

TRIBUNALE DI AREZZO

*Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari*

**Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/2020 R.G.E.
Promossa da XXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.**

**Relazione Tecnica integrativa in forma anonima
Verifiche disposte dal G.E. in data 23/05/2023**

il CTU
arch. Alessandro Stocchi



Allegati:

- Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune;
- Allegato B-Sintesