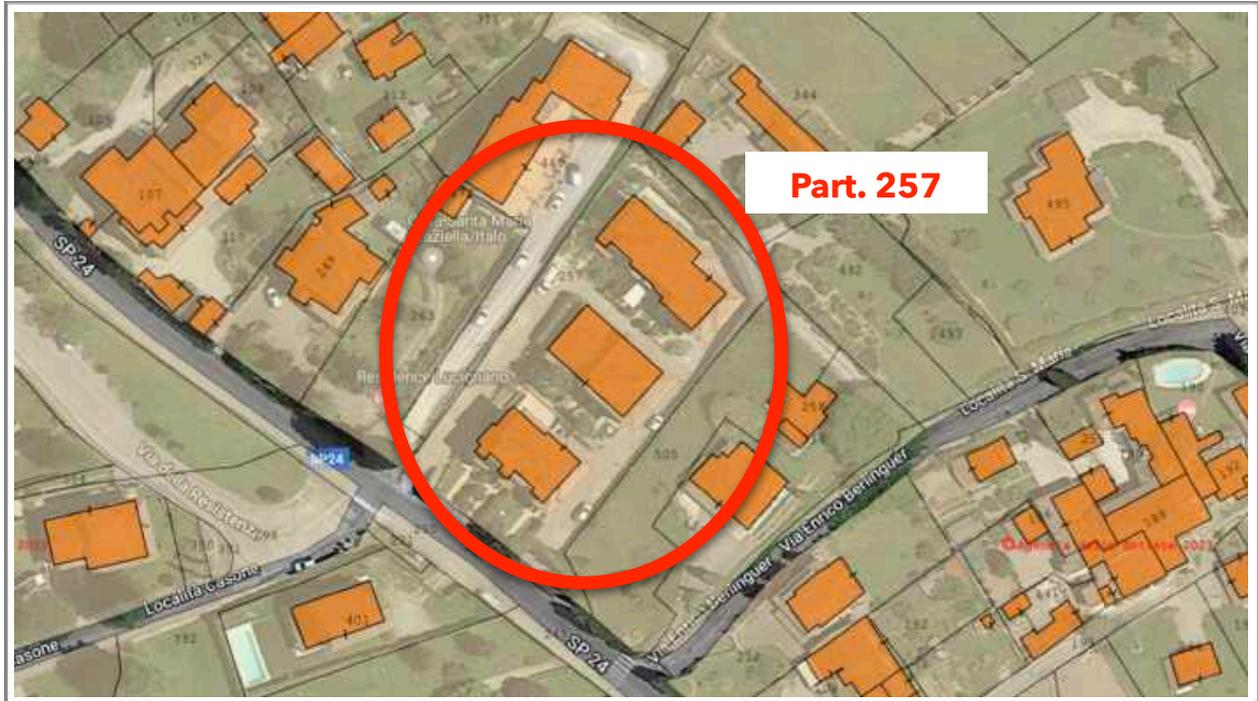
UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Lucignano in Loc. Santa Maria Via del Calcione nc. 22.



ID. CATASTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare pignorato è identificato al Catasto dei Fabbricati della provincia di Arezzo nel Comune di Lucignano al Foglio 23 della Part. 257.



In basso, l'estratto di mappa catastale ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

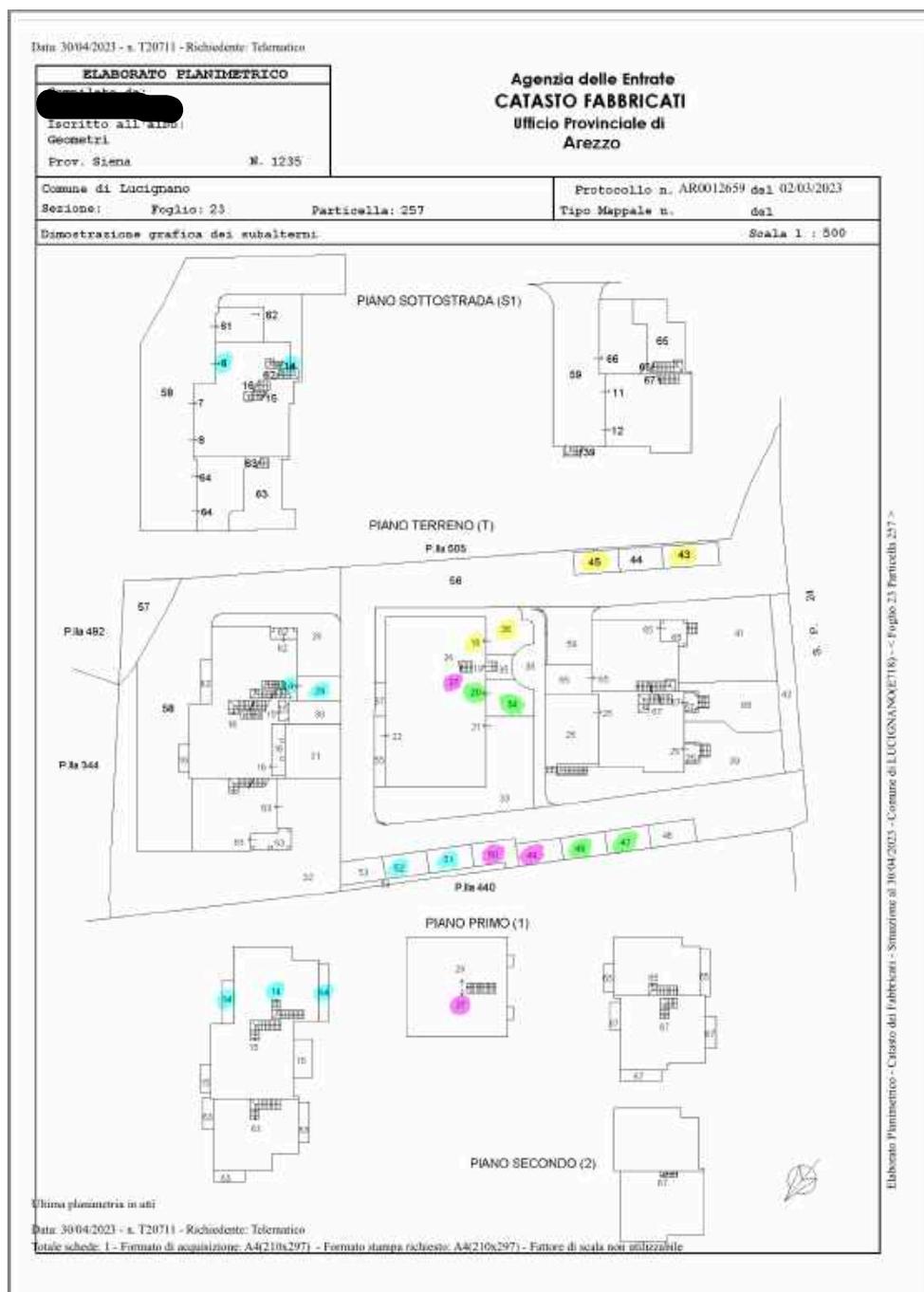


*

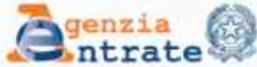
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI A LIVELLO CATASTALE

Il sottoscritto ha suddiviso il compendio immobiliare pignorato nei seguenti Lotti:

- **LOTTO 1**, trattasi di un appartamento di civile abitazione (sub. 18) comprensivo di un resede esclusivo (sub. 36) e due posti auto scoperti (Sub. 45 e Sub. 43).
- **LOTTO 2**, trattasi di un appartamento di civile abitazione (sub. 20) comprensivo di due resedi esclusivi (sub. 34 e Sub. 37) e due posti auto scoperti (Sub. 47 e Sub. 48).
- **LOTTO 3**, trattasi di un appartamento di civile abitazione (sub. 27) comprensivo di due posti auto scoperti (Sub. 49 e Sub. 50).
- **LOTTO 4**, trattasi di un appartamento di civile abitazione (sub. 14, graffato al sub. 29) comprensivo di un garage (Sub. 6) e di due posti auto scoperti (Sub. 51 e Sub. 52).



In basso, è mostrata la pag. 1 dell'Elenco subalterni, tratta dal Catasto, in cui sono individuati i quattro lotti del compendio immobiliare pignorato.



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

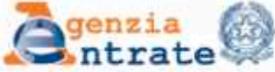
Data: 30/04/2023
Ora: 16:16:38
Numero Pratica: T20713
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LUCIGNANO		23	257		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6	localita' santa maria	SNC	S1			AUTORIMESSA
7	localita' santa maria	SNC	S1			AUTORIMESSA
8	localita' santa maria	SNC	S1			AUTORIMESSA
9						SOPPRESSO
10	localita' santa maria	SNC	S1			SOPPRESSO
11	localita' santa maria	SNC	S1			AUTORIMESSA
12	localita' santa maria	SNC	S1			AUTORIMESSA
13						SOPPRESSO
14	localita' santa maria	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	localita' santa maria	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	localita' santa maria	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
17						SOPPRESSO
18	localita' santa maria	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
19	localita' santa maria	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (ATRIO E SCALE) AI SUB. 26 E 27
20	localita' santa maria	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
21	localita' santa maria	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
22	localita' santa maria	SNC	T			AUTORIMESSA
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25	localita' santa maria	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	localita' santa maria	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	localita' santa maria	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
28	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 62
29	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 14
30	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 15
31	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 16
32	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 63
33	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 21
34	localita' santa maria	SNC	T			RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 20

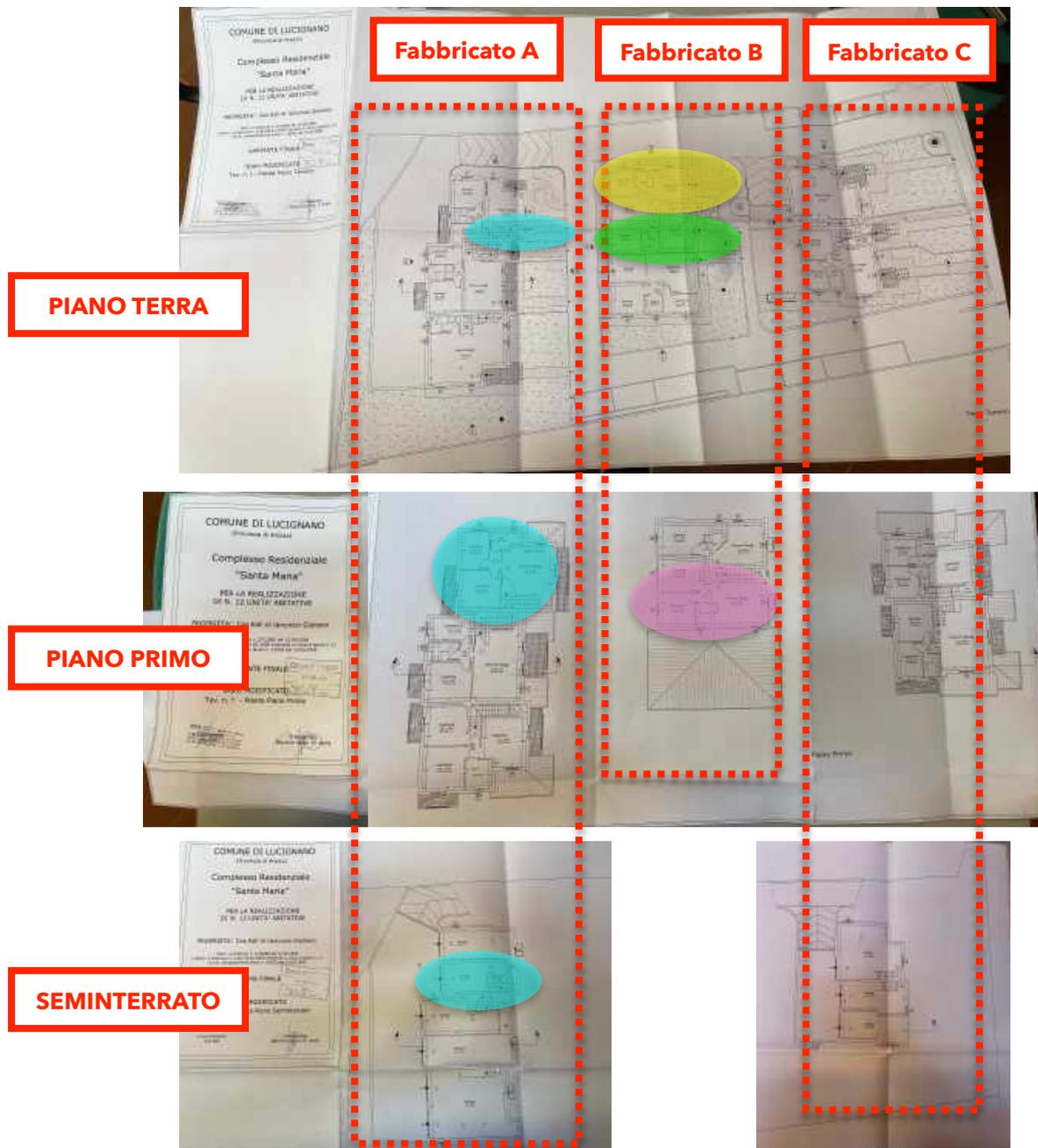
In basso, è mostrata la pag. 2 dell'Elenco subalterni, tratta dal Catasto, in cui sono individuati i quattro lotti del compendio immobiliare pignorato.

		Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 30/04/2023 Ora: 16:16:38 Numero Pratica: T20713 Pag: 2 - Segue	
35	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (RESEDE) AI SUB. 26 E 27
36	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 18
37	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 20
38	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO PEDONALE) AI SUB. 18,20,21,26 E 27
39	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 25
40	localita' santa maria	SNC	T		SOPPRESSO
41	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 23
42	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (PASSAGGIO PEDONALE) AI SUB. 65,24 E 25
43	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
44	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
45	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
46	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
47	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
48	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
49	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
50	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
51	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
52	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
53	localita' santa maria	SNC	T		POSTO AUTO SCOPERTO
54	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (FIORIERA) A TUTTI I SUB.
55	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB. 22
56	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (STRADA) A TUTTI I SUB.
57	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (STRADA) A TUTTI I SUB.
58	localita' santa maria	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA) AI SUB. 61,6,7,8 E 64
59	localita' santa maria	SNC	S1		BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA) AI SUB. 11, 12, 66
60					SOPPRESSO
61	localita' santa maria	SNC	S1		AUTORIMESSA
62	localita' santa maria	SNC	S1-T		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
63	VIA DEL CALCIONE	22/I	T-1 - S1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
64	VIA DEL CALCIONE	22/I	S1		AUTORIMESSA
65	VIA DEL CALCIONE	22/C	T-1 - S1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
66	VIA DEL CALCIONE	22/C	S1		AUTORIMESSA
67	localita' santa maria	SNC	T-1 - 2		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
68	localita' santa maria	SNC	T		RESEDE ESCLUSIVO AL SUB.67

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI A LIVELLO URBANISTICO

Il compendio immobiliare pignorato è collocato in un complesso immobiliare composto da tre fabbricati (fabbricato A, B e C) ad uso residenziale. Più precisamente:

- **LOTTO 1** : è collocato al Piano Terra del fabbricato "B" ed è individuato sulle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano dalla sigla " **G** ".
- **LOTTO 2** : è collocato al Piano Terra del fabbricato "B" ed è individuato sulle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano dalla sigla " **F** ".
- **LOTTO 3** : è collocato al Piano Primo del fabbricato "B" ed è individuato sulle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano dalla sigla " **i** ".
- **LOTTO 4** : è collocato al Piano Primo e Seminterrato del fabbricato "A" ed è individuato sulle pratiche edilizie depositate al Comune di Lucignano dalla sigla " **D** ".



PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 1

Verifici, 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione 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 nel ventennio antecedente 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 procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente 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.

In risposta al Quesito 1, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., che risulta completa.

*

VERIFICA COMPLETEZZA ATTI DI PIGNORAMENTI IN RIFERIMENTO AI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Più precisamente, il sottoscritto ha verificato la completezza sia dell'Atto di Pignoramento del 21.10.2020, trascritto alla Nota di Trascrizione del 10.11.2020 Registro Particolare n. **11051** (**ALLEGATO 1**), riferita alla procedura esecutiva n. 201/2020, che la completezza dell'Atto di Pignoramento del 07.12.2022, trascritto alla Nota di Trascrizione del 18.01.2023 Registro Particolare n. **707**, riferita alla procedura esecutiva n. 217/2022 (**ALLEGATO 2**).

Entrambe le procedure esecutive sono state accorpate assieme fra loro, così come disposto dal G.E. Dott.ssa [REDACTED] con l'Ordinanza del 07.03.2023.

*

VERIFICA PROVENIENZA BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il sottoscritto ha verificato la provenienza del compendio immobiliare pignorato pervenuto al debitore, in forza dei seguenti atti di compravendita:

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del 18.08.1966	TRASCRIZIONE PART. n. 2378 del 14.09.1966	[REDACTED]	[REDACTED]
COMPRAVENDITA del 30.04.2004	TRASCRIZIONE PART. n. 6790 del 25.05.2004	[REDACTED]	[REDACTED]

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del 07.12.2004	TRASCRIZIONE PART. n. 16159 del 27.12.2004	[REDACTED]	[REDACTED]
PERMUTA del 05.10.2009	TRASCRIZIONE PART. n. 16159 del 27.12.2004	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:1. **COMPRAVENDITA del 18.08.1966** (ALLEGATO 3),

Atto di Compravendita del 18.08.1966 a rogito Notaio **Dott. Matteoli** di Sinalunga (SI) iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, Rep. 41329 - Raccolta 4417.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 14.09.1966 al Reg. **Part. 2378**.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

NOTE: Nel contratto è scritto (leggasi secondo capoverso di paga. 2): "La vendita È fatta e accettata con tutte le accessioni e pertinenze del terreno e del fabbricato. ... nello stato di diritto e di fatto come dai venditori si possiede e si ha diritto di possedere, ivi compresa la servitù di passo a favore del terreno confinante [REDACTED], con immissione dei compratori in possesso.

2. **COMPRAVENDITA del 30.04.2004** (ALLEGATO 4),

Atto di compravendita: data 30.04.2004 a rogito Notaio **Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti**, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, Rep. 38028 - Raccolta 7617.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 25.05.2004 al Reg. Gen. n. 10919 e **Part. 6790** (ALLEGATO 5).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Dall'Atto di Compravendita del 30.04.2004 il sottoscritto osserva che:

1. [REDACTED] acquista:

- Fabbricato sito in Lucignano (AR), Località Santa Maria, **Strada del Calcione n. 22**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano al foglio 23 particella 257:

- **subalterno 1** (appartamento) piano T categoria A/4 classe 4 vani 3 rendita catastale Euro 151,06; - **subalterno 2** (appartamento, sgombero e rimessa) piani T-1 categoria A/4 classe 4 vani 8 rendita catastale Euro 402,84; - **subalterno 4** (garage) piano T categoria C/6 classe 3 metri quadrati 20 (venti) rendita catastale Euro 68,17. Il resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano al foglio **23** particella **257** subalterno **5**, come bene non censibile comune ai subalterni **1 - 2 e 4**. Si precisa che su tale resede insistono un pozzo e tre corpi di fabbrica distaccati tra loro e dal principale elevati del solo piano terreno in cui si trovano due locali ad uso rimessa e sgombero e un garage.

3. **COMPRAVENDITA del 07.12.2004 (ALLEGATO 6),**

Atto di compravendita: data 07.12.2004 a rogito Notaio **Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti**, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, Rep. **41614** - Raccolta **8280**.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data **27.12.2004** al Reg. Gen. n. **25651** e **Part. 16159 (ALLEGATO 7)**.

A favore: [redacted] (quota proprietà: 1/1).

Contro: [redacted]
[redacted]

Dall'Atto di Compravendita del **07.12.2004** il sottoscritto osserva che:

1. Il sig. [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e che interviene al presente atto nella qualità di unico titolare della **Ditta Individuale** [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
2. Il sig. [redacted] (debitore esecutato) acquista:
 - Fabbricato sito in Lucignano (AR), Località Santa Maria, **Strada del Calcione n.22**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano al foglio **23** particella **257**:
 - **subalterno 1** (appartamento) piano T categoria A/4 classe 4 vani 3 rendita catastale Euro 151,06; - **subalterno 2** (appartamento, sgombero e rimessa)

piani T-1 categoria A/4 classe 4 vani 8 rendita catastale Euro 402,84; - **subalterno 4** (garage) piano T categoria C/6 classe 3 metri quadrati 20 (venti) rendita catastale Euro 68,17. Il resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucignano al foglio **23** particella **257** subalterno **5**, come bene non censibile comune ai subalterni **1 - 2 e 4**. Si precisa che su tale resede insistono un pozzo e tre corpi di fabbrica distaccati tra loro e dal principale elevati del solo piano terreno in cui si trovano due locali ad uso rimessa e sgombero e un garage.

4. **PERMUTA del 05.10.2009 (ALLEGATO 8),**

Atto di Permuta: data 05.10.2009 a rogito Notaio **Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti**, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, Rep. **56284** - Raccolta **15274**.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data **09.10.2009** al Reg. Gen. n. 17535 e **Part. 11629 (ALLEGATO 9)**.

A favore: [REDACTED] (quota proprietà: 1/1 in regime separazione dei beni).

Contro: [REDACTED] (quota proprietà: 1/1, in regime di bene personale).

Alla Sezione D - Ulteriori informazioni:

1. IL SIGNOR [REDACTED] E' INTERVENUTO QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] A CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE CHE QUI SI TRASCRIVE IL SIGNOR [REDACTED] NELLA DETTA QUALITÀ SI E' OBBLIGATO A COSTRUIRE LUNGO TUTTO IL CONFINE TRA IL TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO **23** PARTICELLA **505 (EX 240/B)** DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] E IL TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO **23** PARTICELLE **257** E **504** DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] UN MURETTO DI RECINZIONE DELL'ALTEZZA MEDIA DI METRI 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PER UNA LUNGHEZZA DI CIRCA METRI 75 (SETTANTACINQUE), CHE DOVRA' INSISTERE INTERAMENTE SUL TERRENO DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] E CHE SARA' DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEL MEDESIMO.. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE DETTO MURETTO DOVRA' ESSERE REALIZZATO IN CEMENTO ARMATO, CON SOVRASTANTE RETE PLASTIFICATA. [REDACTED] HA DICHIARATO CHE IL TERRENO E' STATO CEDUTO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E CONDIZIONI DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON TUTTI I DIRITTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, E RINUNCIA ESPRESSAMENTE ALLA PROPRIETÀ DEL MURO DI RECINZIONE SOPRA DETTO.

LOTTO 1: Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

LOTTO 1: Documentazione catastale

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in allegato alla presente la documentazione catastale riferita al **Lotto 1**, che è la seguente:

- Planimetria dell'appartamento, di cui al Sub. **18** graffato al Sub. **36** (**ALLEGATO 10**);
- Planimetria di due posti auto scoperti, di cui ai Subb. **43** e **45** (**ALLEGATO 10**);
- Visure storiche per immobili, riferiti ai Sub. **18**, **43** e **45** (**ALLEGATO 11**);
- Elenco subalterni (**ALLEGATO 12**)
- Elaborato planimetrico del 02.03.2023 (**ALLEGATO 13**).

*

APPARTAMENTO (Sub **18 graffato al Sub. **36**)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **18** (graffato al Sub. **36**)

Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani

Superficie catastale 79 MQ (Sup. escluse aree scoperte: 74 MQ)

RENDITA: € 348,61

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub **43)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **43**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 16 MQ

Superficie catastale 17 MQ

RENDITA: € 39,66

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub **45)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **45**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

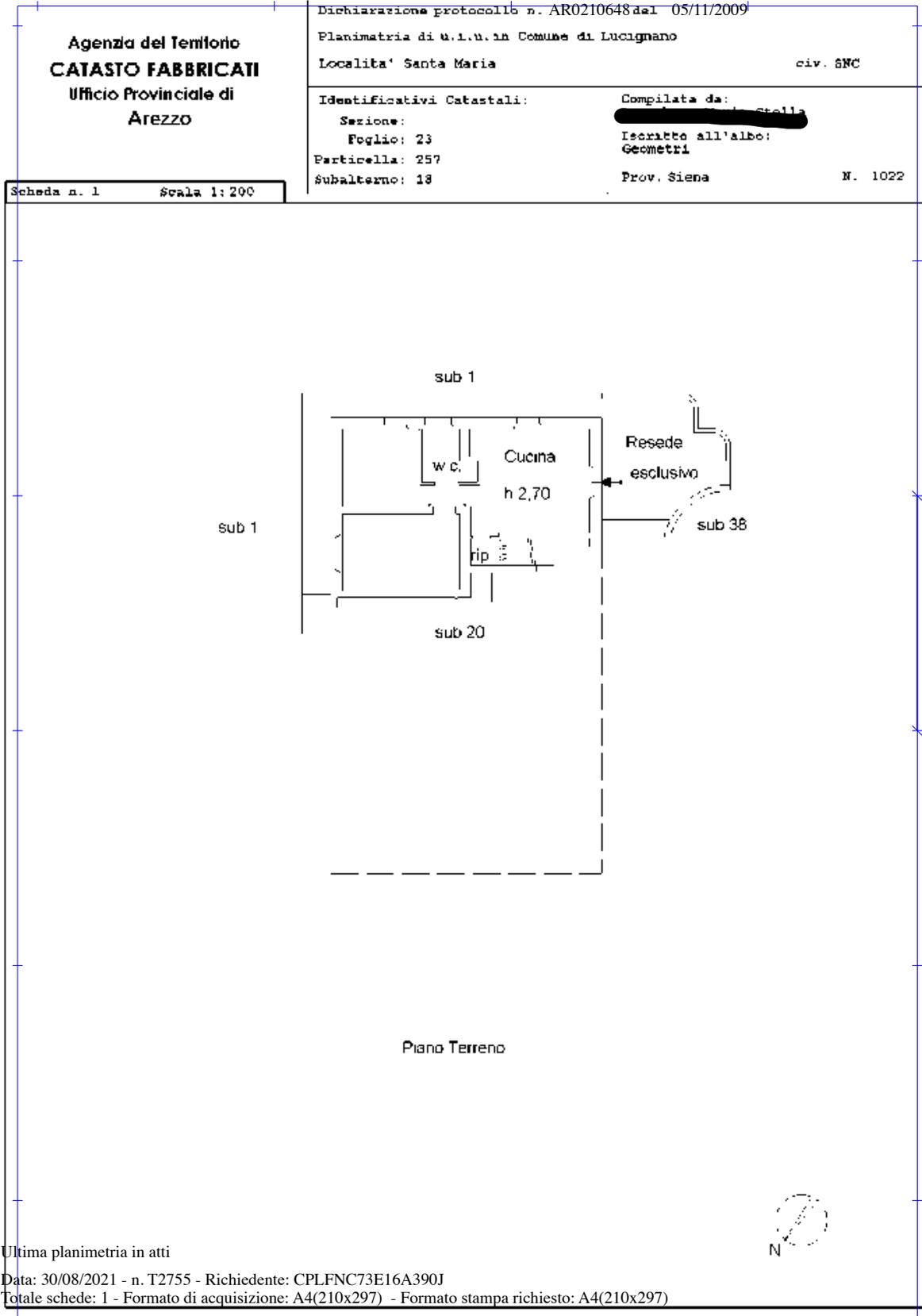
Superficie catastale 13 MQ

RENDITA: € 32,23

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

Lotto 1: Planimetria catastale Sub. 18 (appartamento)

Data: 30/08/2021 - n. T2755 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J



Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2021 - n. T2755 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 1: **Planimetria catastale Sub. 43** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2758 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo		Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
		Planimetria di u.i. v. in Comune di Lucignano	
		Localita' Santa Maria	civ. 890
		Identificativa Catastali.	Completata da:
		Sezione:	[REDACTED]
		Foglio: 23	Iscritto all'albo:
		Particella: 257	Geometri
		Subalterno: 43	Prov Siena N. 1022
Scheda n. 1	Scala 1.200		

Sub 44

Posto auto

sub 1

sub

Pano Terreno

p.lla 526

Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2021 - n. T2758 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

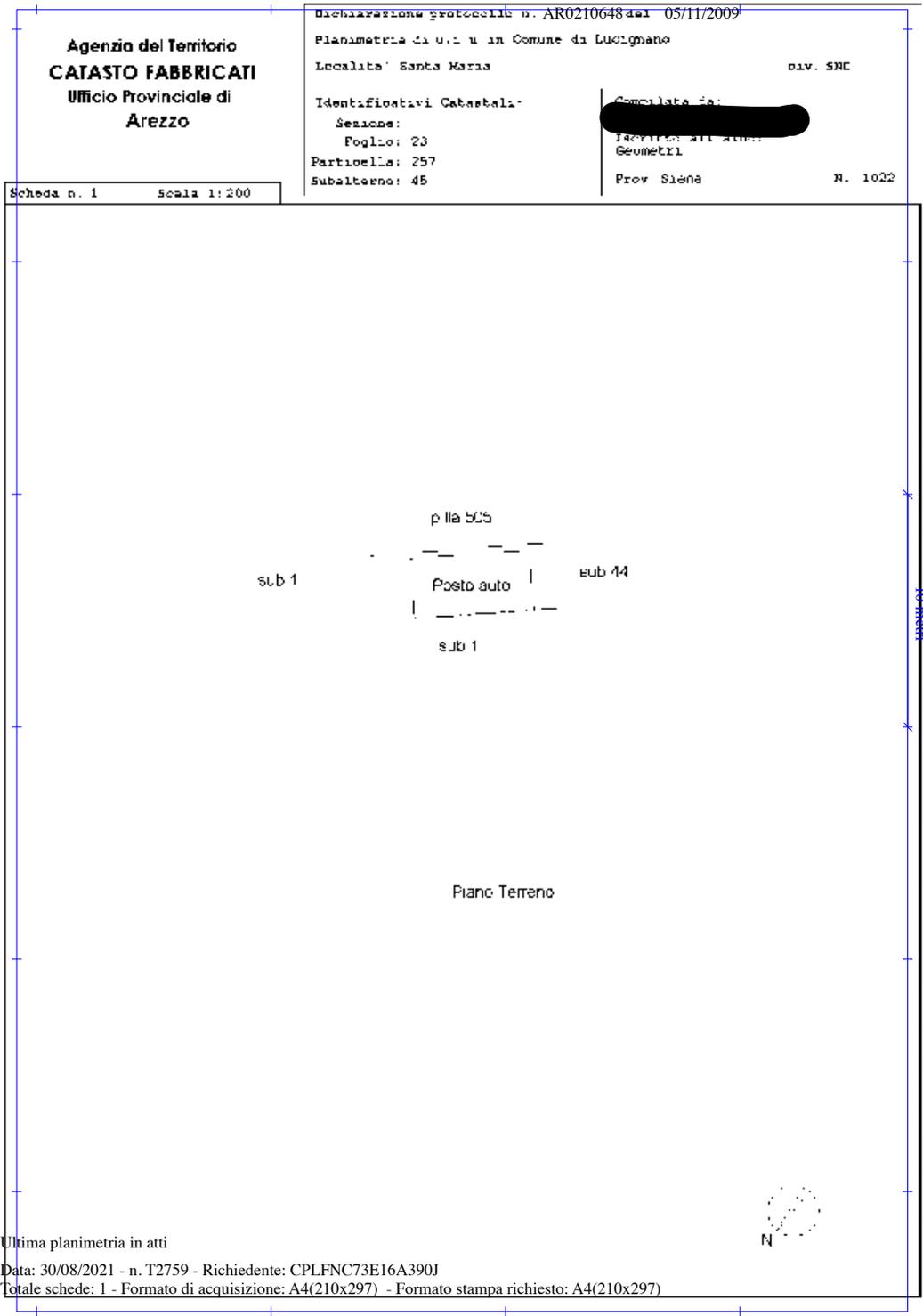
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 43 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: T;

*

Lotto 1: **Planimetria catastale Sub. 45** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2759 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

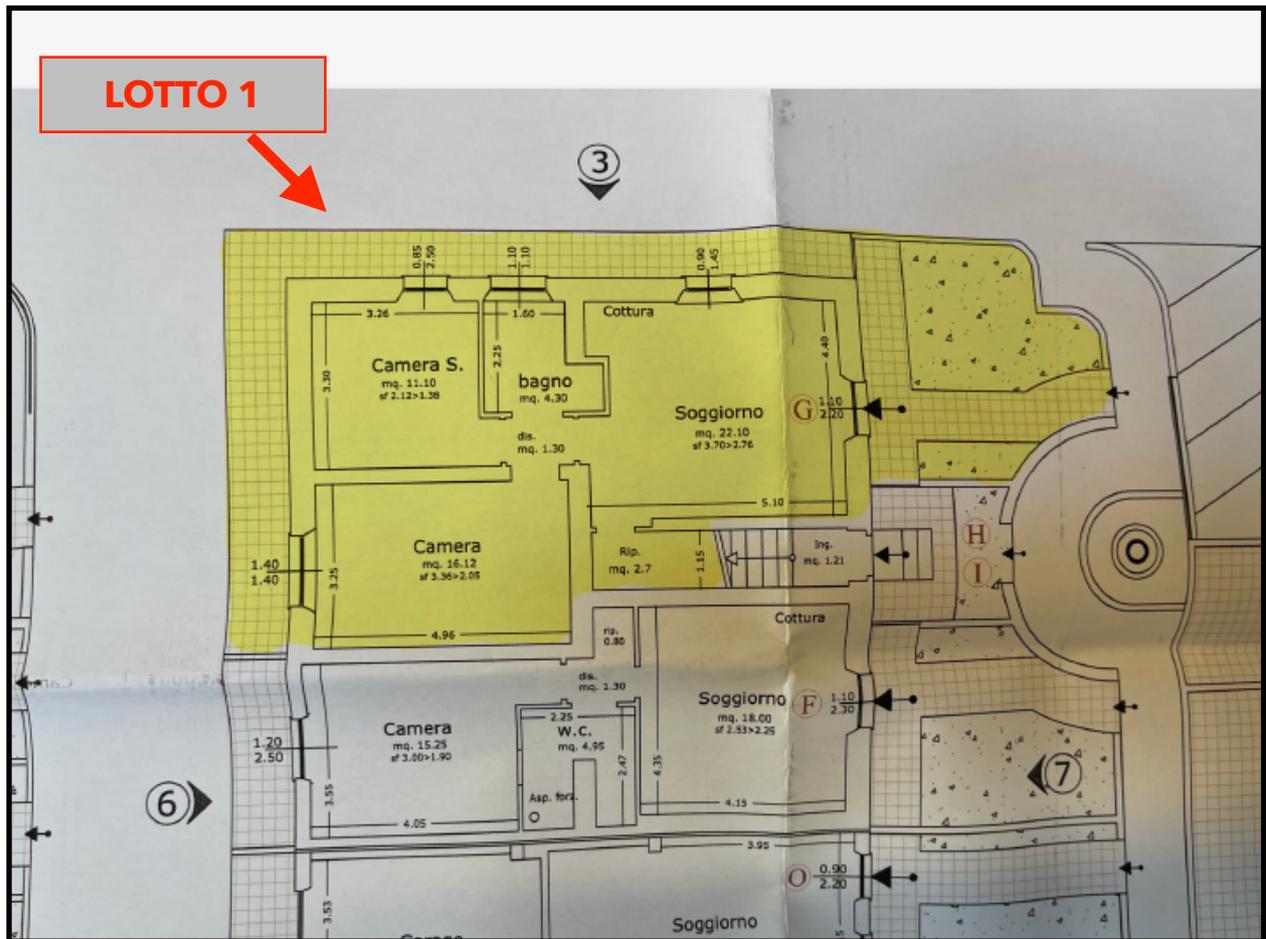


*

LOTTO 1: Documentazione urbanistico-edilizia

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in basso la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune di Lucignano, ovvero la Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 2010 di cui alla variante finale depositata in data 27.01.2010 che ha assunto il Protocollo n. 921 (ALLEGATO 14).

In basso, la planimetria dell'appartamento del Lotto 1, tratta dalla P.E. n. 15/2010



*

LOTTO 1: ABITABILITÀ: Dichiarazione di Abitabilità

La Dichiarazione di Abitabilità del Lotto 1 è stata depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 al Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

*

*

*

*

*

LOTTO 2: Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- c) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- d) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

LOTTO 2: Documentazione urbanistico-edilizia

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in allegato alla presente la documentazione catastale riferita al **Lotto 2**, che è la seguente:

- Planimetria dell'appartamento, di cui al Sub. **20** graffato ai Subb. **34** e **37** (**ALLEGATO 16**);
- Planimetria catastale di due posti auto scoperti, di cui ai Subb. **47** e **48** (**ALLEGATO 16**);
- Visura storica per immobile, riferita ai Sub. **20**, **47** e **48** (**ALLEGATO 17**);
- Elenco subalterni (**ALLEGATO 12**)
- Elaborato planimetrico del 02.03.2023 (**ALLEGATO 13**).

*

APPARTAMENTO (Sub **20 graffato ai Subb. **34** e **37**)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **20** (graffato al Sub. **34** e **37**)

Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 3 vani

Superficie catastale 53 MQ (Sup. escluse aree scoperte: 50 MQ)

RENDITA: € 201,42

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub **47)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **47**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

Superficie catastale 13 MQ

RENDITA: € 32,23

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub **48)**

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **48**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

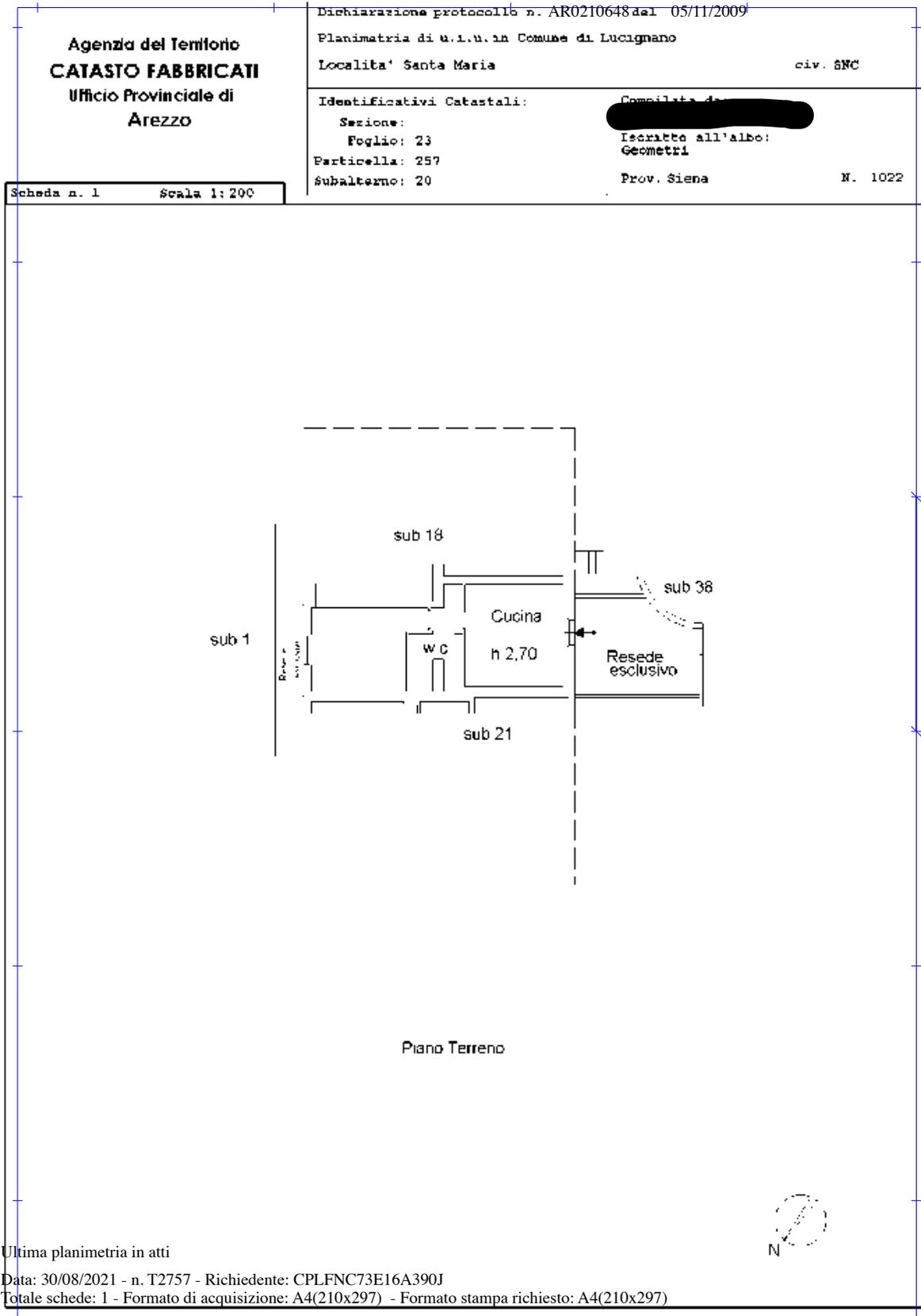
Superficie catastale 13 MQ

RENDITA: € 32,23

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

Lotto 2: **Planimetria catastale Sub. 20** (appartamento)

Data: 30/08/2021 - n. T2757 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J



Lotto 2: **Planimetria catastale Sub. 47** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2760 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo		Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
		Planimetria di u.i.v. in Comune di Lucignano	
		Localita' Santa Maria	civ. 890
		Identificativa Catastali.	Formulata da:
		Sezione:	[REDACTED]
		Foglio: 23	iscritto all'Albo Geometri
		Particella: 257	
		Subalterno: 47	Prov Siena N. 1022
Scheda n. 1	Scala 1:200		

sub 1
sub 46
sub 48
Posto auto
p.lla 440
Pano Terreno

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 47 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 30/08/2021 - n. T2760 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

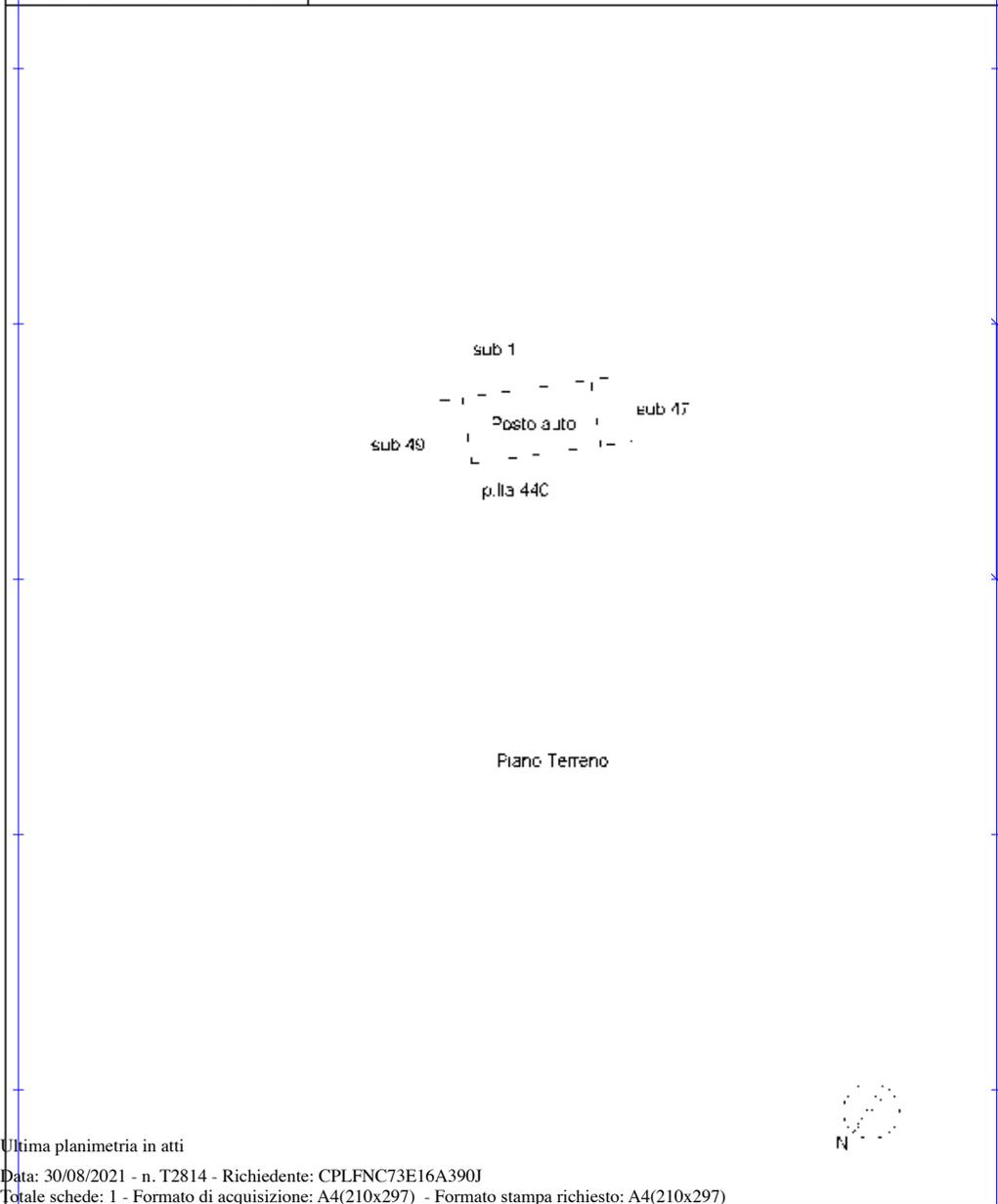
*

Lotto 2: **Planimetria catastale Sub. 48** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2814 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.c. u. in Comune di LUCIGNANO	
	Località: Santa Maria	div. SNC
	Identificativi Catastrali:	
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Particella: 237
	Particella: 257	Prov. Siena
	Subalterno: 48	N. 1022

Scheda n. 1 Scala 1:200

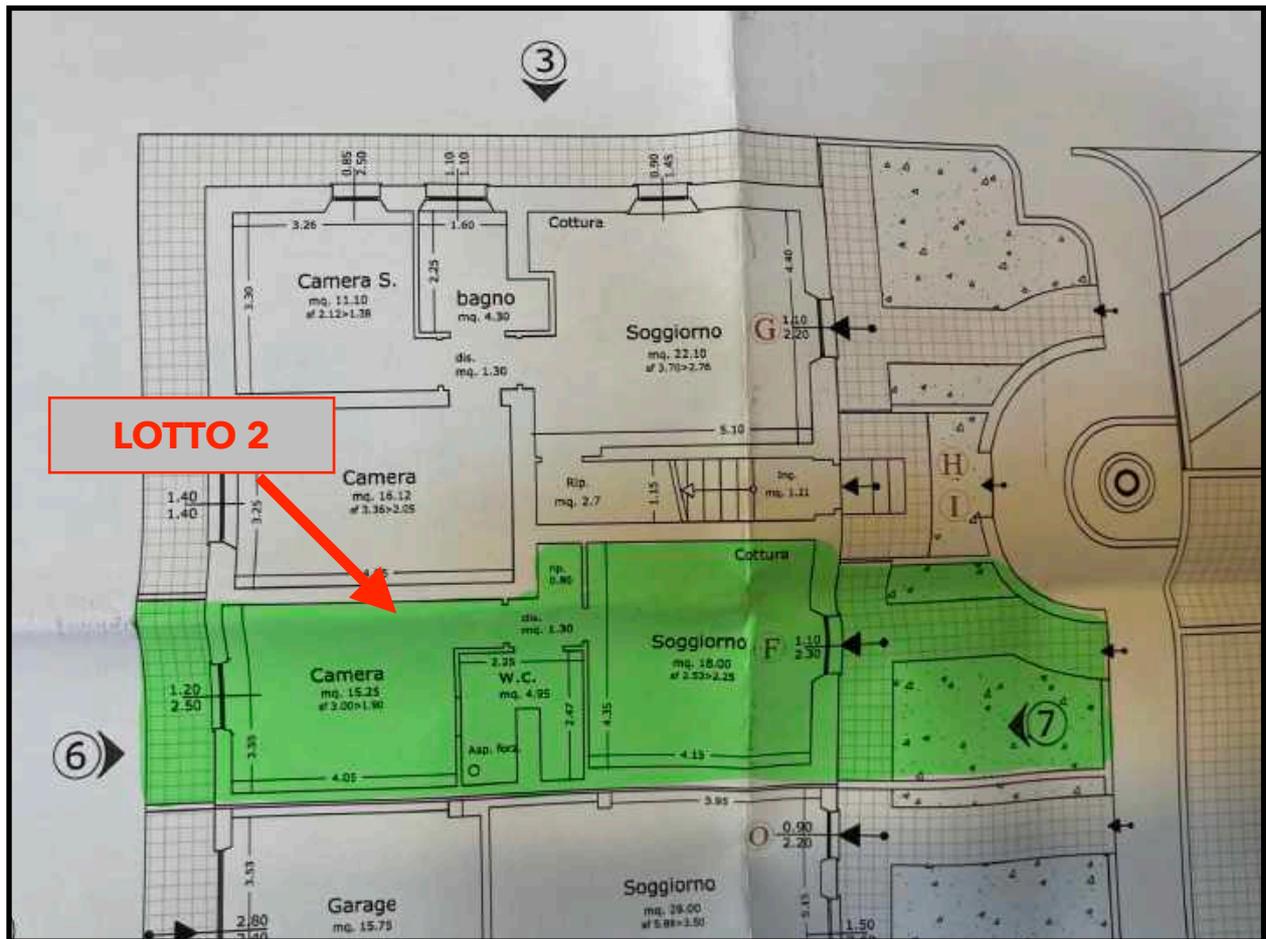


*

Lotto 2: Documentazione urbanistico-edilizia

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in basso la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune di Lucignano, ovvero la Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 2010 di cui alla variante finale depositata in data 27.01.2010 che ha assunto il Protocollo n. 921 (ALLEGATO 14).

In basso, la planimetria dell'appartamento del Lotto 2, tratta dalla P.E. n. 15/2010



*

LOTTO 2: ABITABILITÀ: Dichiarazione di Abitabilità

La Dichiarazione di Abitabilità del **Lotto 2** è stata depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 al Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

*

*

*

*

*

LOTTO 3: Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- e) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- f) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

LOTTO 3: Documentazione catastale

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in allegato alla presente la documentazione catastale riferita al **Lotto 3**, che è la seguente:

- Planimetria catastale dell'appartamento, di cui al Sub. **27** (**ALLEGATO 18**);
- Planimetria catastale di due posti auto scoperti, di cui ai Subb. **49** e **50** (**ALLEGATO 18**);
- Visure storiche per immobili, riferiti ai Sub. **27**, **49** e **50** (**ALLEGATO 19**);
- Elenco subalterni (**ALLEGATO 12**)
- Elaborato planimetrico del 02.03.2023 (**ALLEGATO 13**).

*

APPARTAMENTO (Sub 18 graffato al Sub. 36)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **18** (graffato al Sub. **36**)

Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani

Superficie catastale 69 MQ (Sup. escluse aree scoperte: 69 MQ)

RENDITA: € 348,61

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub 49)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **49**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

Superficie catastale 13 MQ

RENDITA: € 32,23

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

*

POSTO AUTO (Sub 50)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **45**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 14 MQ

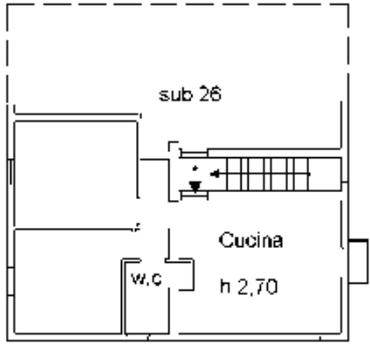
Superficie catastale 14 MQ

RENDITA: € 34,71

NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).

Lotto 3: **Planimetria catastale Sub. 27** (appartamento)

Data: 30/08/2021 - n. T2842 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Declarazione protocollo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucignano Localita' Santa Maria civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 257	Prov. Siena N. 1022
 <p>Piano Primo</p>		
Ultima planimetria in atti		
Data: 30/08/2021 - n. T2842 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 27 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: 1;

Lotto 3: **Planimetria catastale Sub. 49** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2815 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protobollo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.i.v. in Comune di Lucignano	
	Localita' Santa Maria	civ. 890
	Identificativa Catastali.	Completata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Iscritto all'ab. Geometri
	Particella: 257	
	Subalterno: 49	Prov Siena N. 1022

Scheda n. 1 Scala 1:200

sub 1

sub 50 Posto auto sub 48

p.lla 440

Piano Terreno

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 49 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti
Data: 30/08/2021 - n. T2815 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*

Lotto 3: **Planimetria catastale Sub. 50** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2816 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.c. u. in Comune di Lucignano	
	Località: Santa Maria	div. SNC
	Identificativi Catastrali:	[REDACTED]
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Particella: 257
	Particella: 257	Subalterno: 50
		Prov. Siena N. 1022

Scheda n. 1 Scala 1:200

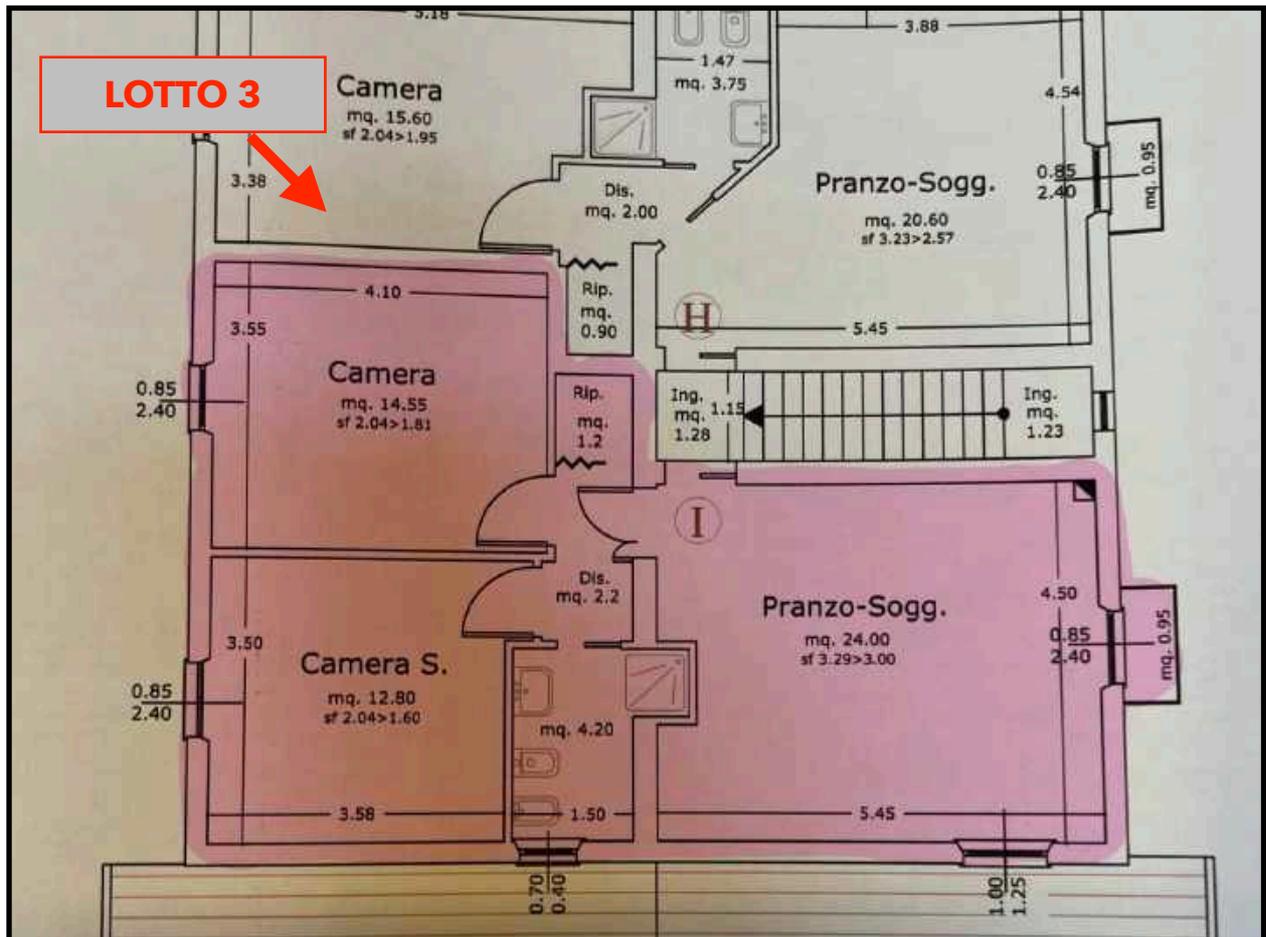


*

Lotto 3: Documentazione urbanistico-edilizia

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in basso la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune di Lucignano, ovvero la Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 2010 di cui alla variante finale depositata in data 27.01.2010 che ha assunto il Protocollo n. 921 (ALLEGATO 14).

In basso, la planimetria dell'appartamento del Lotto 3, tratta dalla P.E. n. 15/2010



*

LOTTO 3: ABITABILITÀ: Dichiarazione di Abitabilità

La Dichiarazione di Abitabilità del **LOTTO 3** è stata depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 al Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

*

*

*

*

*

LOTTO 4: Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- g) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- h) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

LOTTO 4: Documentazione catastale

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in allegato alla presente la documentazione catastale riferita al **Lotto 4**, che è la seguente:

- Planimetria dell'appartamento, di cui al Sub. **14** graffato al Sub. **29** (ALLEGATO 20);
- Planimetria catastale del garage, di cui al Sub. **6** (ALLEGATO 20);
- Planimetria catastale di due posti auto scoperti, di cui ai Subb. **51** e **52** (ALLEGATO 20);
- Visure storiche per immobili, riferite ai Subb. **14**, **6**, **51** e **52** (ALLEGATO 21);
- Elenco subalterni (ALLEGATO 12) ed Elab. planimetrico del 02.03.2023 (ALLEGATO 13).

*

APPARTAMENTO (Sub 14 graffato al Sub. 29)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **14** (graffato al Sub. **29**)

Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 5 vani

Superficie catastale 89 MQ (Sup. escluse aree scoperte: 84 MQ)

RENDITA: € 387,34

*NOTE: Ultima variazione catastale, tramite procedura Doc-FA: Variazione del 05/11/2009 Pratica n. **AR0210648** in atti dal 05/11/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. **20100.1/2009**).*

*

GARAGE (Sub 6)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **6**

Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 27 MQ

Superficie catastale 34 MQ

RENDITA: € 78,09

POSTO AUTO (Sub 51)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **51**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

Superficie catastale 13 MQ

RENDITA: € 32,23

POSTO AUTO (Sub 52)

Comune di Lucignano - Foglio **23** - Particella **257** - Sub. **52**

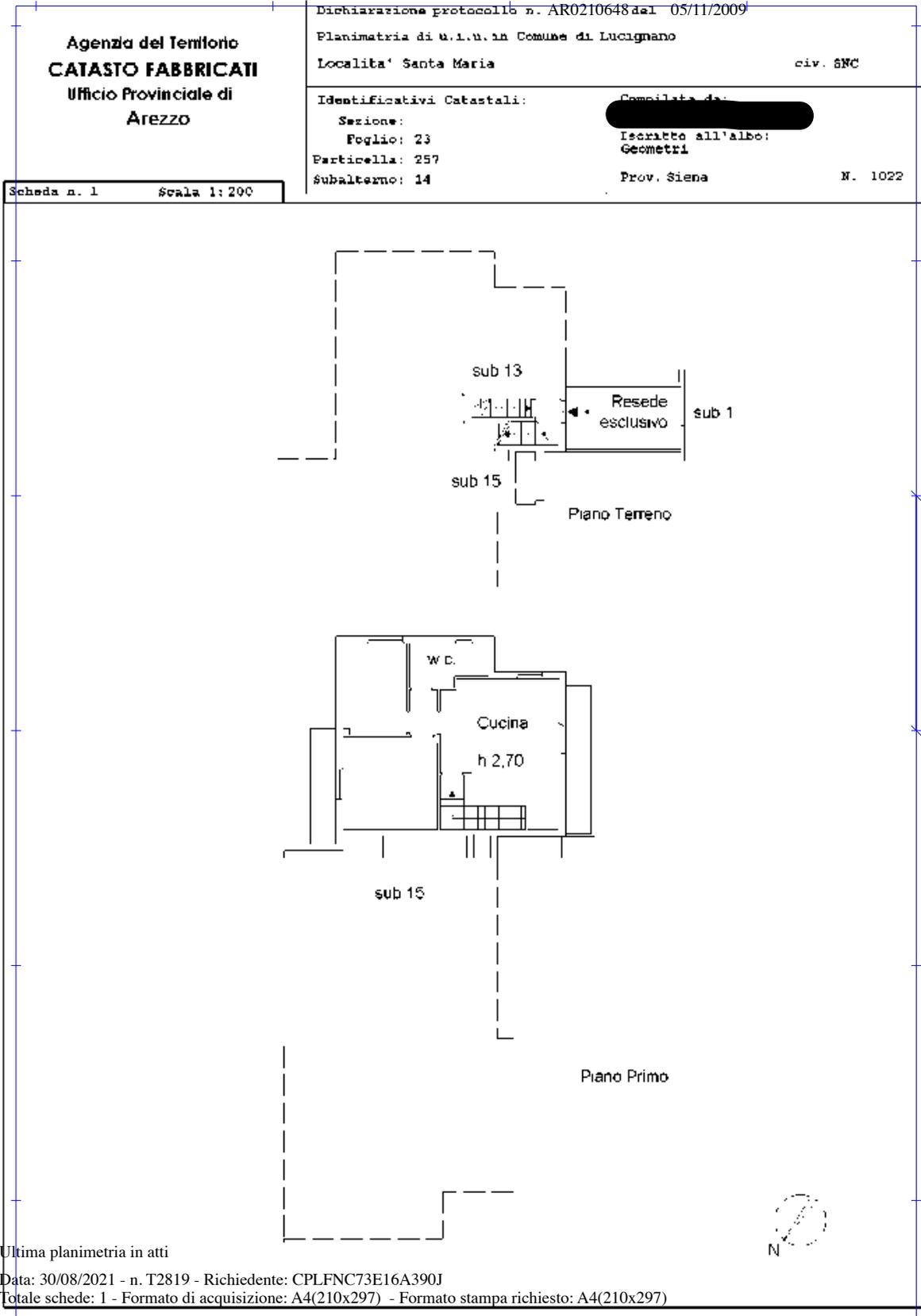
Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 MQ

Superficie catastale 17 MQ

RENDITA: € 32,23

Lotto 4: **Planimetria catastale Sub. 14** (appartamento)

Data: 30/08/2021 - n. T2819 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J



Lotto 4: **Planimetria catastale Sub. 6 (garage)**

Data: 30/08/2021 - n. T2756 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASIO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.i. v. in Comune di Lucignano	
	Localita' Santa Maria	civ. 890
	Identificativa Catastali.	Formulata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Iscritto all'albo Geometri
	Particella: 257	Prov Siena
	Subalterno: 6	N. 1022

Scheda n. 1 Scala 1:200

sub 5

sub 3 Garage h 2.40 sub 5

sub 7

Piano Sottos:rada 1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2021 - n. T2756 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 6 ->
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: S1;

*

Lotto 4: **Planimetria catastale Sub. 51** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2817 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.c. u. in Comune di LUCIGNANO	
	Località: Santa Maria	div. SNC
	Identificativi Catastrali:	[REDACTED]
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 23	Particella all'alba: Geometri
	Particella: 257	
	Subalterno: 51	Prov Siena N. 1022

Scheda n. 1 Scala 1:200

sub 1

sub 52 posto auto sub 51

sub 54

Piano Terreno



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 51 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti
Data: 30/08/2021 - n. T2817 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*

Lotto 4: **Planimetria catastale Sub. 52** (posto auto)

Data: 30/08/2021 - n. T2818 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione prototipo n. AR0210648 del 05/11/2009	
	Planimetria di u.c. u. in Comune di Lucignano	
	Località: Santa Maria	div. SNC
	Identificativi Catastrali:	Subalterno: [REDACTED]
	Sezione:	Particella: all'albo: Geometri
	Foglio: 23	Prov. Siena
	Particella: 257	N. 1022
	Subalterno: 52	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2021 - Comune di LUCIGNANO (E718) - < Foglio: 23 - Particella: 257 - Subalterno: 52 >
LOCALITA' SANTA MARIA SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2021 - n. T2818 - Richiedente: CPLFNC73E16A390J

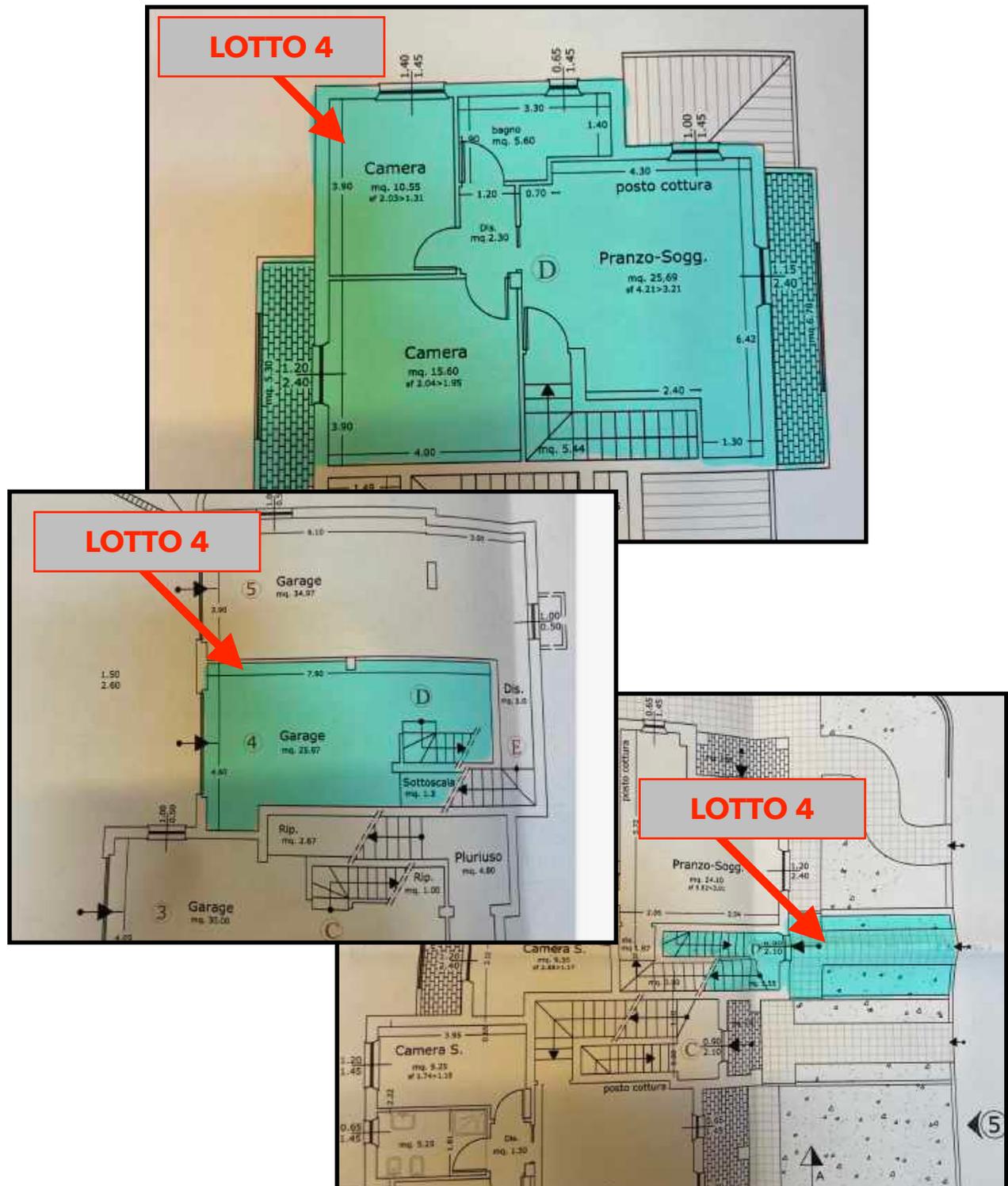
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*

Lotto 4: Documentazione urbanistico-edilizia

In risposta al Quesito n. 2, il sottoscritto riporta in basso la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune di Lucignano, ovvero la Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 2010 di cui alla variante finale depositata in data 27.01.2010 che ha assunto il Protocollo n. 921 (ALLEGATO 14). La Dichiarazione di Abitabilità del **Lotto 4** è stata depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 al Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

In basso, la planimetria dell'appartamento del Lotto 4, tratta dalla P.E. n. 15/2010



LOTTO 1: Quesito 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.

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. allega la Visura Ipotecaria dei Subb. 18, 43 e 45, tutti appartenenti al **Lotto 1** su cui grava quanto segue (ALLEGATI 22, 23 e 24):

LOTTO 1: TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

	DESCRIZIONE	Part.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	03.04.2007	IPOTECA VOLONTARIA	1484	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	EX-Sub. 1 - 2 - 4 - 5
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	EROGAZIONE A SALDO	403	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	-
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	404	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	SUB. 43 (Vedi Immobile n. 7)
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	405	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 45 (Vedi Immobile n. 6)
ISCRIZIONE	05.08.2016	IPOTECA GIUDIZIALE	1670	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 45 ...
ISCRIZIONE	14.06.2017	IPOTECA GIUDIZIALE	1253	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 45 ED ALTRI IMMOBILI
TRASCRIZIONE	10.11.2020	PIGNORAMENTO	11051	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 43 SUB. 45
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1253	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	246	Notaio ZORZI	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1670	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	247	Notaio ZORZI	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
TRASCRIZIONE	18.01.2023	PIGNORAMENTO	707	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	BCNC

DESCRIZIONE:

1. **ISCRIZIONE per Ipoteca Volontaria del 29.03.2007** (ALLEGATO 25), trattasi di:

Mutuo del 29.03.2007 a rogito **Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga (SI)**, Repertorio n. 51411 - Raccolta n. 11590.

Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 03.04.2007 al **Reg. Part. 1484 Reg.Gen. 7255**.

Ipoteca Volontaria: capitale € 1.500.000,00, per un totale di € 3.000.000,00.

Durata 30 anni.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

Unità negoziali n. 1 composta da n. 4 Immobili:

Immobile n. 1 : Foglio 23 Part. 257 Sub. 1

Immobile n. 2 : Foglio 23 Part. 257 Sub. 2

Immobile n. 3 : Foglio 23 Part. 257 Sub. 4

Immobile n. 4 : Foglio 23 Part. 257 Sub. 5

*

2. **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 26)**, trattasi di:

Erogazione a saldo del 01.02.2010 a rogito Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga, Repertorio n. 56975 - Raccolta n. 15838.

Annotazione all'iscrizione Part. 1484 del 2007 registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 09.02.2010 al **Reg. Part. 403 Reg.Gen. 2724.**

Ipoteca Volontaria: capitale € 1.500.000,00, per un totale di € 3.000.000,00.

Durata 30 anni.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

*

3. **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 27)**, trattasi di:

Restrizione di Beni del 01.02.2010 a rogito Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga, Repertorio n. 56975 - Raccolta n. 15838.

Annotazione all'iscrizione Part. 1484 del 2007 registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 09.02.2010 al **Reg. Part. 404 Reg.Gen. 2725.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

In basso, la Sezione B - Immobili della suddetta formalità, che si riferisce a N. 1 UNITA' NEGOZIALI composta da n. 17 immobili:

- Immobile n. 1: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 17 e 32
- Immobile n. 2: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 9
- Immobile n. 3: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 53
- Immobile n. 4: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 25 e 39
- Immobile n. 5: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 12
- Immobile n. 6: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 56
- Immobile n. 7: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 43 (**Lotto 1**)

- Immobile n. 8: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 47 (**Lotto 2**)
- Immobile n. 9: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 50 (**Lotto 3**)
- Immobile n. 10: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 51 (**Lotto 4**)
- Immobile n. 11: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 52 (**Lotto 4**)
- Immobile n. 12: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 58
- Immobile n. 13: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 59
- Immobile n. 14: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 38
- Immobile n. 15: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 42
- Immobile n. 16: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 57
- Immobile n. 17: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 54

In basso, lo stralcio della SEZIONE D - Ulteriori informazioni:

- CHE LA PARTE MUTUATARIA HA CHIESTO L'ESCLUSIONE DALLA GARANZIA IPOTECARIA DI PARTE DELL'IMMOBILE IPOTECATO MEGLIO DESCRITTO NEL PROSPETTO, CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO; - CHE LA BANCA MUTUANTE HA ACCOLTO LA RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA E PERTANTO IL PRESENTE MUTUO VERRA' DEFINITO PER IL SUDDETTO IMPORTO DI EURO 1.500.000,00 (UNMILIONECINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - CHE LE ALTRE CONDIZIONI ALLE QUALI ERA STATA SUBORDINATA LA STIPULA DEL PRESENTE ATTO SONO STATE ADEMPIUTE. TUTTO CIO' PREMESSO, **LA BANCA MUTUANTE ACCEDENDO ALLA RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA CONSENTE CHE VENGANO ESCLUSI DALLA GARANZIA IPOTECARIA DEL MUTUO I BENI DESCRITTI AL QUADRO B.** IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELL'ATTO CHE QUI SI UNISCE.

*

4. **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 28)**, trattasi di:

Frazionamento in quota del 01.02.2010 a rogito **Notaio Dott. Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga**, Repertorio n. 56975 - Raccolta n. 15838.

Annotazione all'Iscrizione Part. 1484 del 2007 registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 09.02.2010 al **Reg. Part. 405 Reg.Gen. 2726.**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per l quota 1/1 in regime di separazione di beni.

Tale formalità è riferita a N. 11 UNITA' NEGOZIALI che sono le seguenti:

- Unità negoz. n. 1: Sub. 16 e 31 A/3 + Sub. 8 C/6 = Quota € 170.000,00
- Unità negoz. n. 2: Sub. 15 e 30 A/3 + Sub. 7 C/6 = Quota € 170.000,00
- Unità negoz. n. 3: Sub. 14 e 29 A/3 + Sub. 6 C/6 = Quota € 165.000,00 (**Lotto 4**)
- Unità negoz. n. 4: Sub. 13 e 28 A/3 + Sub. 60 C/6 = Quota € 150.000,00
- Unità negoz. n. 5: Sub. 20, 34 e 37 A/3 + Sub. 48 C/6 = Quota € 100.000,00 (**Lotto 2**)
- Unità negoz. n. 6: Sub. 18 e 36 A/3 + Sub. 45 C/6 = Quota € 136.000,00 (**Lotto 1**)
- Unità negoz. n. 7: Sub. 27 A/3 + Sub. 49 C/6 = Quota € 136.000,00 (**Lotto 3**)

- Unità negoz. n. 8: Sub. 27 A/3+ Sub. 49 C/6 = Quota € 136.000,00
- Unità negoz. n. 9: Sub. 21 e 33 A/3+ Sub. 22 e 55 C/6 = Quota € 120.000,00
- Unità negoz. n. 10: Sub. 22 e 40 A/3+ Sub. 11 e 46 C/6 = Quota € 120.000,00
- Unità negoz. n. 11: Sub. 23 e 41 A/3+ Sub. 10 C/6 = Quota € 133.000,00

*

5. **ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale del 05.08.2016 Part. 1670** (ALLEGATO 29), trattasi di:

Atto Giudiziario del 17.05.2016 emesso da Tribunale di Siena, Rep. 762/2016.
Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 05.08.2016 al **Reg. Part. 1670 Reg.Gen. 11629**.
Ipoteca Giudiziale: capitale € 11.071,71, per un totale di € 20.000,00.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*

6. **ISCRIZIONE per Ipoteca Giudiziale del 14.06.2017 Part. 1253** (ALLEGATO 30), trattasi di:

Atto Giudiziario del 06.04.2017 emesso dal Tribunale di Firenze, Rep. 382/2017.
Nota di Iscrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 14.06.2017 al **Reg. Part. 1253 Reg.Gen. 9100**.
Ipoteca Giudiziale: capitale € 11.594,94, per un totale di € 25.000,00.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*

7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 10.11.2020** (ALLEGATO 1), trattasi di:

Atto giudiziario del 21.10.2020 emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 1859/2020
Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 10.11.2020 al **Reg. Part. 11051 Reg.Gen. 15214**.
ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma dell'Avv. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED]).

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

Tale formalità è riferita a N. 1 UNITA' NEGOZIALI composta da n. 17 immobili:

- Immobile n. 1: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 6 (Lotto 4)
- Immobile n. 2: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 18 e 36 (Lotto 1)
- Immobile n. 3: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 20, 34 e 37 (Lotto 2)

- Immobile n. 4: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 43 (Lotto 1)
- Immobile n. 5: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 45 (Lotto 1)
- Immobile n. 6: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 47 (Lotto 2)
- Immobile n. 7: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 48 (Lotto 2)
- Immobile n. 8: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 49 (Lotto 3)
- Immobile n. 9: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 50 (Lotto 3)
- Immobile n. 10: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 51 (Lotto 4)
- Immobile n. 11: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 52 (Lotto 4)
- Immobile n. 12: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 14 e 29 (Lotto 4)
- Immobile n. 13: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 27 (Lotto 3)

*

8. **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 14.06.2017 Part. 1253** (ALLEGATO 31), trattasi di:
Cancellazione totale del 21.02.2021 a rogito **Notaio Dott. Antonio Zorzi di Siena**, Repertorio n. 28065 - Raccolta n. 15017.

Annotazione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 03.02.2021 al **Reg. Part. 246 Reg.Gen. 1636**.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*

9. **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 05.08.2016 Part. 1670** (ALLEGATO 32), trattasi di:
Cancellazione totale del 21.02.2021 a rogito **Notaio Dott. Antonio Zorzi di Siena**, Repertorio n. 28066 - Raccolta n. 15018.

Annotazione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 03.02.2021 al **Reg. Part. 247 Reg.Gen. 1637**.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*

10. **TRASCRIZIONE CONTRO del 18.01.2023** (ALLEGATO 2), trattasi di:

Atto giudiziario del 07.12.2022 emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 3431/2022

Nota di Trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari di Arezzo in data 18.01.2023 al **Reg. Part. 707 Reg.Gen. 870**.

ATTO ESECUTIVO del Tribunale di Arezzo a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma dell'Avv. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] (rappresentato dal Legale Avv. [REDACTED])

Contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni.

Tale formalità è riferita a N. 1 UNITA' NEGOZIALI composta da n. 7 immobili:

- Immobile n. 1: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 19 (BCNC), quale atrio e scale a comune dei Subb. 26 e 27, quest'ultimo compreso nel **Lotto 3**.
- Immobile n. 2: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 35 (BCNC), quale resede a comune dei Subb. 26 e 27, quest'ultimo compreso nel **Lotto 3**.
- Immobile n. 3: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 38 (BCNC), quale passaggio pedonale a comune sia del Sub. 18, compreso nel **Lotto 1**, sia del Sub. 20, compreso nel **Lotto 2**, sia dei seguenti Subb. 21, 26 e 27, quest'ultimo compreso nel **Lotto 3**.
- Immobile n. 4: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 54 (BCNC), quale bene a comune di tutti i subalterni catastali, ivi compresi quelli del **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4**.
- Immobile n. 5: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 56 (BCNC), quale bene a comune di tutti i subalterni catastali, ivi compresi quelli del **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4**.
- Immobile n. 6: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 57 (BCNC), quale bene a comune di tutti i subalterni catastali, ivi compresi quelli del **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4**.
- Immobile n. 7: Foglio 23 - Particella 257 - Sub. 58 (BCNC), quale strada a comune sia del Sub. 6, compreso nel **Lotto 4**, che dei Subb. 61, 7, 8 e 64, tutti intestati a terzi.

*

LOTTO 2: Quesito 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.

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. allega la Visura Ipotecaria dei Subb. 20, 47 e 48, tutti appartenenti al **Lotto 2** su cui grava quanto segue (**ALLEGATI 33, 34 e 35**):

LOTTO 2: TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

	DESCRIZIONE		Part.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	03.04.2007	IPOTECA VOLONTARIA	1484	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	EX-Sub. 1 - 2 - 4 - 5
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	EROGAZIONE A SALDO	403	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	-
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	404	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 47 (Vedi Immobile n. 8)
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	405	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 20,34,37 SUB. 48 (Vedi Immobile n. 5)
ISCRIZIONE	05.08.2016	IPOTECA GIUDIZIALE	1670	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 45 ...

DESCRIZIONE			Part.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	14.06.2017	IPOTECA GIUDIZIALE	1253	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 18 SUB. 45 ED ALTRI IMMOBILI
TRASCRIZIONE	10.11.2020	PIGNORAMENTO	11051	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 20,34,37 SUB. 48 SUB. 47
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1253	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	246	Notaio ZORZI	[REDACTED]	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1670	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	247	Notaio ZORZI	[REDACTED]	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
TRASCRIZIONE	18.01.2023	PIGNORAMENTO	707	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	[REDACTED]	BCNC

DESCRIZIONE:

- ISCRIZIONE (REG.PART. 1484/2007) per Ipoteca Volontaria del 29.03.2007 (ALLEGATO 25)**, leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 403/2010) A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 26)**, leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 404/2010) A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 27)**, leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 405/2010) A ISCRIZIONE 1484 (ALLEGATO 28)**, leggasi pag.36.
- ISCRIZIONE (REG.PART. 1670/2016) per Ipoteca Giudiziale del 05.08.2016 (ALLEGATO 29)**, leggasi pag. 37.
- ISCRIZIONE (REG.PART. 1253/2017) per Ipoteca Giudiziale del 14.06.2017 (ALLEGATO 30)**, leggasi pag. 37.
- TRASCRIZIONE CONTRO (REG.PART. 11051/2020) del 10.11.2020 (ALLEGATO 1)**, leggasi pag. 37.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 246/2021) A ISCRIZIONE del 14.06.2017 Part. 1253 (ALLEGATO 31)**, leggasi pag. 38.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 247/2021) A ISCRIZIONE del 05.08.2016 Part. 1670 (ALLEGATO 32)**, leggasi pag. 38.
- TRASCRIZIONE CONTRO PART. 707 del 18.01.2023 (ALLEGATO 2)**, leggasi pag. 38.

*

LOTTO 3: Quesito 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.

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. allega la Visura Ipotecaria dei Subb. 27, 49 e 50, tutti appartenenti al **Lotto 3** su cui grava quanto segue (ALLEGATI 36, 37 e 38):

LOTTO 3: TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

	DESCRIZIONE		Part.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	03.04.2007	IPOTECA VOLONTARIA	1484	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	EX-Sub. 1 - 2 - 4 - 5
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	EROGAZIONE A SALDO	403	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	-
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	404	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 50 (Vedi Immobile n. 9)
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	405	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 27 SUB. 49 (Vedi Immobile n. 7)
ISCRIZIONE	05.08.2016	IPOTECA GIUDIZIALE	1670	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 27 SUB. 49 SUB. 50
ISCRIZIONE	14.06.2017	IPOTECA GIUDIZIALE	1253	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 27 SUB. 49 SUB. 50
TRASCRIZIONE	10.11.2020	PIGNORAMENTO	11051	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	[REDACTED]	SUB. 27 SUB. 49 SUB. 50
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1253	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	246	Notaio ZORZI	[REDACTED]	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1670	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	247	Notaio ZORZI	[REDACTED]	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
TRASCRIZIONE	18.01.2023	PIGNORAMENTO	707	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	[REDACTED]	BCNC

DESCRIZIONE:

- ISCRIZIONE (REG.PART. 1484/2007) per Ipoteca Volontaria del 29.03.2007** (ALLEGATO 25), leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 403/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 26), leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 404/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 27), leggasi pag. 35.
- ANNOTAZIONE (REG.PART. 405/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 28), leggasi pag.36.
- ISCRIZIONE (REG.PART. 1670/2016) per Ipoteca Giudiziale del 05.08.2016** (ALLEGATO 29), leggasi pag. 36.
- ISCRIZIONE (REG.PART. 1253/2017) per Ipoteca Giudiziale del 14.06.2017** (ALLEGATO 30), leggasi pag. 37.
- TRASCRIZIONE CONTRO (REG.PART. 11051/2020) del 10.11.2020** (ALLEGATO 1), leggasi pag. 37.

8. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 246/2021) A ISCRIZIONE del 14.06.2017 Part. 1253**
(ALLEGATO 31), leggasi pag. 38.
9. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 247/2021) A ISCRIZIONE del 05.08.2016 Part. 1670**
(ALLEGATO 32), leggasi pag. 38.
10. **TRASCRIZIONE CONTRO PART. 707 del 18.01.2023** (ALLEGATO 2), leggasi pag. 38.

*

LOTTO 4: Quesito 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.

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto c.t.u. allega la Visura Ipocatastale dei Subb. **14, 6, 51 e 52**, tutti appartenenti al **Lotto 4** su cui grava quanto segue (ALLEGATI 39, 40, 41 e 42):

LOTTO 4: TABELLA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

DESCRIZIONE		Part.	Pubblico ufficiale	Soggetto contro	Soggetto a favore	UNITA' IMMOBILIARE
ISCRIZIONE	03.04.2007	IPOTECA VOLONTARIA	1484	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	EX-Sub. 1 - 2 - 4 - 5
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	EROGAZIONE A SALDO	403	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	-
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	404	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	SUB. 51 (Vedi Immobile n. 10) SUB. 52 (Vedi Immobile n. 11)
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1484	09.02.2010	IPOTECA VOLONTARIA	405	Notaio BERSOTTI	[REDACTED]	SUB. 14 SUB. 6 (Vedi Immobile n. 3)
ISCRIZIONE	05.08.2016	IPOTECA GIUDIZIALE	1670	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	SUB. 14 SUB. 6 SUB. 50 SUB. 51
ISCRIZIONE	14.06.2017	IPOTECA GIUDIZIALE	1253	Tribunale di Firenze	[REDACTED]	SUB. 14 SUB. 6 SUB. 50 SUB. 51
TRASCRIZIONE	10.11.2020	PIGNORAMENTO	11051	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	SUB. 14 SUB. 6 SUB. 50 SUB. 51
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1253	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	246	Notaio ZORZI	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
ANNOTAZIONE A ISCRIZ. 1670	03.02.2021	CANCELLAZIONE TOTALE	247	Notaio ZORZI	[REDACTED]	CANCELLAZIONE TOTALE
TRASCRIZIONE	18.01.2023	PIGNORAMENTO	707	TRIBUNALE DI AREZZO	[REDACTED]	BCNC

DESCRIZIONE:

1. **ISCRIZIONE (REG.PART. 1484/2007) per Ipoteca Volontaria del 29.03.2007** (ALLEGATO 25), leggasi pag. 35.
2. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 403/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 26), leggasi pag. 35.
3. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 404/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 27), leggasi pag. 35.
4. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 405/2010) A ISCRIZIONE 1484** (ALLEGATO 28), leggasi pag.36.
5. **ISCRIZIONE (REG.PART. 1670/2016) per Ipoteca Giudiziale del 05.08.2016** (ALLEGATO 29), leggasi pag. 36.
6. **ISCRIZIONE (REG.PART. 1253/2017) per Ipoteca Giudiziale del 14.06.2017** (ALLEGATO 30), leggasi pag. 37.
7. **TRASCRIZIONE CONTRO (REG.PART. 11051/2020) del 10.11.2020** (ALLEGATO 1), leggasi pag. 37.
8. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 246/2021) A ISCRIZIONE del 14.06.2017 Part. 1253** (ALLEGATO 31), leggasi pag. 38.
9. **ANNOTAZIONE (REG.PART. 247/2021) A ISCRIZIONE del 05.08.2016 Part. 1670** (ALLEGATO 32), leggasi pag. 38.
10. **TRASCRIZIONE CONTRO PART. 707 del 18.01.2023** (ALLEGATO 2), leggasi pag. 38.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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.

Nulla in proposito, precisando che alla data di redazione della presente non risulta esser stato nominato un amministratore condominiale.

Tuttavia, il sottoscritto segnala che vi sono spese condominiali di cura € 200,00 per la pulizia, con cadenza annuale, dell'impianto degli scarichi reflui, composto da fosse Imhoff e pozzetti degrassatori.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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.

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto c.t.u. ha verificato quanto segue:

1. A carico della porzione di resede a comune, rappresentata dal Sub. 57 (BCNC) grava servitù di passo pedonale e carraio a favore del terreno confinante e dei fabbricati che vi insistono, oggi di proprietà [REDACTED] rappresentati al Catasto Terreni al Foglio 23 Particella 344, come risulta dall'Atto ai rogiti Matteoli, Notaio in Sinalunga, in data 18 agosto 1966 Repertorio n. 41329/4417 registrato a Montepulciano il 7 settembre 1966 n. 1040 (ALLEGATO 3, leggasi pag. 9), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 settembre 1966 n. 2378 Registro Particolare a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
2. All'interno dei resedi esclusivi e condominiali oggetto di vendita, è possibile che si trovi il passaggio interrato di canalizzazioni per fognatura di acque bianche e nere, Enel, Telecom acquedotto, gas-metano e per ogni altra utenza relativa all'intero complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.
3. In adiacenza al muro di confine del resede comune rappresentato dai subalterni nn. 56 e 54 si trova il passaggio interrato della tubazione dell'acqua a servizio e a favore del fabbricato insistente sul terreno rappresentato al Catasto dei Terreni al Foglio 23 Particella 344 oggi di proprietà [REDACTED];
4. Nelle strutture del fabbricato sono presenti (sottotraccia) tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero fabbricato;
5. L'allacciamento alla fognatura pubblica avviene a mezzo di una canalizzazione comuni all'intero complesso immobiliare tramite tre fosse di depurazione, ciascuna di pertinenza esclusiva di un singolo fabbricato in condominio.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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 RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); 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.

In risposta al Quesito 6, le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le Annotazioni di cancellazione, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al delegato alla vendita, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli, da dover effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali se dovuti.

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

1. Tassa ipotecaria pari a € 35,00.
2. Bollo pari a € 59,00.
3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di € 262,00.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carroia) all'immobile.

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.).

Descrizione del complesso immobiliare

Il compendio immobiliare pignorato, trattasi di n. 4 Lotti collocati in due separati edifici, quali parti integranti di un maggior complesso immobiliare residenziale, composto da n. 13 appartamenti di civile abitazione ed ubicato a pochi chilometri dal centro storico di Lucignano e più precisamente collocato all'interno della Loc. Santa Maria.

Il suddetto complesso immobiliare è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione edilizia, che ha previsto sia il recupero di un edificio colonico, risalente ad un'epoca antecedente al 1967, che il recupero della volumetria di n. 3 annessi agricoli, previa loro totale demolizione, tutto quanto per la realizzazione di n. 3 edifici (edificio A, B e C).

La suddetta ristrutturazione, iniziata nell'anno 2005, è durata circa 5 anni, ovvero terminando nell'anno 2010.

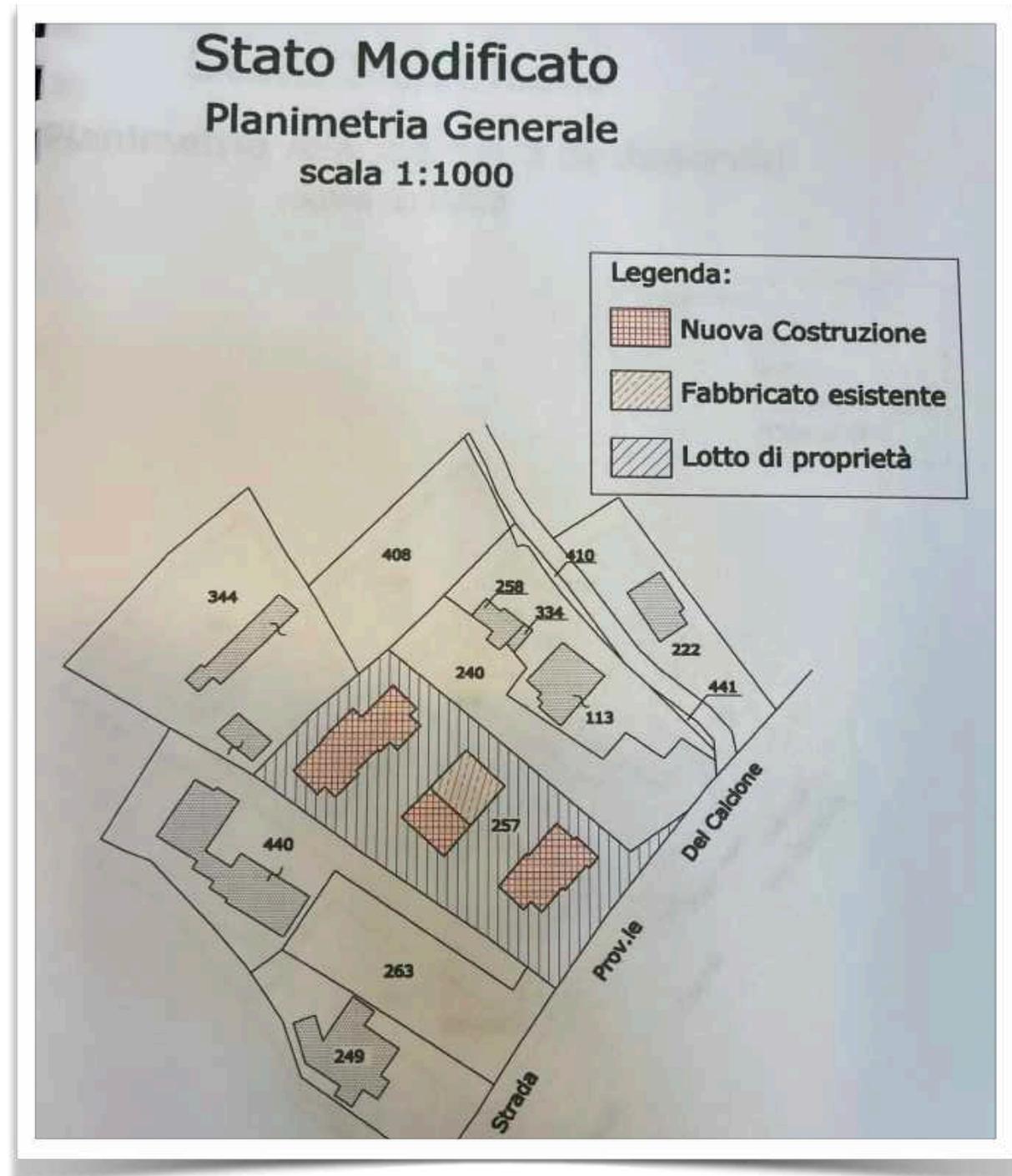
Più precisamente, i tre nuovi edifici hanno sviluppo planovolumetrico fuori terra di n. 2 piani, ad eccezione dell'edificio A e C, che hanno anche un ulteriore piano interrato, ove sono collocati garage di proprietà esclusiva.

Gli spazi scoperti ad uso comune del complesso immobiliare sono composti da corsie carrabili lastricate, composti da una pavimentazione realizzata da blocchetti di calcestruzzo.

L'accesso dalla viabilità pubblica (Via del Calcione) al complesso immobiliare è plurimo, perché composto da n. 2 accessi carrabili, entrambi provvisti di sbarre automatiche.

Più precisamente, il complesso immobiliare è composto da n. 3 edifici, di cui l'edificio A, l'edificio B e l'edificio C.

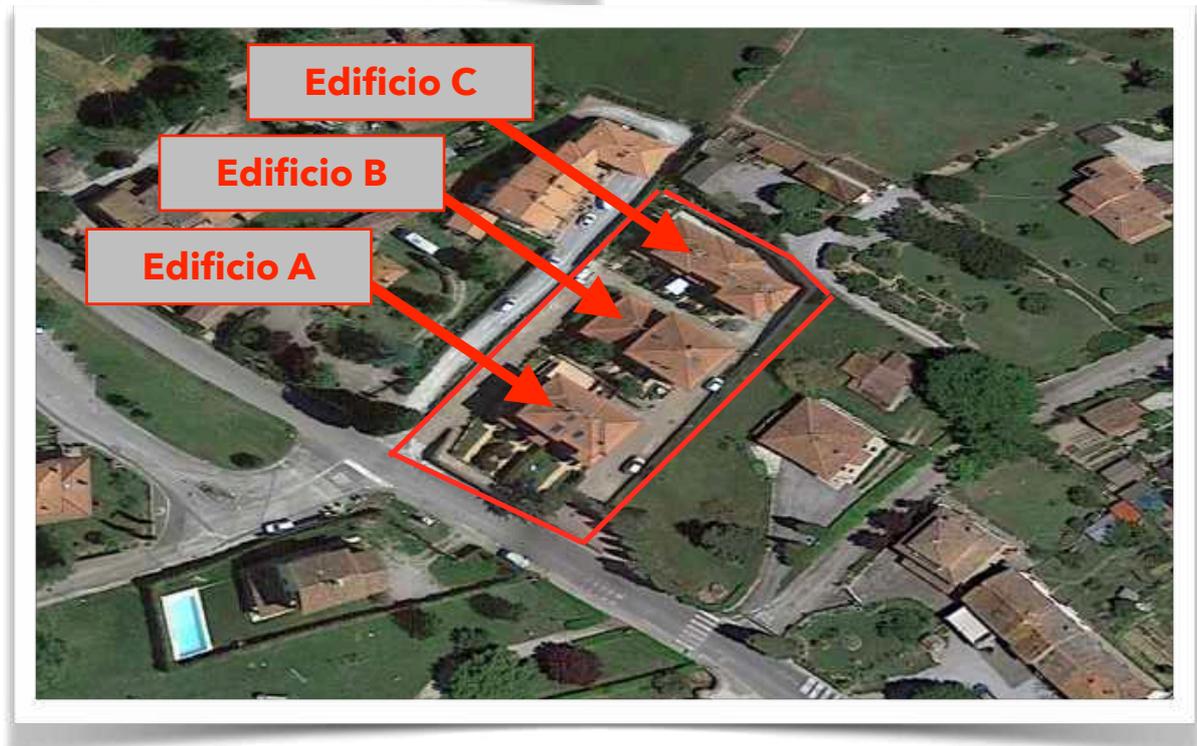
In basso, il complesso immobiliare composto da n. 3 edifici.





PRIMA

DOPO



Tipologia costruttiva

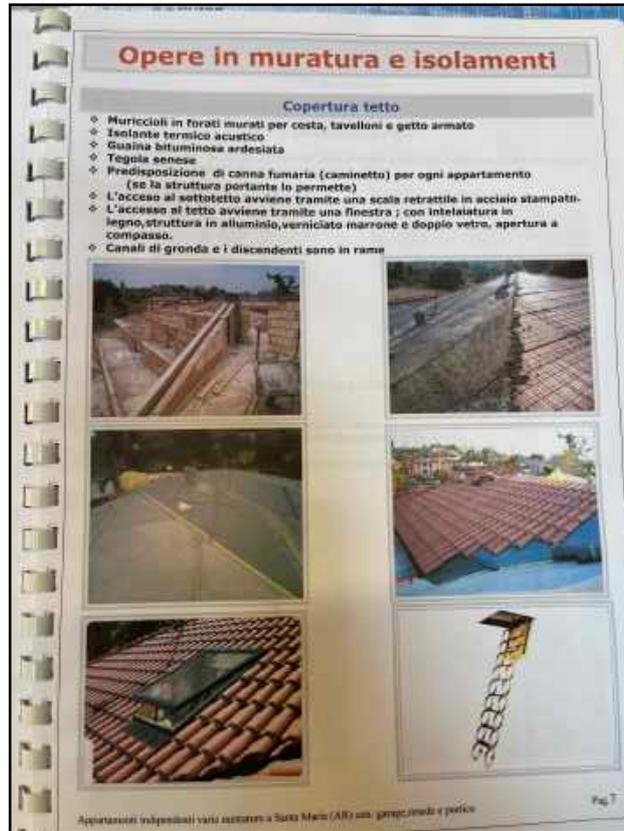
La tipologia costruttiva del **complesso immobiliare** è caratterizzata da strutture portanti in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio e rivestimenti esterni di pietra, ad eccezione della struttura portante dell'edificio ove sono collocati i Lotti nn. 1, 2 e 3, perché caratterizzata sia da una struttura portante in cemento armato, che da una struttura portante di muratura, risalente all'originario edificio.

Le pareti della zona garage sono realizzati in cemento armato, mentre i soffitti della stessa zona garage sono realizzati in lastre semi-prefabbricate a faccia vista in cemento armato e polistirolo.

I solai orizzontali sono in latero-cemento, ad eccezione dell'edificio in cui sono collocati i Lotti nn. 1, 2 e 3, perché composti da solai composti da una struttura primaria, composta da travi di legno ed una struttura secondaria, composta da travetti di legno e pannelle di laterizio.

La copertura per tutto il complesso immobiliare è composta da un tetto a padiglione con strutture portanti composte da muretti di laterizio portante e solaio composto da pignatte e travetti di cemento armato gettato in opera.

Il manto di copertura è composto da tegole in laterizio e canali di gronda di rame.



Altre immagini fotografiche del complesso immobiliare, contraddistinto dalla denominazione: "La corte dei gelsi"



VISTE ESTERNE



VISTE ESTERNE



Dati catastali attuali di parti condominiali

Le parti a comune del compendio immobiliare pignorato (Lotto 1, 2, 3 e 4) sono identificate al Catasto di Arezzo dai seguenti subalterni catastali:

- **Sub. 19**, quale BCNC (atrio e scale) a comune del Sub. 26 e del Sub. 27, quest'ultimo individuato nel **Lotto 3**.
- **Sub. 35**, quale BCNC (resede) a comune del Sub. 26 e del Sub. 27, quest'ultimo individuato nel **Lotto 3**.
- **Sub. 38**, quale BCNC (passaggio pedonale) a comune sia del Sub. 18, individuato nel **Lotto 1**, sia del Sub. 20, individuato nel **Lotto 2**, sia dei seguenti Subalterni: 21, 26 e 27, quest'ultimi intestati a terzi.
- **Sub. 54**, quale BCNC (fioriera) a comune di tutti i subalterni catastali.
- **Sub. 56**, quale BCNC (strada) a comune di tutti i subalterni catastali.
- **Sub. 57**, quale BCNC (strada) a comune di tutti i subalterni catastali.
- **Sub. 58**, quale BCNC (strada) a comune sia del Sub. 6, individuato nel **Lotto 4**, che dei seguenti Subalterni: 61, 7, 8 e 64, quest'ultimi intestati a terze parti.

*

Le sopraelencate parti a comune sono state costituite con la procedura catastale Doc-FA, depositata al Catasto di Arezzo in data 05.11.2009 Prot. AR0210648, che ha soppresso l'ex-Sub. 1, ex-Sub. 2 ed ex-Sub. 3.

*

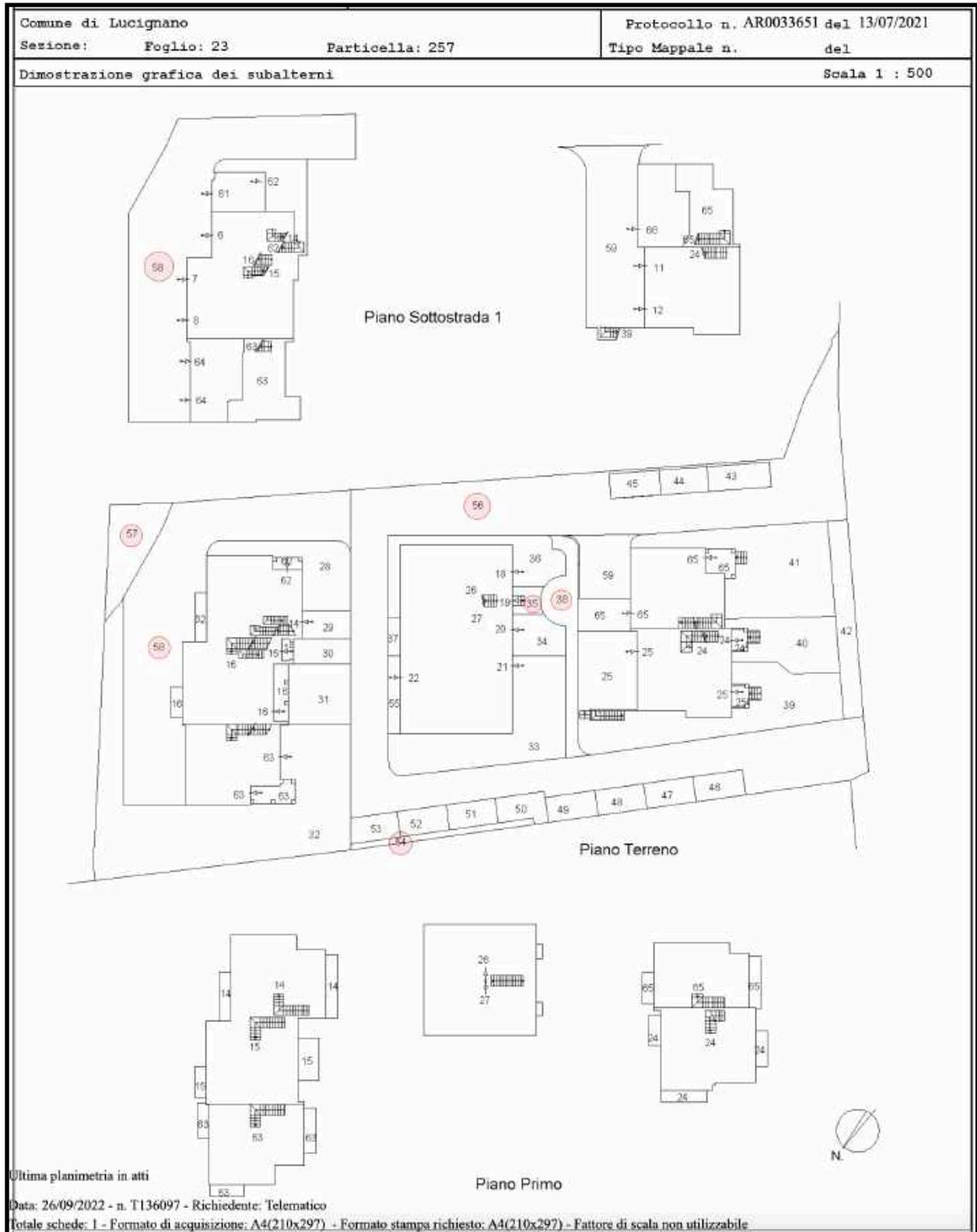
Analisi storica dei dati catastali pregressi

Il sottoscritto ha verificato che i dati catastali identificativi il compendio immobiliare pignorato derivano dalla cancellazione dei seguenti subalterni catastali, costituiti in data 05.08.1986 Prot. 3113:

- Ex-Sub. 1, abitazione.
- Ex-Sub. 2, abitazione.
- Ex-Sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

*

Dati catastali attuali di parti condominiali



*

LOTTO 1: Quesito 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carroia) all'immobile.

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 **Lotto 1** trattasi di porzione di fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati, ed ubicato nel Comune di Lucignano (prov. Arezzo), Località Santa Maria, **Via del Calcione, nc. 22**.

Più precisamente, il **Lotto 1** trattasi di un appartamento (Sub. 18) con resede esclusivo (Sub. 36) e due posti auto scoperti esclusivi (Sub. 43 e Sub. 45).

L'appartamento del **Lotto 1** è collocato al Piano Terra del fabbricato " B ", come individuato a pag. 8 ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio comunicante con il sottoscala, un disimpegno, un bagno e due camere da letto.

L'appartamento del **Lotto 1** è identificato sui disegni progettuali depositati al Comune di Lucignano dalla lettera " G ".

Il resede esclusivo dell'appartamento del **Lotto 1** circonda su tre lati il suddetto appartamento ed è delimitato sul fronte di ingresso dell'appartamento da un muretto con soprastante recinzione metallica, oltre al cancello di ingresso pedonale.

I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

*

LOTTO 1: Superficie commerciale del Lotto 1

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale"; oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Novembre 2009. Edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Ricordo che il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Piano Terra Superficie calpestabile, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	79,64	100%	79,64
A detrarre Superficie pareti portanti interne e confinanti, ridotta al 50%.	15,78	-50%	-7,89
Superficie lorda giardino (Sub. 36), ridotta al 10%	46,49	10%	4,65
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE (Lotto 1)</u>			<u>76,40</u>

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 76,40.

Lotto 1: Altezze interne (Mt)

L'altezza dell'appartamento del **Lotto 1** è di Mt 2,70 (la misurazione è stata rilevata sotto il travetto di legno dell'orditura secondaria). Si precisa che all'interno del Bagno il box doccia ha un'altezza utile di Mt 2,25.

Lotto 1: Esposizione (orientamento degli affacci)

Il **Lotto 1** ha tre affacci esterni ed è caratterizzato da un orientamento verso SUD-EST.

Lotto 1: Finiture interne ed esterne

Le finiture dell'appartamento del **Lotto 1** sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno, provvisto di blindatura.
- Infissi esterni in legno con persiane in alluminio.
- Porte interne in legno tamburato.
- Pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica sia per la zona giorno, che per la zona notte.
- I bagni sono provvisti di piastrelle sia per i pavimenti, che per i rivestimenti.
- I soffitti sono caratterizzati da una struttura portante composta da travi e travetti di legno con piastrelle di laterizio.
- Per le soglie delle finestre, porte-finestre e portoni di ingresso è stato utilizzato travertino o simile del tipo levigato.

Lotto 1: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2023, il sottoscritto ha potuto accertare che il **Lotto 1** si presenta in buona stato conservativo, ad eccezione di:

- Segni di umidità di risalita in prossimità dell'angolo cucina, ed anche in corrispondenza della porta fra il soggiorno ed il disimpegno.
- Lieve escoriazione della tinteggiatura interna della camera da letto di colorazione rosa.

Lotto 1: Dati catastali attuali

I dati catastali del **Lotto 1** sono già descritti a pag. 13.

Il **Lotto 1** è intestato al debitore esecutato per l'intera quota di proprietà.

Lotto 1: Confini

L'appartamento del **Lotto 1** è confinante sia con i subalterni catastali nn. **20 e 37**, entrambi intestati al debitore esecutato, sia con il Sub. **56** (BCNC), sia il Sub. **38** (BCNC), che il Sub. **19** (BCNC), salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **43** del **Lotto 1** è confinante sia con la Particella **505**, intestata a [REDACTED], il Sub. **56** (BCNC), che il Sub. **44**, intestato a [REDACTED] salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **45** del **Lotto 1** è confinante sia con la Particella **505**, intestata a [REDACTED] sia con il Sub. **56** (BCNC), che il Sub. **44**, intestato al sig. [REDACTED], salvo se altri.

LOTTO 1: VISTE POSTI AUTO SCOPERTI



LOTTO 1: VISTE ESTERNE



LOTTO 1: VISTE INTERNE



LOTTO 1: VISTE INTERNE



LOTTO 2: Quesito 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carraio) all'immobile.

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 **Lotto 2** trattasi di porzione di fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati, ed ubicato nel Comune di Lucignano (prov. Arezzo), Località Santa Maria, **Via del Calcione, nc. 22**.

Più precisamente, il **Lotto 2** trattasi di un appartamento (Sub. 20) con resede esclusivo e due posti auto scoperti esclusivi (Sub. 47 e Sub. 48).

L'appartamento del **Lotto 2** è collocato al Piano Terra del fabbricato " B ", come individuato a pag. 8 ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, che risulta, al momento della redazione della presente perizia, ricoperto da parete di cartongesso, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto. Si precisa che all'interno del soggiorno vi è una nicchia, avente un'altezza di 2,10 metri lineari, misurata dal pavimento ed una larghezza di 90 centimetri.

L'appartamento del **Lotto 2** è identificato sui disegni progettuali depositati al Comune di Lucignano dalla lettera " F ".

Il resede esclusivo dell'appartamento del **Lotto 2** è collocato sui due affacci dell'appartamento, precisando che quello ove è collocato l'ingresso all'appartamento è delimitato da un muretto con soprastante recinzione metallica, oltre al cancello di ingresso pedonale. Il resede posto sulla facciata posteriore è privo di delimitazione fisica, ma caratterizzato da una pavimentazione di ceramica, a differenza della strada privata, contraddistinta da pavimentazione composta da blocchetti di calcestruzzo.

I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

*

LOTTO 2: Superficie commerciale del Lotto 2

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato secondo la modalità già descritta in risposta alla Superficie commerciale del Lotto 1.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Piano Terra Superficie calpestabile, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	52,66	100%	52,66
A detrarre Superficie pareti portanti interne e confinanti, ridotta al 50%.	11,25	-50%	-5,63

Superficie lorda resede (Sub. 34 + 37), ridotta al 10%	26,33	10%	2,63
TOTALE SUP. COMMERCIALE (Lotto 2)			<u>49,67</u>

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 49,67.

Lotto 2: Altezze interne (Mt)

L'altezza dell'appartamento del **Lotto 2** è di Mt 2,70 (la misurazione è stata rilevata sotto il travetto di legno dell'orditura secondaria).

Lotto 2: Esposizione (orientamento degli affacci)

Il **Lotto 2** ha due affacci esterni, di cui quello ove è collocato l'ingresso all'appartamento è rivolto verso Sud-Ovest, mentre la camera da letto è rivolta verso Nord-Est.

Lotto 2: Finiture interne ed esterne

Le finiture dell'appartamento del **Lotto 2** sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno, provvisto di blindatura.
- Infissi esterni in legno con persiane in alluminio.
- Porte interne in legno tamburato.
- Pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica sia per la zona giorno, che per la zona notte.
- I bagni sono provvisti di piastrelle sia per i pavimenti, che per i rivestimenti.
- I soffitti sono caratterizzati da una struttura portante composta da travi e travetti di legno con piastrelle di laterizio.
- Per le soglie delle finestre, finestroni e portoni di ingresso è stato utilizzato travertino o simile del tipo levigato.

Lotto 2: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2023, il sottoscritto ha potuto accertare che il **Lotto 2** si presenta in buona stato conservativo, ad eccezione della nicchia del soggiorno, oggetto di un intervento di ricostruzione della parete confinante posta all'interno della nicchia, non completamente rifinita, come da documentazione fotografica, riportata alle pagine successive.

Lotto 2: Dati catastali attuali

I dati catastali del **Lotto 2** sono già descritti a pag. 18.

Il **Lotto 2** è intestato al debitore esecutato per l'intera quota di proprietà.

*

*

Lotto 2: Confini

L'appartamento del **Lotto 2** è confinante sia con i subalterni catastali nn. **18 e 36**, entrambi intestati al debitore esecutato, sia con il Sub. **56** (BCNC), sia il Sub. **38** (BCNC), sia il Sub. **19** (BCNC), che il Sub. **22, 33 e 55, tutti intestati ai sigg. [REDACTED]**, salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **47** del **Lotto 2** è confinante sia con il Sub. **56** (BCNC), sia con il Sub. **48**, intestato al debitore esecutato, che il Sub. **46**, intestato al sig. [REDACTED], salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **48** del **Lotto 2** è confinante sia con il Sub. **47**, intestato al debitore esecutato, sia con il Sub. **56** (BCNC), che il Sub. **49**, intestato al debitore esecutato, che la Particella **440**, intestata a [REDACTED] salvo se altri.

LOTTO 2: VISTE POSTI AUTO SCOPERTI



*
*
*
*

LOTTO 2: VISTE ESTERNE



LOTTO 2: VISTE INTERNE



LOTTO 2: VISTE INTERNE



LOTTO 3: Quesito 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carroia) all'immobile.

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 **Lotto 3** trattasi di porzione di fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati, ed ubicato nel Comune di Lucignano (prov. Arezzo), Località Santa Maria, **Via del Calcione, nc. 22**.

Più precisamente, il **Lotto 3** trattasi di un appartamento (Sub. 27), che ha differenza di tutti gli altri lotti è privo di resede esclusivo, ma provvisto di due posti auto scoperti esclusivi (Sub. 49 e Sub. 50).

L'appartamento del **Lotto 3** è collocato al Piano Primo del fabbricato " B ", come individuato a pag. 8 ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre ad un balcone, posto sulla facciata ove è collocato l'ingresso a comune, ed infine, oltre ad un piano sottotetto non praticabile, accessibile da scala retrattile, posta su disimpegno zona notte. Dallo stesso sottotetto è possibile sbarcare sulla copertura, tramite una finestra a tetto (lucernario).

L'appartamento del **Lotto 3** è identificato sui disegni progettuali depositati al Comune di Lucignano dalla lettera " i ".

L'accesso all'appartamento del **Lotto 3** è garantito da un vano scala interno a comune con l'appartamento confinante allo stesso piano, quest'ultimo identificato sugli elaborati grafici depositati al Comune di Lucignano dalla Lettera " H ".

I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

*

LOTTO 3: Superficie commerciale del Lotto 3

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato secondo la modalità già descritta in risposta alla Superficie commerciale del Lotto 1.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Piano Primo Superficie calpestabile, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	71,46	100%	71,46
A detrarre Superficie pareti portanti interne e confinanti, ridotta al 50%.	10,70	-50%	-5,35
Superficie lorda balconi, ridotta al 25%	0,94	25%	0,24
TOTALE SUP. COMMERCIALE (Lotto 3)			66,35

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 66,35.

Lotto 3: Altezze interne (Mt)

L'altezza del Piano Primo è di Mt 2,75, misurata all'interno del soggiorno, ed di Mt 2,70, misurata all'interno della camera da letto, precisando che la struttura del soffitto del Piano Primo è composto da un solaio in muratura.

Lotto 3: Esposizione (orientamento degli affacci)

L'appartamento del **Lotto 3** ha tre affacci di cui due, comunicanti con il soggiorno sono rivolti verso Sud-Ovest, mentre il terzo affaccio, comunicante con la zona notte, è rivolto verso Nord-Est. Il bagno è provvisto di apertura finestrata, rivolta verso Nord-Ovest.

Lotto 3: Finiture interne ed esterne

Le finiture dell'appartamento del **Lotto 3** sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno, provvisto di blindatura.
- Infissi esterni in legno con persiane in alluminio.
- Porte interne in legno tamburato.
- Pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica sia per la zona giorno, che per la zona notte.
- I bagni sono provvisti di piastrelle sia per i pavimenti, che per i rivestimenti.
- I soffitti sono caratterizzati da una struttura portante composta da travi e travetti di legno con piastrelle di laterizio.
- Per le soglie delle finestre, finestroni e portoni di ingresso è stato utilizzato travertino o simile del tipo levigato.

Lotto 3: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2023, il sottoscritto ha potuto accertare che il **Lotto 3** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di un lieve rigonfiamento dell'intonaco del soffitto del soggiorno, in prossimità delle due aperture finestrate, oltre a segni di muffa sul soffitto del box-doccia del bagno, ed infine a vegetazione spontanea su pavimentazione esterna dell'ingresso a comune del piano terra (Sub. 19).

Lotto 3: Dati catastali attuali

I dati catastali del **Lotto 3** sono già descritti a pag. 23.

Il **Lotto 3** è intestato al debitore esecutato per l'intera quota di proprietà.

*

*

*

Lotto 3: Confini

L'appartamento del **Lotto 3** è confinante sia con il subalterno catastale n. **26**, intestato al sig. [REDACTED] che con il Sub. **19** (BCNC), ed è soprastante al Sub. **20**, intestato al debitore esecutato, salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **49** del **Lotto 3** è confinante sia con il Sub. **56** (BCNC), sia con il Sub. **48**, intestato al debitore esecutato, che il Sub. **50**, intestato al debitore esecutato, che la Particella **440**, intestata a [REDACTED] salvo se altri salvo se altri.

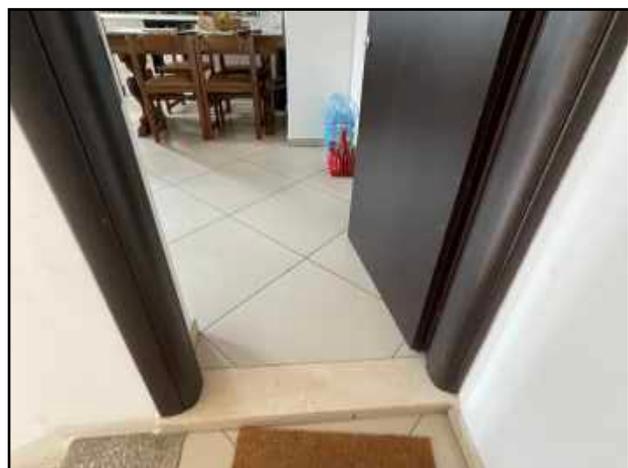
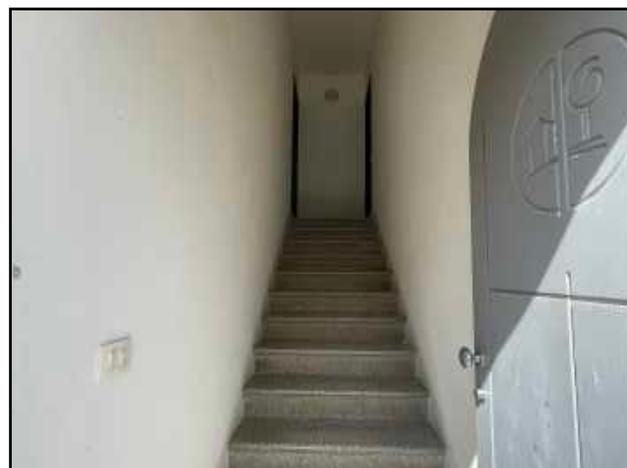
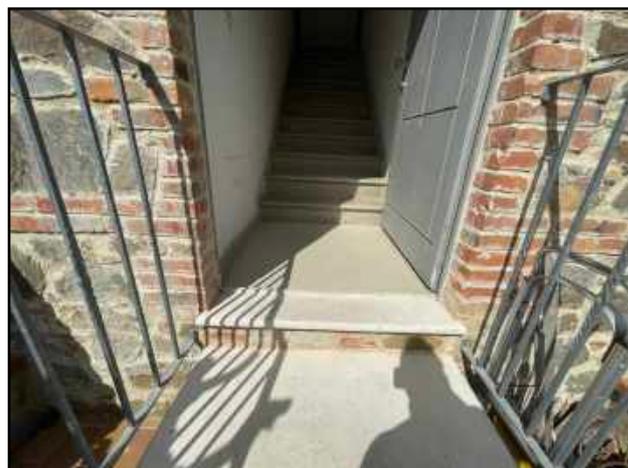
Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **50** del **Lotto 3** è confinante sia con il Sub. **51**, intestato al debitore esecutato, sia con il Sub. **56** (BCNC), che il Sub. **49**, intestato al debitore esecutato, sia con il Sub. **54** (BCNC), che la Particella **440**, intestata a [REDACTED] salvo se altri.

LOTTO 3: VISTE POSTI AUTO SCOPERTI

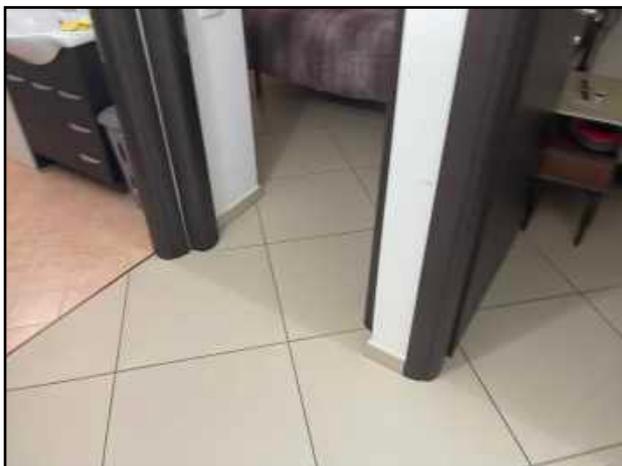
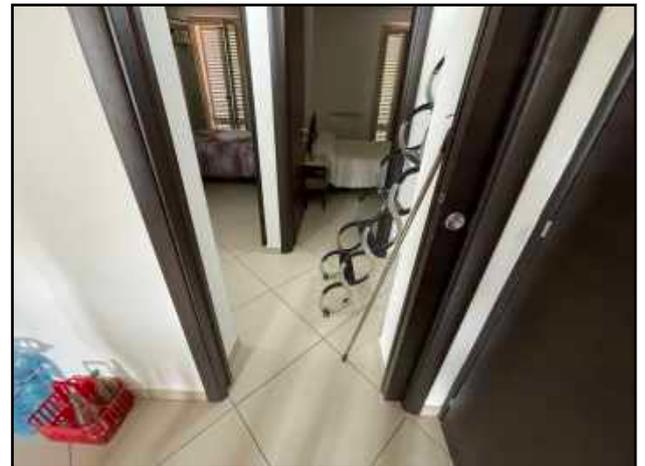
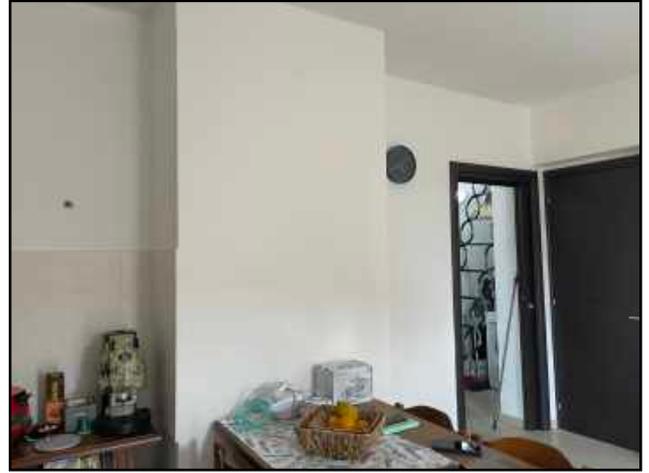


*
*
*
*

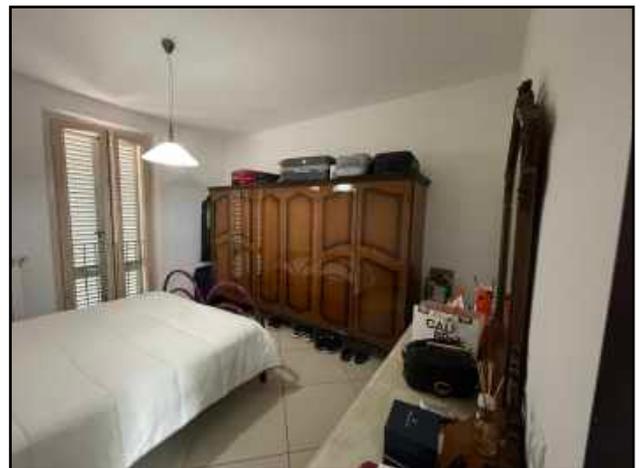
LOTTO 3: VISTE ESTERNE



LOTTO 3: VISTE INTERNE



LOTTO 3: VISTE INTERNE



LOTTO 4: Quesito 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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carraio) all'immobile.

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 **Lotto 4** trattasi di porzione di fabbricato plurifamiliare composto da n. 13 unità abitative, distribuite su tre fabbricati, ed ubicato nel Comune di Lucignano (prov. Arezzo), Località Santa Maria, **Via del Calcione, nc. 22**.

Più precisamente, il **Lotto 4** trattasi di un appartamento (Sub. 14, **graffato al Sub. 29**), oltre ad un resede esclusivo (Sub. 29, **graffato al Sub. 14**), ad un garage (Sub. 6) ed è provvisto di due posti auto scoperti esclusivi (Sub. 51 e Sub. 52).

L'appartamento del **Lotto 4** è collocato su due livelli di piano (Piano Terra e Piano Primo) del fabbricato " A ", come individuato a pag. 8 ed è composto al Piano Terra da ingresso ed un resede esclusivo, mentre al Piano Primo, accessibile da vano scala interno al fabbricato, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a due balconi, di cui il primo posto sulla facciata ove è collocato l'ingresso, mentre il secondo sulla facciata opposta a quella dell'ingresso. Si precisa che dal Piano Primo è consentito l'accesso al piano sottotetto non praticabile, tramite una scala retrattile, posta su disimpegno zona notte. Dallo stesso sottotetto è possibile sbarcare sulla copertura, tramite una finestra a tetto (lucernario).

L'appartamento del **Lotto 4** è identificato sui disegni progettuali depositati al Comune di Lucignano dalla lettera " D ".

I due posti auto scoperti, ad uso esclusivo, sono collocati su resede condominiale, ma senza alcuna delimitazione fisica del loro ingombro, il cui limite è definito da una differente colorazione della pavimentazione.

*

LOTTO 4: Superficie commerciale del Lotto 4

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato secondo la modalità già descritta in risposta alla Superficie commerciale del Lotto 1.

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Piano Primo Superficie calpestabile, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	72,97	100%	72,97
A detrarre Superficie pareti portanti interne e confinanti, ridotta al 50%.	11,27	-50%	-5,64
Superficie lorda balconi, ridotta al 25%	13,86	25%	3,47
Superficie lorda resede (Sub. 29), ridotta al 10%	14,20	10%	1,42

Piano Terra Superficie calpestabile e del vano scala, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	13,71	100%	13,71
A detrarre Superficie Piano Terra di pareti portanti e confinanti, ridotta al 50%.	4,62	-50%	-2,31
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE (Appartamento)</u>			<u>83,62</u>

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
Piano Seminterrato Superficie calpestabile del Garage, comprensiva di pareti non portanti e pareti portanti interne e confinanti.	35,72	100%	35,72
A detrarre Superficie Piano Seminterrato di pareti portanti e confinanti, ridotta al 50%.	5,36	-50%	-2,68
<u>TOTALE SUP. LORDA (Garage), da ridurre per coefficiente di differenziazione pertinenze</u>			<u>33,04</u>

	Mq	Coeff. Riduttivo	Sup. commerciale
TOTALE SUP. COMMERCIALE (Appartamento)	83,62	100%	83,62
TOTALE SUP. COMMERCIALE (Garage), ridotta al 60%	33,04	60%	19,82
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE (Lotto 4)</u>			<u>103,44</u>

Dalla tabella sopra esposta si ricava che la superficie commerciale è di Mq 103,44.

Lotto 4: Altezze interne (Mt)

L'altezza del Piano Primo è di Mt 2,75, precisando che la struttura del soffitto del Piano Primo è composto da un solaio in muratura.

Lotto 4: Esposizione (orientamento degli affacci)

Il **Lotto 4** ha tre affacci esterni ed è caratterizzato da un orientamento verso SUD-EST.

Lotto 4: Finiture interne ed esterne

Le finiture dell'appartamento del **Lotto 4** sono caratterizzate da:

- Portone di ingresso in legno, provvisto di blindatura.
- Infissi esterni in legno con persiane in alluminio.
- Porte interne in legno tamburato.
- Pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica sia per la zona giorno, che per la zona notte.
- I bagni sono provvisti di piastrelle sia per i pavimenti, che per i rivestimenti.

- I soffitti sono caratterizzati da una struttura portante composta da travi e travetti di legno con piastrelle di laterizio.
- Per le soglie delle finestre, porte-finestre e portoni di ingresso è stato utilizzato travertino o simile del tipo levigato.

Lotto 4: Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 31.03.2023, il sottoscritto ha potuto accertare che il **Lotto 3** si presenta in buono stato conservativo, ad eccezione di segni di umidità di risalita in prossimità della parete controterra del Piano Seminterrato, in prossimità del vano scala di collegamento al piano terra.

Lotto 4: Dati catastali attuali

I dati catastali del **Lotto 4** sono già descritti a pag. 28.

Il **Lotto 4** è intestato al debitore esecutato per l'intera quota di proprietà.

Lotto 4: Confini

L'appartamento del **Lotto 4** è confinante sia con il subalterno catastale n. **26**, intestato al sig. [REDACTED] che con il Sub. **19** (BCNC), ed è soprastante al Sub. **20**, intestato al debitore esecutato, salvo se altri.

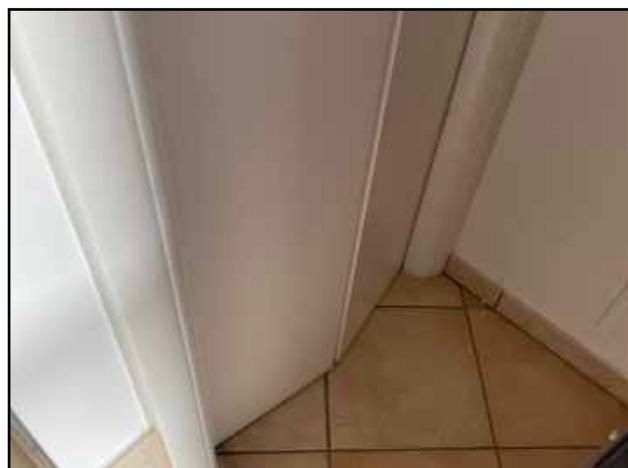
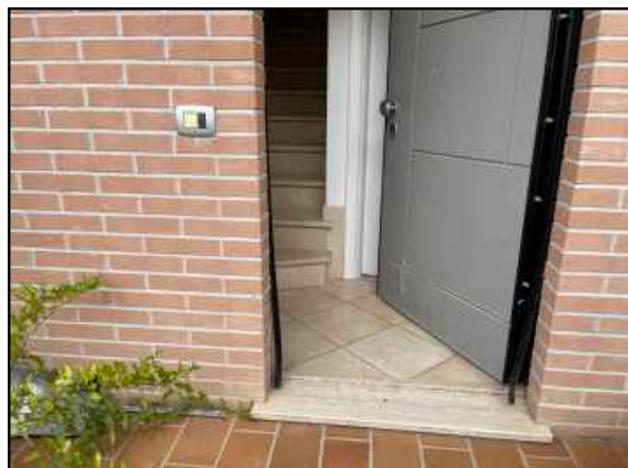
Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **51** del **Lotto 4** è confinante sia con il Sub. **56** (BCNC), sia con il Sub. **54** (BCNC), sia con il Sub. **50**, intestato al debitore esecutato, che la Particella **440**, intestata a [REDACTED] salvo se altri.

Il posto auto scoperto, identificato dal Sub. **52** del **Lotto 4** è confinante sia con il Sub. **56** (BCNC), sia con il Sub. **54** (BCNC), sia con il Sub. **51**, intestato al debitore esecutato, che il Sub. **53**, intestato al sig. [REDACTED] che la Particella **440**, intestata a [REDACTED] salvo se altri.

LOTTO 4: VISTE POSTI AUTO SCOPERTI



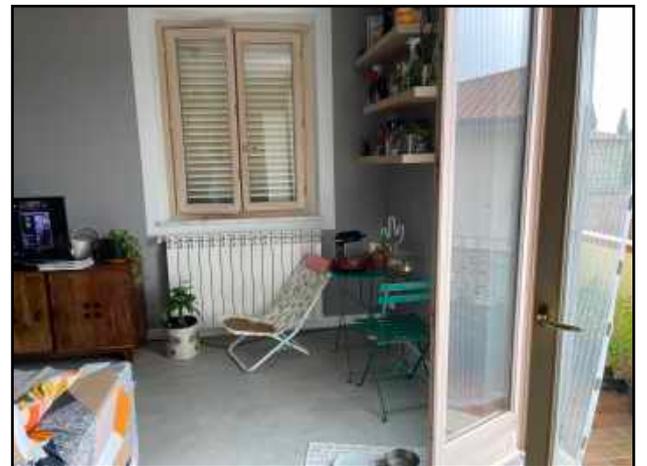
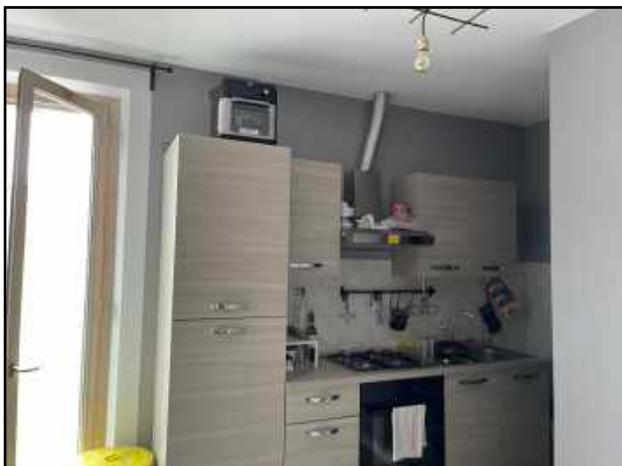
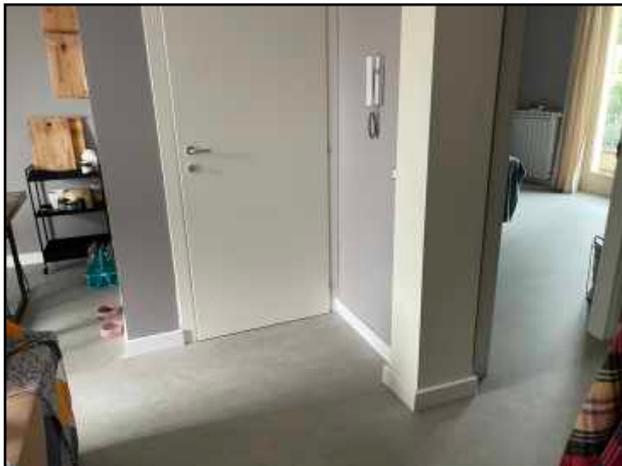
LOTTO 4: VISTE ESTERNE



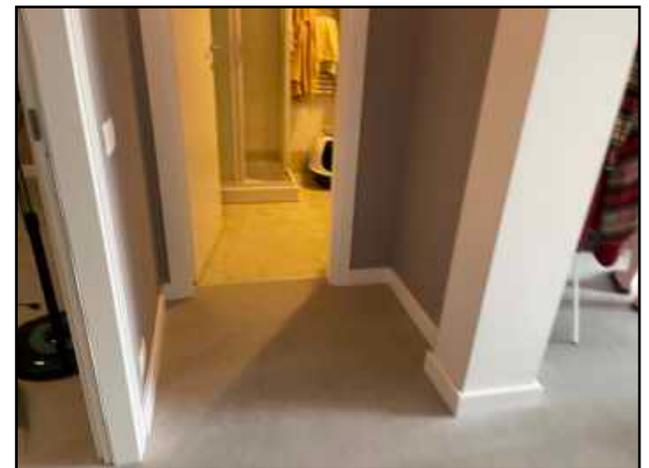
LOTTO 4: VISTE INTERNE



LOTTO 4: VISTE INTERNE



LOTTO 4: VISTE INTERNE



LOTTO 4: VISTE INTERNE



PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 8

Accerti 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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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.

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto c.t.u. ha verificato la conformità tra la descrizione di tutti i lotti (**Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 3** e **Lotto 4**) e quella contenuta negli atti di pignoramento. Si precisa che la presente procedura esecutiva è composta da n. 2 atti di pignoramento, così come riportato alle precedenti pagg. 37 e 38.

*

LOTTO 1: Quesito 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.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. ritiene che il **Lotto 1** non è conforme dal punto di vista catastale.

La mancata conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo è dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato, in base alle annotazioni riportate sull'immagine inserita in risposta al successivo Quesito n. 11 riferito al **Lotto 1**.

Le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale sono stimate in € 600,00 compreso contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto.

*

LOTTO 2: Quesito 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.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. ritiene che il **Lotto 2** non è conforme dal punto di vista catastale.

La mancata conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo è dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato, in base alle annotazioni riportate sull'immagine inserita in risposta al successivo Quesito n. 11 riferito al **Lotto 2**.

Le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale sono stimate in € 600,00 compreso contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto.

*

LOTTO 3: Quesito 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.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. ritiene che il **Lotto 3** non è conforme dal punto di vista catastale, in base alle difformità descritte in risposta al successivo Quesito n. 11.

Le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale, ricorrendo alla redazione di una Variazione catastale, tramite la procedura Doc-FA con causale esatta rappresentazione grafica, sono stimate in € 600,00 compreso sia contributi previdenziali, sia l'IVA, che le spese di registrazione a favore del Catasto di Arezzo.

*

LOTTO 4: Quesito 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.

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto c.t.u. ritiene che il **Lotto 4** non è conforme dal punto di vista catastale.

La mancata conformità catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo è dovuta all'esatta rappresentazione grafica dello stato, in base alle annotazioni riportate sull'immagine inserita in risposta al successivo Quesito n. 11 riferito al **Lotto 4**.

Ad esempio, l'altezza interna rilevata è di Mt 2,75 anziché come indicata nella planimetria catastale pari a Mt 2,70.

Le spese tecniche per l'ottenimento della conformità catastale sono stimate in € 600,00 compreso contributi previdenziali, IVA e spese di registrazione presso il catasto.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

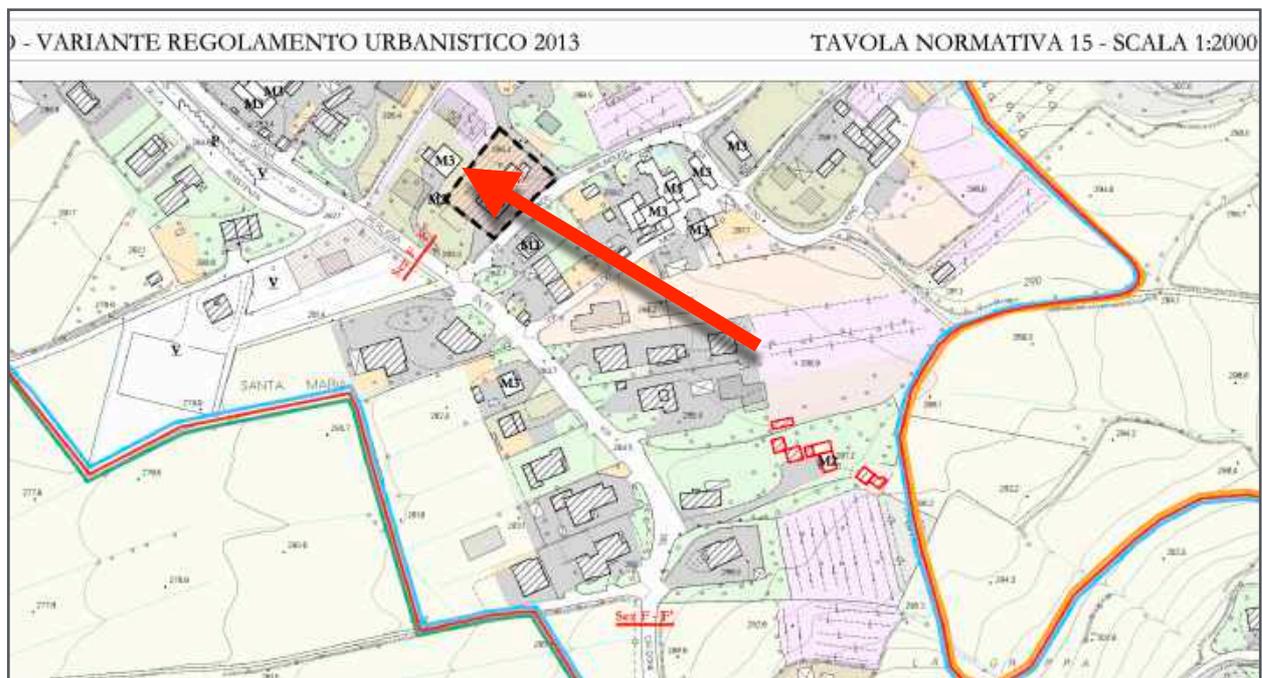
PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto c.t.u., ha accertato quanto segue:

Disciplina urbanistica al momento vigente

La disciplina urbanistica vigente include il **compendio immobiliare pignorato** in una zona a destinazione d'uso residenziale, identificata dalla sigla M3, definita all'Art. 51 delle N.T.A. del Piano Operativo vigente.



*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto c.t.u. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia del compendio immobiliare pignorato.

Titoli precedenti autorizzativi

Il sottoscritto dichiara che:

- i fabbricati originari, già rappresentati al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 257 Subb. 1 - 2 - 4 - 5 sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, e sono state oggetto di interventi edilizi eseguiti abusivamente per i quali il Comune di Lucignano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria in data 6 maggio 2000 n. 557, n. 558 e n. 559.
- Che il complesso edilizio attualmente esistente, costituito da tre fabbricati (vedi pagina otto) per n. 13 unità abitative, è stato realizzato per ristrutturazione e parziale demolizione con recupero e ampliamento dei volumi dei fabbricati preesistenti, in conformità ai seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Lucignano:
 - Pratica Edilizia n. 23/2005: Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006 (ALLEGATO 43), rilasciato a seguito della richiesta depositata in data 10 maggio 2005 Protocollo n. 4522 ;
 - Pratica Edilizia n. 48/2008: Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009 (ALLEGATO 44), rilasciato quale Variante in corso d'opera alla predetto Permesso di Costruire n. 27;
 - Pratica Edilizia n. 110/2009: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009 Protocollo n. 10552 (ALLEGATO 45);
 - Pratica Edilizia n. 15/2010: Variante finale depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 921 (ALLEGATO 14);
 - Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 922 (ALLEGATO 46);
 - Dichiarazione Abitabilità depositata in data 27.01.2010 Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

*

LOTTO 1: Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto riporta le risultanze emerse dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia, relativamente al **Lotto 1**.

Lotto 1: Verifica conformità edilizia

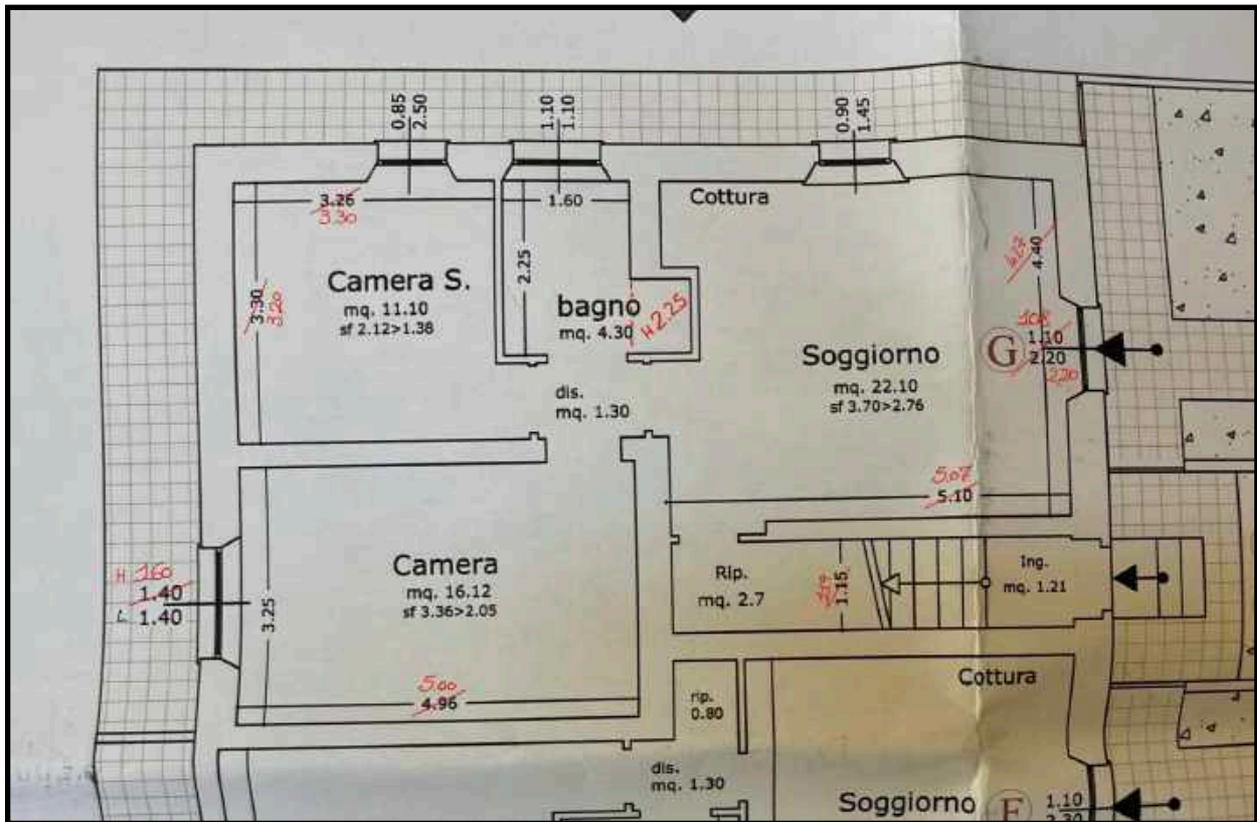
Il sottoscritto c.t.u. ha verificato che all'interno dell'appartamento del **Lotto 1** vi sono lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani.

Più precisamente, il sottoscritto riporta di seguito la planimetria dell'appartamento sulla quale sono annotate di colore rosso le misure rilevate, differenti rispetto a quelle indicate, ovvero quelle autorizzate. L'altezza interna rilevata dei vani abitabili è di Mt 2,70, conforme al titolo edilizio, ad eccezione del box doccia ove l'altezza rilevata è di Mt 2,25.

A tal proposito, il sottoscritto segnala la necessità di ricorrere ad una pratica edilizia di sanatoria per legittimare le suddette variazioni dimensionali, precisando che solo alcune di esse sono riconducibili a tolleranze costruttive, ai sensi all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Il costo della sanatoria in via preventiva e precauzionale è di € 2.5000,00, compreso IVA, contributi previdenziali a favore del tecnico incaricato e spese a favore del Comune di Lucignano.

In basso, la planimetria dell'appartamento del **Lotto 1**:



LOTTO 2: Quesito 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 dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto riporta le risultanze emerse dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia, relativamente al **Lotto 2**.

Lotto 2: Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u. ha verificato che all'interno dell'appartamento del **Lotto 2** vi sono lievi differenze fra le misure autorizzate e quelle rilevate (vedasi annotazioni di colore rosso), che sono in parte riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, ed in altra parte oggetto di una pratica edilizia di sanatoria sia edilizia che strutturale.

Nel dettaglio, occorrerà una pratica edilizia e strutturale di sanatoria sia per regolarizzare la nicchia nella parete portante del soggiorno, posta a confine con l'appartamento confinante, che per la riduzione della superficie utile del soggiorno, dovuta alla realizzazione di un maggior spessore delle pareti confinanti con altra proprietà, rispetto a quanto autorizzato.

Il costo per il conseguimento del suddetto titolo edilizio in sanatoria è stimato in via preventiva e precauzionale in € 5.000,00, compreso IVA, contributi previdenziali a favore del tecnico incaricato e comprese le spese a favore degli Enti Pubblici (Comune di Lucignano Genio Civile di Arezzo).

Infine, il sottoscritto segnala la necessità di ripristinare l'angolo cottura del soggiorno, perché ricoperto da una parete di cartongesso avente altezza di Mt 2,00 (vedi linea rossa, riportata sull'immagine in basso), presupponendo che sia stata realizzata per nascondere gli impianti tecnologici a servizio della stessa cucina, così come autorizzata. I costi per tale intervento di demolizione e ripristino dell'angolo cottura, prevedendo il ritrovamento degli scarichi e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico e gas-metano), salvo se altro, **è stimato in via prudentiale pari ad € 1.200,00, compreso IVA**.

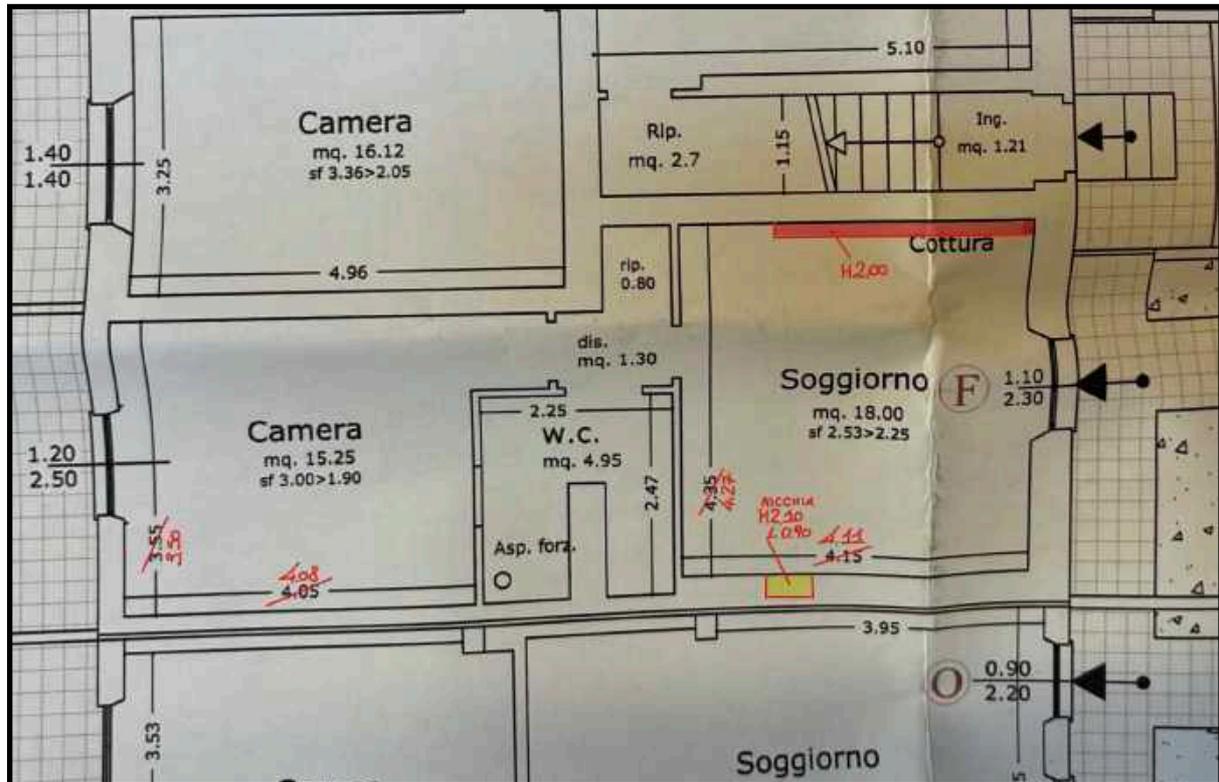
Alla pagina successiva, la planimetria dell'appartamento del **Lotto 2**: su cui sono annotate le risultanze emerse dal rilievo metrico compiuto dal sottoscritto.

*

*

*

In basso, la planimetria dell'appartamento del **Lotto 2**: su cui sono annotate le risultanze emerse dal rilievo metrico compiuto dal sottoscritto.



*

LOTTO 3: Quesito n. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto riporta le risultanze emerse dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia, relativamente al **Lotto 3**.

Lotto 3: Verifica conformità edilizia

Il sottoscritto c.t.u. ha verificato che all'esterno ed all'interno dell'appartamento del **Lotto 3**, fra le quali lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto riporta le risultanze emerse dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia, relativamente al **Lotto 4**.

Lotto 4: Verifica conformità edilizia

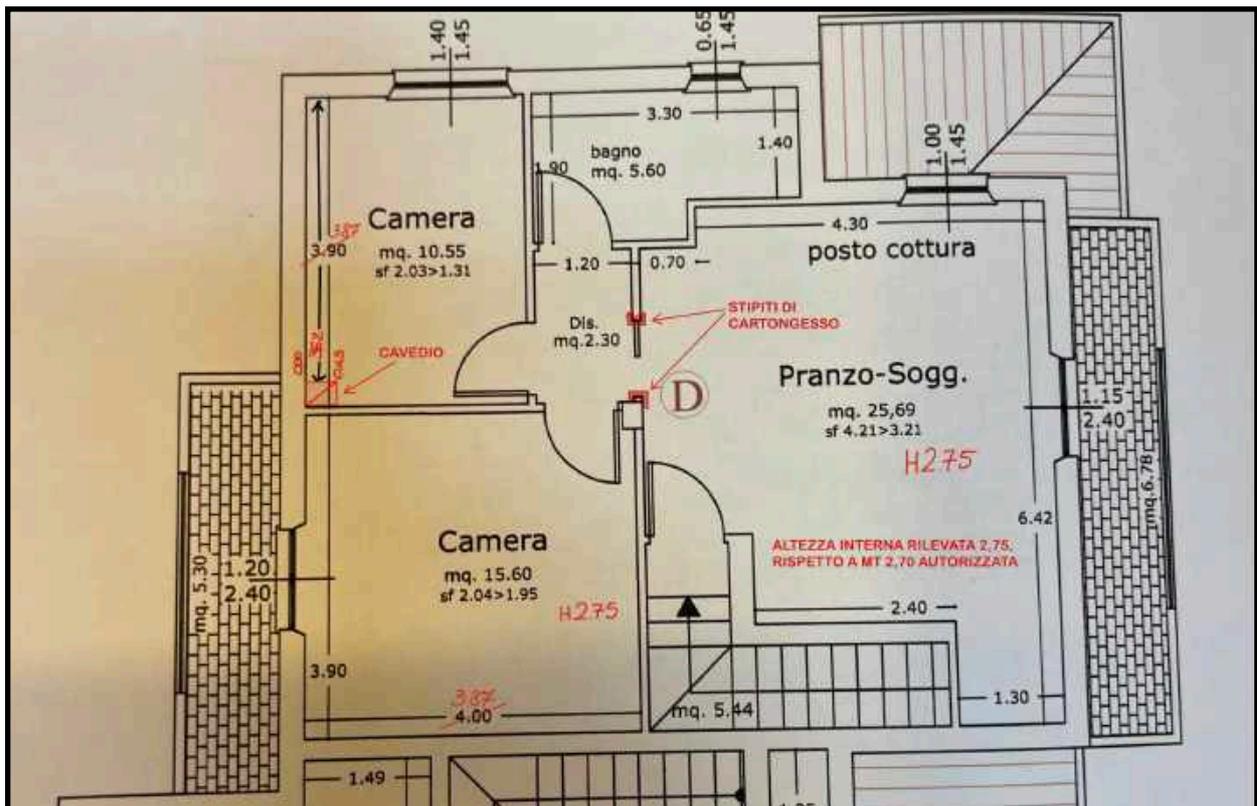
Il sottoscritto c.t.u. ha verificato che all'interno dell'appartamento del **Lotto 4** vi sono lievi modifiche alle superfici utili di alcuni vani.

Più precisamente, il sottoscritto riporta di seguito la planimetria dell'appartamento sulla quale sono annotate di colore rosso le misure rilevate, differenti rispetto a quelle indicate, ovvero quelle autorizzate. Inoltre, le altezze interne sia del P.T. e P.1° è di Mt 2,75, anziché Mt 2,70.

A tal proposito, il sottoscritto segnala la necessità di ricorrere ad una pratica edilizia di sanatoria per legittimare le suddette variazioni dimensionali, precisando che solo per alcune di esse sono riconducibili a tolleranze costruttive, ai sensi all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Relativamente al costo per il conseguimento del titolo in sanatoria sopracitato, il sottoscritto stima in via preventiva e precauzionale € 2.500,00, ivi compreso le spese a favore del Comune di Lucignano.

In basso, la planimetria dell'appartamento del **Lotto 4**:



*

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità individuate sui quattro lotti (**Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 3** e **Lotto 4**), pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, ***in via prudenziale***, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione di ogni singolo Lotto (**Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 3** e **Lotto 4**).

*

Lotto 1: Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, 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; 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.

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che l'appartamento (sub. 18) facente parte del **Lotto 1**, è occupato dalla [REDACTED] in forza di Contratto di Locazione stipulato con il debitore esecutato per la durata di anni 4, a partire dal 15.12.2018 al 14.12.2022, che ad oggi risulta di un **titolo scaduto**, a seguito della disdetta consegnata a mano dall'Istituto di Vendite Giudiziarie alla stessa sig.ra [REDACTED] (**ALLEGATO 47**).

Preciso che il sopracitato Contratto di Locazione ad uso abitativo è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Montepulciano in data 07.12.2018 al n. **2106** serie **3T**

(ALLEGATO 48), per la durata di anni 4 (dal 15.12.2018 al 14.12.2022) e per un corrispettivo annuale pari ad € 3.600,00.

Il sopracitato Contratto di Locazione trattasi di un titolo non più opponibile alla procedura esecutiva, in forza della sopracitata disdetta.

*

LOTTO 1 STIMA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Per quanto sopra ed in adempimento al mandato conferitomi, il sottoscritto stima l'indennità di occupazione dell'appartamento del **Lotto 1** pari alla metà del canone di locazione, che corrisponde ad € 300,00.

Dai calcoli, il sottoscritto ricava che l'indennità di occupazione dell'appartamento facente parte del **Lotto 1**, è di € 150,00 per ogni singolo mese.

*

Lotto 2: Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, 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; 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.

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che l'appartamento facente parte del **Lotto 2** è stato occupato dal sig. [REDACTED] in forza di un Contratto di Locazione, che ad oggi risulta quale **titolo scaduto**, a seguito della disdetta consegnata a mano dall'Istituto di Vendite Giudiziarie alla sig.ra [REDACTED] per conto dello stesso sig. [REDACTED] (ALLEGATO 49).

Alla data di redazione della presente perizia, l'appartamento del **Lotto 2** è libero a seguito di riconsegna spontanea del precedente occupante, come da Istanza dell'I.V.G., depositata nel fascicolo telematico in data 18.04.2023.

*

Lotto 3: Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, 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; 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.

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che l'appartamento facente parte del **Lotto 3** risultava occupato da terzi in forza a Contratto di Locazione, quale **titolo non opponibile** in quanto registrato in data 06.05.2021, successiva alla data di trascrizione del pignoramento (10.11.2020, vedi ALLEGATO 1 , a pag. 37), come risulta da Istanza dell'I.V.G., depositata nel fascicolo telematico in data 18.04.2023.

Alla data di redazione della presente perizia, l'appartamento del **Lotto 3** è libero a seguito di riconsegna spontanea, come da predetta Istanza dell'I.V.G..

*

Lotto 4: Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 scadenza del contratto, 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; 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.

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che l'appartamento (sub. 14) ed il garage (sub. 6), entrambi facenti parte del **Lotto 4**, sono entrambi occupati dalla sig.ra  in forza di Contratto di Locazione, stipulato con il debitore esecutato (ALLEGATO 50) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Montepulciano in data 17.03.2021 al n. 498 serie 3T (ALLEGATO 51). per la durata di anni 4, a partire dal 01.04.2021 al 31.03.2025 e per un corrispettivo annuale pari ad € 2.400,00.

Si precisa che tale contratto trattasi di **titolo non opponibile**, perché avvenuto in data successiva alla data di deposito della Nota di Trascrizione del pignoramento (10.11.2010).

*

LOTTO 4 STIMA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Per quanto sopra ed in adempimento al mandato conferitomi, il sottoscritto stima l'indennità di occupazione dell'appartamento del **Lotto 4** pari alla metà del canone di locazione stimato in € 400,00/mese, precisando che l'importo di € 200,00/mese, così come indicato sul Contratto di Locazione non è congruo in base alle ricerche di mercato immobiliare ed anche tenuto conto dell'importo del canone di locazione stabilito per l'appartamento del **Lotto 1** (leggasi pagina precedente).

Dai calcoli, il sottoscritto ricava che l'indennità di occupazione dell'appartamento e garage, entrambi facenti parte del **Lotto 4**, è di € 200,00 per ogni singolo mese.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 13

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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 è 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;

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto c.t.u. ha verificato dall'Estratto di Riassunto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data **10.05.2023** (**ALLEGATO 52**), che il debitore esecutato si è unito in matrimonio nel [REDACTED]

Dall'Estratto di Matrimonio si evince che con Atto stipulato in data [REDACTED] del Notaio Dott. [REDACTED] del Distretto Notarile di Siena Montepulciano gli sposi [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED] hanno scelto il regime patrimoniale, ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151 Art. 210 del C.C..

*

NOTA AGGIUNTIVA: "COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE"

Dal sopracitato Estratto di Matrimonio si evince che con Atto stipulato in data 29.05.2009 Repertorio n. **13.892** Raccolta n. **6150**, stipulato dal Notaio Dott. **Antonio Zorzi** del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, il sig. [REDACTED], figlio dei sigg. [REDACTED] costituiscono un Fondo Patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 167 del Codice Civile.

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE del 29.05.2009	TRASCRIZIONE PART. n. 1712 del 24.06.2009	[REDACTED]	[REDACTED]
ANNOTAZIONE del 15.05.2013	TRASCRIZIONE PART. n. 204 del 17.05.2013	[REDACTED]	[REDACTED]

DESCRIZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE:

1. **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE del 29.05.2009** (**ALLEGATO 53**),

Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale stipulato in data 29.05.2009 a rogito Notaio **Dott. Antonio Zorzi** di Siena, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, Rep. **13.892** - Raccolta **6150**.

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Montepulciano in data **24.06.2009** al Reg. Gen. n. **2820** e **Part. 1712** (**ALLEGATO 54**).

A favore:

[REDACTED] relativamente a tutte le Unità negoziali per il Diritto di proprietà pari ad 1/2 dell'intera proprietà.

[REDACTED] relativamente a tutte le Unità negoziali per il Diritto di proprietà pari ad 1/2 dell'intera proprietà.

REGISTRO PARTICOLARE, I CONIUGI [REDACTED] E [REDACTED] HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE, DESTINANDO I BENI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B, A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA E DESTINANDO ALLO STESSO SCOPO ANCHE ALTRI BENI IN DETTO ATTO MEGLIO DESCRITTI, CONFERITI NEL FONDO DAL FIGLIO DEI COMPARENTI [REDACTED] NATO A [REDACTED], CODICE FISCALE [REDACTED], CHE PERTANTO I CONIUGI INTENDONO ESTROMETTERE DAL VINCOLO DI FONDO PATRIMONIALE IL BENE DESCRITTO AL QUADRO B FERMO RESTANDO IL VINCOLO DI FONDO PATRIMONIALE SU TUTTI GLI ALTRI BENI DESCRITTI NEL DETTO ATTO AI ROGITI ZORZI NOTAIO IN SIENA IN DATA 29 MAGGIO 2009 REPERTORIO 13892/6150 SOPRA CITATO. TUTTO CIO' PREMESSO I CONIUGI [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI ESTROMETTERE DAL FONDO PATRIMONIALE L'INTERA PROPRIETA' SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO B. I CONIUGI HANNO DATO ATTO CHE SONO ANNESSI ALLE DETTE UNITA' IMMOBILIARI PER QUOTA CONDOMINIALE E CHE PERTANTO VENGONO LIBERATI DAL VINCOLO DEL FONDO PATRIMONIALE: IL RESEDE DI TERRENO DI PERTINENZA; IL VANO SCALA E IL DISIMPEGNO; L'INGRESSO COMUNE AL PIANO TERRENO; IL LASTRICO SOLARE, MEGLIO DESCRITTI NELL'ATTO CHE QUI SI UNISCE. I CONIUGI [REDACTED] HANNO DICHIARATO PERTANTO CHE IL VINCOLO DI DESTINAZIONE A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA VIENE A CESSARE SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO B DALLA DATA DELL'ATTO CHE QUI SI UNISCE, FERMO RESTANDO SU TUTTI GLI ALTRI BENI DEL FONDO. IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELL'ATTO CHE QUI SI UNISCE.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 14

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

Nulla in proposito.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto c.t.u. ha verificato che per gli impianti tecnologici è stata depositata la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della fine dei lavori, depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 con Protocollo n. 923 (ALLEGATO 15).

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è allacciato alla rete elettrica pubblica.

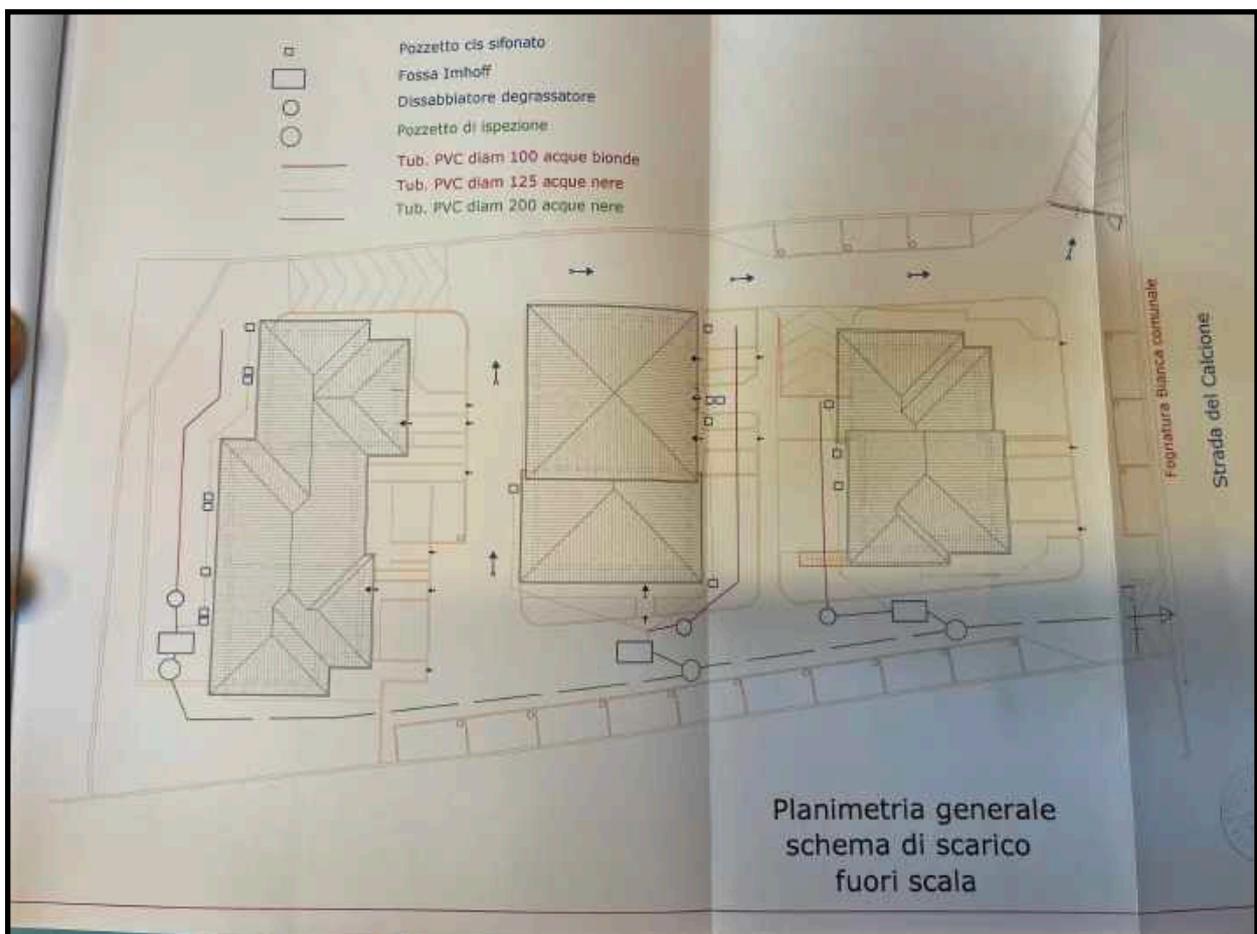
Impianto di trattamento degli scarichi reflui

Il compendio immobiliare pignorato è allacciato alla pubblica fognatura. Più precisamente, è presente un impianto di primo trattamento, composto da vasche imhoff e pozzetti di decantazione acque saponose, tutte allacciate alla fognatura comunale.

Impianto idrico

L'impianto idrico è allacciato alla rete idrica pubblica (acquedotto).

In basso, alcune immagini degli impianti tecnologici.



*

Si precisa che all'interno della Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. **923 (ALLEGATO 15)** sono presenti le Dichiarazione di Conformità degli impianti tecnologici realizzati (Dichiarazione di Conformità Impianto elettrico e quella per gas-metano).

*

LOTTO 1: Quesito 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.

In aggiunta a quanto già riportato in risposta al Quesito n. 15 il sottoscritto precisa quanto segue per il **Lotto 1**:

A servizio dell'impianto idrico dell'appartamento del **Lotto 1** è presente un serbatoio autoclave collocato nel sottoscala.

Inoltre, l'impianto di riscaldamento è autonomo, provvisto di caldaia murale, collocata nel soggiorno, a lato della cucina.

La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante ed è la seguente:

Fabbricante: BERETTA Modello: CIAO 24 C.S.I. AR

Potenza termica nominale: 24,21 kW

Matricola n.: 1SE D4458871

Tale caldaia è provvista di cronotermostato ambiente. La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio.

L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (scaduto)

Dagli accertamenti tecnici presso il Comune di Lucignano, il sottoscritto comunica che per l'appartamento del **Lotto 1**, identificato dalla sigla "G" è stato classificato in classe energetica C (89.984 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923. Tuttavia, il sottoscritto segnala che tale attestato è scaduto.

*

LOTTO 2: Quesito 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.

In aggiunta a quanto già riportato in risposta al Quesito n. 15 il sottoscritto precisa quanto segue per il **Lotto 2**:

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma è installata la caldaia murale, perché predisposta all'interno del ripostiglio. Tuttavia, all'interno del ripostiglio non è stata individuata la canna fumaria, seppur all'esterno è visibile in corrispondenza del sopracitato ripostiglio, il comignolo ove sarebbe previsto lo sbocco dei fumi al di sopra della copertura. A tal proposito, il sottoscritto ha individuato all'interno del ripostiglio sia il collettore utile per il futuro collegamento alla caldaia murale, che le due tubazioni dell'acqua fredda e calda, necessarie per il funzionamento dell'impianto idrico a servizio sia della cucina che del bagno. Al momento del sopralluogo non è stato possibile compiere la verifica della presenza della canna fumaria, necessaria per la futura installazione della caldaia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (scaduto)

Dagli accertamenti tecnici presso il Comune di Lucignano, il sottoscritto comunica che per l'appartamento del **Lotto 2**, identificato dalla sigla " F " è stato classificato in classe energetica B (54.237 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data **27.01.2010** Prot. **923**. Tuttavia, il sottoscritto segnala che tale attestato è scaduto ed è mancante la caldaia.

*

LOTTO 3: Quesito 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.

In aggiunta a quanto già riportato in risposta al Quesito n. 15 il sottoscritto precisa quanto segue per il **Lotto 3**:

Inoltre, l'impianto di riscaldamento è autonomo, provvisto di caldaia murale, collocata nel soggiorno, a lato della cucina.

La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante ed è la seguente:

Fabbricante: BERETTA Modello: CIAO 24 C.S.I. AR

Potenza termica nominale: 24,21 kW

Matricola n.: 1SE E2054999



La caldaia dell'appartamento del **Lotto 3** è provvista di cronotermostato ambiente. La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio.

L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (scaduto)

Dagli accertamenti tecnici presso il Comune di Lucignano, il sottoscritto comunica che per l'appartamento del **Lotto 3**, identificato dalla sigla " i " è stato classificato in classe energetica B (51.872 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 (ALLEGATO 15).

Tuttavia, il sottoscritto segnala che tale attestato è scaduto.

*

LOTTO 4: Quesito 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.

In aggiunta a quanto già riportato in risposta al Quesito n. 15 il sottoscritto precisa quanto segue per il **Lotto 4**:

Inoltre, l'impianto di riscaldamento è autonomo, provvisto di caldaia murale, collocata nel soggiorno, a lato della cucina.

La caldaia a gas-metano è regolarmente funzionante ed è la seguente:

Fabbricante: BERETTA Modello: CIAO J 24 C.S.I.

Potenza termica nominale: 23,94 kW

Matricola n.: E6L F0250560

La caldaia dell'appartamento del **Lotto 4** è provvista di cronotermostato ambiente.

La distribuzione del riscaldamento è composta da un collettore, dal quale si hanno le partenze dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni, realizzati in alluminio.

L'uscita dei fumi della caldaia è collocata al di sopra della copertura dell'edificio.

*

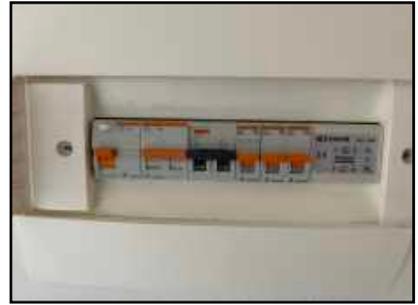
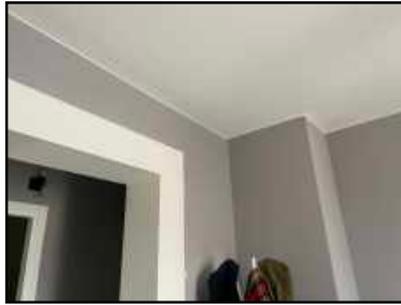
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (scaduto)

Dagli accertamenti tecnici presso il Comune di Lucignano, il sottoscritto comunica che per l'appartamento del **Lotto 4**, identificato dalla sigla " D " è stato classificato in classe energetica C (73.738 kWh/mq * anno), come risulta da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla Dichiarazione di Abitabilità depositata al Comune di Lucignano in data 27.01.2010 Prot. 923 (ALLEGATO 15).

Tuttavia, il sottoscritto segnala che tale attestato è scaduto.

*

In basso gli impianti tecnologici del **Lotto 4**.



*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 16

Dica se è 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicitiva.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari 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.).

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto c.t.u. ritiene necessario considerare il compendio immobiliare pignorato in n. 4 Lotti, così come già descritti nell'intera perizia.

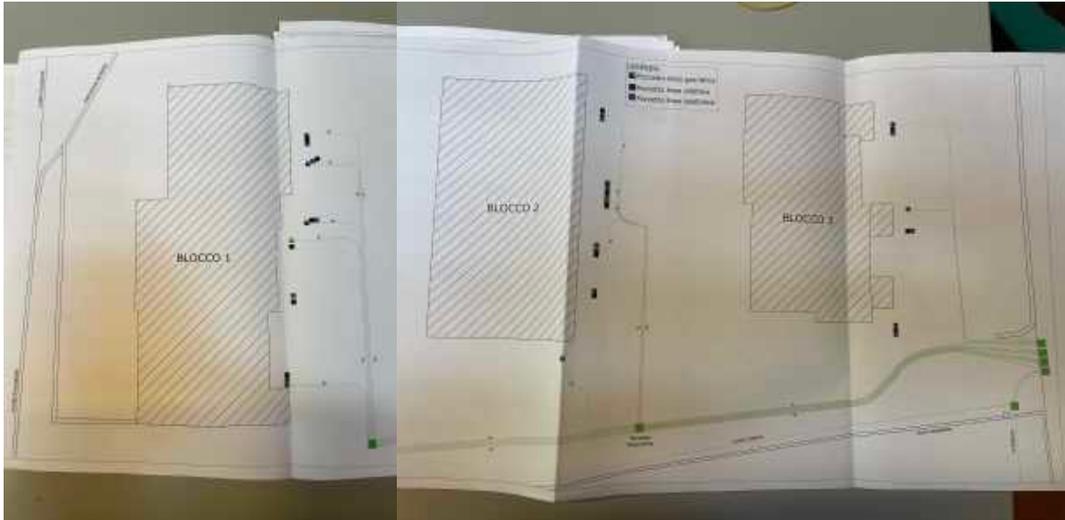
Visto e considerata la costituzione di n. 4 lotti, il sottoscritto riporta di seguito la documentazione fotografica degli impianti tecnologici a comune, realizzati all'epoca dell'intervento edilizio di costruzione dell'intero complesso immobiliare, in cui è collocato il compendio immobiliare pignorato (**Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 3** e **Lotto 4**).

In basso la documentazione fotografica degli impianti tecnologici del complesso immobiliare ove è collocato il compendio immobiliare pignorato.

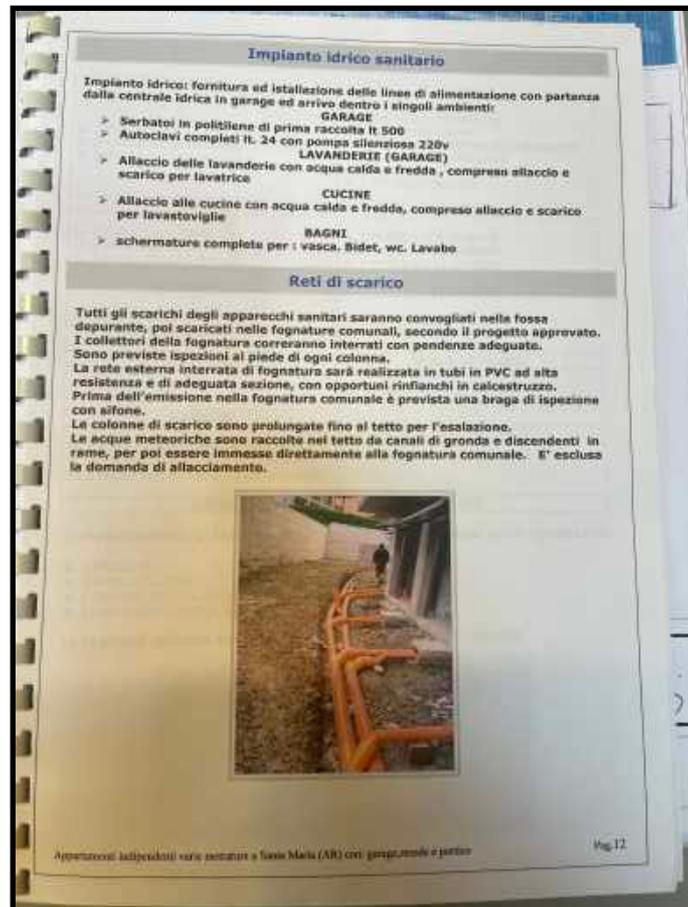
Le immagini sono tratte dalle pratica edilizia contenente la D.I.A., quale Variante finale del 27.01.2010 Prot. **921 (ALLEGATO 14)**, depositata al Comune di Lucignano.

*

IMPIANTO DI ADDUZIONE IDRICA DA ACQUEDOTTO COMUNALE



IMPIANTO SCARICHI



PER TUTTI I LOTTI: Quesito 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. 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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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, 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.

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

*

Quotazioni OMI (Abitazioni civili)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, **il valore OMI medio (periodo: Anno 2022 - 2° semestre)** al metro quadrato per le Abitazioni civili, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I medio, per lo stato conservativo **NORMALE**, varia da:

un minimo di € 820,00 €/Mq ad un massimo di € 1.200,00 €/Mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: AREZZO							
Comune: LUCCIGNANO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n. 1							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	470	670	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3	4,1	L

*

DALLA BANCA DATI, tratta da WWW.CAASA.IT

In basso, le quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati del portale www.caasa.it, risalenti al maggio 2023.

Caasa HA TROVATO 269 ANNUNCI PER:

Appartamenti in vendita a Lucignano

MODIFICA RICERCA 

Valore appartamenti in vendita a Lucignano

In tutta Lucignano sono al momento presenti 269 offerte per **appartamenti in vendita**, ovvero meno del 5% degli annunci di questa tipologia in provincia d' Arezzo.

Il prezzo al m² degli appartamenti in vendita mediamente richiesto in tutto il comune è attualmente pari a **1.665 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **1.040 €/m²** e **2.290 €/m²**. La **zona OMI B1 (ABITATO DI LUCIGNANO E ZONE LIMITROFE)** è tra le più importanti per numero di annunci ed anche la più economica del comune e il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **1.695 €/m²**. I prezzi più alti si registrano invece presso la **zona OMI R1 (ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITOR...)** ed arrivano in media a **1.830 €/m²**.

[LEGGI ANCORA](#)

ALTRE INFORMAZIONI

[W Lucignano](#) | [Comune di Lucignano](#) | [Mappa: Lucignano](#) | [Quotazioni a Lucignano](#) | [Quotazioni OMI](#) | [Geopoi](#)

DALLA BANCA DATI, tratta da WWW.WIKICASA.IT

Wikicasa [Accedi](#) [Registrati](#)

Prezzi e quotazioni immobiliari nel comune di Lucignano

Sono indicati i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Lucignano. Il periodo di riferimento è aprile 2023.

Vendita **Affitto**

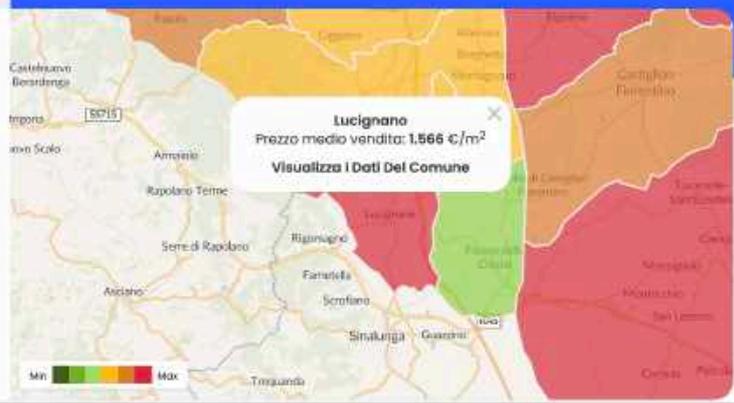
€ Prezzo **Domanda** **Transazioni**

Prezzo medio degli immobili in vendita a Lucignano.
(vedi 46 annunci)

1.566 €/m²

897 €/m² Prezzo minimo 3.333 €/m² Prezzo massimo

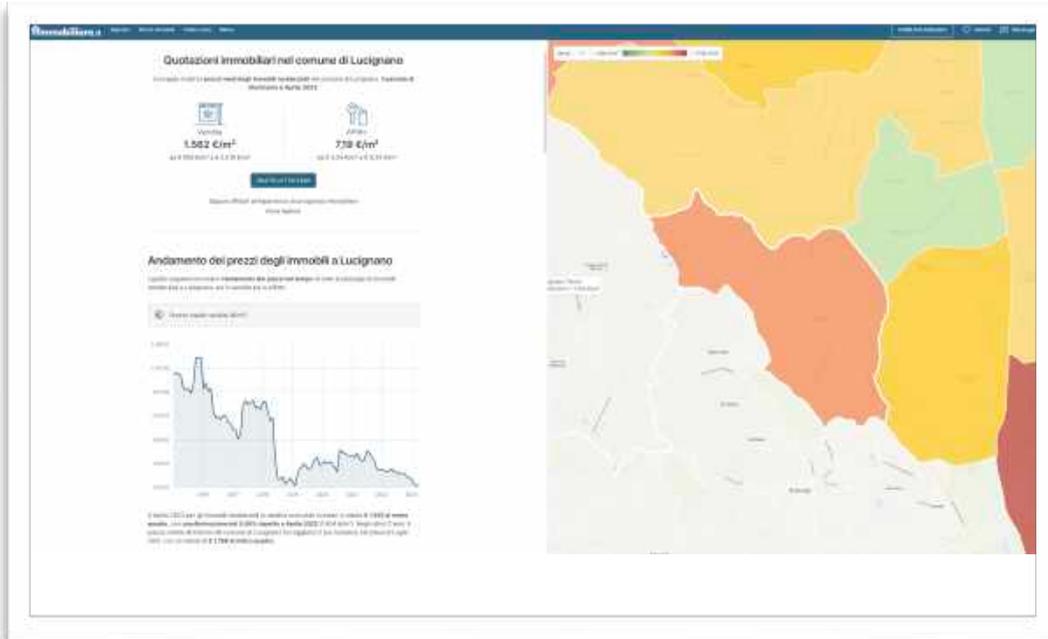
A aprile 2023 per gli immobili residenziali in **vendita** nel comune di **Lucignano** sono stati richiesti in media **1.566 € al metro quadro**, con un aumento del **25%** rispetto a aprile 2022 (1.253€/m²).



DALLA BANCA DATI, tratta da WWW.IMMOBILIARE.IT

In basso, le quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it, risalenti al maggio 2023.

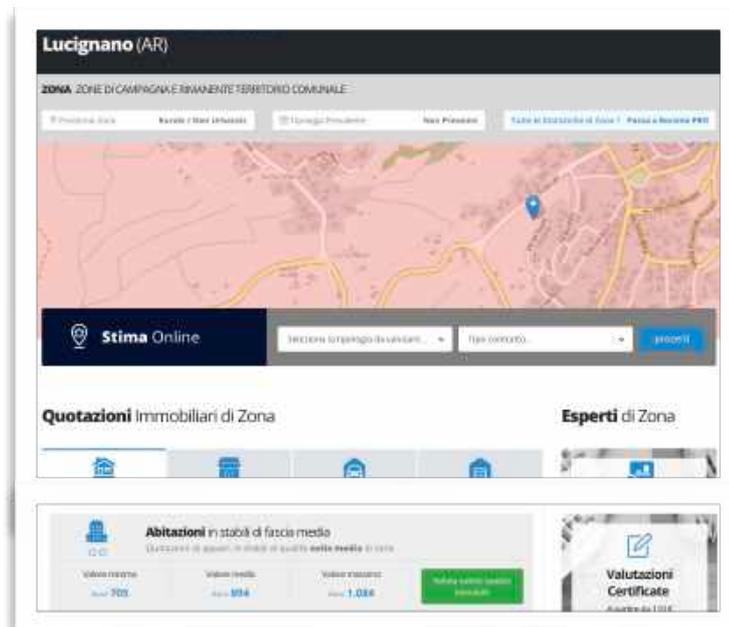
Il compendio immobiliare pignorato è identificabile nelle Quotazioni immobiliari delle Abitazioni in stabili di fascia media.



DALLA BANCA DATI, tratta da WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT

In basso, le quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati del portale www.borsinoimmobiliare.it, risalenti al maggio 2023.

Il compendio immobiliare pignorato è identificabile nelle Quotazioni immobiliari delle Abitazioni in stabili di fascia media.



I prezzi di vendita nel libero mercato

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di riferimento per immobili simili a quello oggetto della presente procedura, si riportano a seguire alcuni annunci di vendita presenti al momento attuale nel mercato immobiliare.

Appartamento in Vendita
Lucignano (AR)

€ 80.000
Riferimento: V001607

€ 1.600/mq



Locali: 2
Giardini: Nessuno
Superficie: 50 m²
Riscaldamento: Assente

Descrizione: Lucignano in posizione dominante e panoramica, vendesi appartamento biocale al piano primo con posto auto coperto, ascensore, poco distante dal centro storico, con impianti totalmente indipendenti di recente costruzione; composto, da ingresso e scala condominiale, soggiorno-pranzo con ampio soffitto, terrazza panoramica, disimpegno, bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale con terrazzo e posto auto al piano...



triviano in vendita a Lucignano

€ 1.544/mq

APPARTAMENTO 101.000 €
Lucignano a due passi dal centro storico, vendesi appartamento di recente costruzione avente giardino privato, ingresso indipendente posto al P. T. e composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; al P. S. to che si raggiunge da scala interna e chioscolata, trovasi locale con [...]

185.000 € | m² 68
prezzo al m²: 1544 €/m²

Lucignano

ALTRA FONTE

Vendo a affitto

€ 1.700/mq

APPARTAMENTO 80.000 €
Da Privato. Appartamento indipendente a piano terra completamente ristrutturato con garage

85.000 € | m² 50
prezzo al m²: 1700 €/m²

Lucignano

ALTRA FONTE

Appartamento in Vendita
Lucignano (AR)

€ 80.000
Riferimento: V001607

€ 1.037/mq



Locali: 2
Giardino: Nessuno
Superficie: 50 m²
Riscaldamento: Assente

Descrizione: Lucignano in posizione dominante e panoramica, vendesi appartamento biocale al piano primo con posto auto coperto, ascensore, poco distante dal centro storico, con impianti totalmente indipendenti di recente costruzione; composto, da ingresso e scala condominiale, soggiorno-pranzo con ampio soffitto, terrazza panoramica, disimpegno, bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale con terrazzo e posto auto al piano...



Vendita APPARTAMENTO Lucignano

€ 1.274/mq

APPARTAMENTO 65.000 €
Lucignano vendesi appartamento con vista panoramica di mq 51 con ingresso indipendente posto al piano primo composto da cucina-soggiorno, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 camera matrimoniale con terrazza. Prezzo trattabile

65.000 € | m² 51
prezzo al m²: 1274 €/m²

Lucignano

ALTRA FONTE

Appartamento in vendita a Lucignano

€ 1.125/mq

APPARTAMENTO 90.000 €
Casa "Il fiore" "Decisi che se avessi potuto dipingere quel fiore in una scala più grande, non avrei potuto ignorare la sua bellezza." GIORGIA O'NEEFEE E voi? Riuscireste ad ignorare la bellezza di un fiore che sboccia? O vi farete inebriare di tanto amore per una nuova vita? Casa "Il fiore" è così, è [...]

90.000 € | m² 80
prezzo al m²: 1125 €/m²

Lucignano

ALTRA FONTE

Stima del più probabile valore di mercato al Mq

A premessa, il sottoscritto fa presente che la proprio stima del più probabile valore di mercato, espresso al metro quadrato, è stata ricavata seguendo proprie valutazioni tecnico-discrezionali, avendo analizzato l'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento, nonché avendo analizzato sia le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che le quotazioni tratte dai principali portali internet del mercato immobiliare, quali ad esempio: www.caasa.it e www.immobiliare.it e www.borsinoimmobiliare.it, .

La propria stima è fondata sull'analisi del mercato immobiliare al momento attuale di altri beni immobili simili a quelli oggetto di stima, apportando sugli stessi dei propri coefficienti di differenziazione dovuti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare pignorato.

Il sottoscritto puntualizza alcuni aspetti positivi del compendio immobiliare pignorato, quali la bontà dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che ha originato il complesso immobiliare ove sono ubicati i quattro lotti oggetto della presente, nonché la prestigiosa zona residenziale in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato, nonché la sua esposizione solatia e panoramica.

Per quanto sopra, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato, espresso al metro quadrato, per ciascuno dei quattro lotti, costituenti il compendio immobiliare pignorato è di:

€ 1.450,00 / Mq

*

Infine, il sottoscritto consultando la banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate nella zona di riferimento (vedasi pag. 101) osserva che non ci sono valori commerciali, nel Comune di Lucignano per i posti auto scoperti, ma solo per i Box auto, i cui valori variano da un minimo di € 470,00/Mq ad un massimo di € 670,00/Mq.

Per quanto sopra, il sottoscritto che per i posti auto scoperti oggetto della presente perizia è giustificabile dover dimezzare, se non addirittura ridurre del 60%, il suddetto valore medio delle quotazioni OMI, stimando il più probabile valore di mercato, espresso al metro quadrato, per ciascun **posto auto scoperto** pari ad:

€ 250,00 / Mq

*

*

*

*

LOTTO 1: Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (pag. 54).
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (pag. 80).
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (pag. 84).
- (D) = Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta, comprensivo della riduzione del 15% per vendita forzata** è arrotondabile ad:

€ 97.700,00

(in lettere: NOVANTasetteMILAsetteCENTO/00)

*

*

TABELLA RIEPILOGATIVA

valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	76,40	€ 1.450,00 €	110.778,55
Posto auto scoperto (Sub. 43)	16	€ 250,00 €	4.000,00
Posto auto scoperto (Sub. 45)	13	€ 250,00 €	3.250,00
<u>Somma parziale</u>		€	<u>118.028,55</u>
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			-600,00 €
(C) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			-2.500,00 €
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€	<u>114.928,55</u>
<u>TOTALE STIMA complessiva</u>		€	<u>114.928,55</u>
(F) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 17.239,28 €	(17.239,28)
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€	<u>97.689,27</u>

*

*

*

LOTTO 2: Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (pag. 60).
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (pag. 80).
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia e strutturale (pag. 84).
- (D) = Deprezzamento per i costi di opere edili di ripristino per abusi non sanabili (pag. 85).
- (E) = Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta, comprensivo della riduzione del 15% per vendita forzata** è arrotondabile ad:

€ 60.700,00

(in lettere: SESSANTAmilaSETTEcento/00)

*

*

TABELLA RIEPILOGATIVA

valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	49,67	€ 1.450,00	€ 72.018,60
Posto auto scoperto (Sub. 47)	13	€ 250,00	€ 3.250,00
Posto auto scoperto (Sub. 48)	13	€ 250,00	€ 3.250,00
<u>Somma parziale</u>			<u>€ 78.518,60</u>
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			-600,00 €
(C) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia e strutturale			-5.000,00 €
(D) Deprezzamento per i costi di opere edili di ripristino angolo cottura			-1.200,00 €
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>			<u>€ 71.718,60</u>
<u>TOTALE STIMA complessiva</u>			<u>€ 71.718,60</u>
(F) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 10.757,79	€ (10.757,79)
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>			<u>€ 60.960,81</u>

*

LOTTO 3: **Stima complessiva**

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (pag. 66).
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (pag. 81).
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (pag. 87).
- (D) = Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta, comprensivo della riduzione del 15% per vendita forzata** è arrotondabile ad:

€ 84.900,00

(in lettere: OTTANTAquattroMILAnoveCENTO/00)

*

*

TABELLA RIEPILOGATIVA

valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	66,35	€ 1.450,00 €	96.200,25
Posto auto scoperto (Sub. 49)	13	€ 250,00 €	3.250,00
Posto auto scoperto (Sub. 50)	14	€ 250,00 €	3.500,00
<u>Somma parziale</u>		€	<u>102.950,25</u>
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			-600,00 €
(C) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			-2.500,00 €
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€	<u>99.850,25</u>
<u>TOTALE STIMA complessiva</u>		€	<u>99.850,25</u>
(F) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 14.977,54 €	(14.977,54)
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€	<u>84.872,71</u>

*

*

*

LOTTO 4: Stima complessiva

Il sottoscritto c.t.u., tenuto conto di:

- (A) = Superficie commerciale (pag. 72).
- (B) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale (pag. 81).
- (C) = Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia (pag. 88).
- (D) = Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ritiene che **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta, comprensivo della riduzione del 15% per vendita forzata** è arrotondabile ad:

€ 130.400,00

(in lettere: CENTOtrentaMILAquattroCENTO/00)

*

*

TABELLA RIEPILOGATIVA

valore di mercato del compendio immobiliare pignorato da porre a base d'asta

Descrizione	Mq	€/Mq	Stima
(A) Sup. commerciale (Quesito 7)	103,44	€ 1.450,00 €	149.993,80
Posto auto scoperto (Sub. 51)	13	€ 250,00 €	3.250,00
Posto auto scoperto (Sub. 52)	13	€ 250,00 €	3.250,00
<u>Somma parziale</u>		€	<u>156.493,80</u>
(B) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità catastale			-600,00 €
(C) Deprezzamento per l'ottenimento della conformità edilizia			-2.500,00 €
<u>STIMA del Valore di mercato dell'intera proprietà</u>		€	<u>153.393,80</u>
<u>TOTALE STIMA complessiva</u>		€	<u>153.393,80</u>
(F) Deprezzamento per vendita forzata	15%	€ 23.009,07 €	(23.009,07)
<u>TOTALE PREZZO VENDITA ALL'ASTA</u>		€	<u>130.384,73</u>

*

*

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- A) 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;
- B) verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.
- C) 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.
- D) se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

In risposta al quesito n. 18, il sottoscritto c.t.u ha verificato che il compendio immobiliare, costituito da n. 4 lotti, è pignorato per l'intero, precisando che tutti i beni immobili pignorati sono intestati al debitore esecutato.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 19

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

Nulla in proposito.

*

PER TUTTI I LOTTI: Quesito n. 20

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

Nulla in proposito.

*

Arezzo, 19 dicembre 2023

Il c.t.u. nominato Esperto stimatore
Dott. Arch. Francesco Cipolleschi

*

*

*

*

*

TABELLA ALLEGATI

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
1	Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento del 21.10.2020 - PART. 11051 del 10.11.2020 - pag. 37
2	Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento del 07.12.2022 - PART. 707 del 18.01.2023 - pag. 38
3	Atto di Compravendita del 18.08.1966 - pag. 9
4	Atto di Compravendita del 30.04.2004 - pag. 10
5	Trascrizione PART. 6790 del 25.05.2004 - pag. 10
6	Atto di Compravendita del 07.12.2004 - pag. 11
7	Trascrizione PART. 16159 del 27.12.2004 - pag. 12
8	Atto di Permuta del 05.10.2009 - pag. 12
9	Trascrizione PART. 11629 del 09.10.2009 - pag. 12
10	LOTTO 1 Planimetrie catastali - pag. 13
11	LOTTO 1 Visure catastali - pag. 13
12	Elenco subalterni - pag. 13
13	Elaborato Planimetrico - pag. 13
14	Variante finale del 27.01.2010 Prot. 921 (Pratica Edilizia n. 15/2010) - pag. 17
15	Dichiarazione di Abitabilità del 27.01.2010 Prot. 923 - pag. 17
16	LOTTO 2 Planimetrie catastali - pag. 18
17	LOTTO 2 Visure catastali - pag. 18
18	LOTTO 3 Planimetrie catastali - pag. 23
19	LOTTO 3 Visure catastali - pag. 23
20	LOTTO 4 Planimetrie catastali - pag. 28
21	LOTTO 4 Visure catastali - pag. 28
22	LOTTO 1 Ispezione Ipocatastale Sub. 18 (Appartamento) - pag. 23
23	Ispezione Ipocatastale Sub. 43 (Posto auto scoperto)
24	Ispezione Ipocatastale Sub. 45 (Posto auto scoperto) - pag. 38
25	Iscrizione 1484 del 29.03.2007 MUTUO - pag. 34
26	Annotazione PART. 403 del 2010 - pag. 35
27	Annotazione PART. 404 del 2010 - pag. 35
28	Annotazione PART. 405 del 2010 - pag. 36
29	Iscrizione PART. 1670 del 2016 - pag. 37
30	Iscrizione PART. 1253 del 2017 - pag. 37
31	Annotazione PART. 246 del 2021 - pag. 38
32	Annotazione PART. 247 del 2021 - pag. 38
33	LOTTO 2 Ispezione Ipocatastale Sub. 20 (Appartamento) - pag. 39
34	LOTTO 2 Ispezione Ipocatastale Sub. 47 (posto auto scoperto) - pag. 39

35	LOTTO 2 Ispezione Ipocatastale Sub. 48 (posto auto scoperto)
36	LOTTO 3 Ispezione Ipocatastale Sub. 27 (Appartamento) - pag. 40
37	LOTTO 3 Ispezione Ipocatastale Sub. 49 (posto auto scoperto) - pag. 40
38	LOTTO 3 Ispezione Ipocatastale Sub. 50 (posto auto scoperto) - pag. 40
39	LOTTO 4 Ispezione Ipocatastale Sub. 14 (Appartamento) - pag. 42
40	LOTTO 4 Ispezione Ipocatastale Sub. 6 (Garage) - pag. 42
41	LOTTO 4 Ispezione Ipocatastale Sub. 51 (posto auto scoperto) - pag. 42
42	LOTTO 4 Ispezione Ipocatastale Sub. 52 (posto auto scoperto) - pag. 42
43	Permesso di Costruire n. 27 del 12 settembre 2006
44	Permesso di Costruire n. 6 del 5 marzo 2009
45	Denuncia di Inizio Attività depositata in data 10.09.2009
46	Dichiarazione di Fine dei Lavori depositata in data 27.01.2010
47	Disdetta Contratto di Locazione dell'appartamento del LOTTO 1
48	Interrogazione al Contratto di Locazione del 07.12.2018 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo
49	Disdetta del Contratto di Locazione dell'appartamento del LOTTO 2
50	Contratto di Locazione dell'appartamento e garage del LOTTO 4
51	Interrogazione dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo rilasciata in data 23.02.2022
52	Estratto Riassunto Matrimonio
53	Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale del 29.05.2009
54	Trascrizione PART. 1712 dell'Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale del 29.05.2009
55	Trascrizione PART. 204 dell'Annotazione del 15.05.2013

Arezzo, 19 dicembre 2023

Il c.t.u. nominato Esperto stimatore
Dott. Arch. Francesco Cipolleschi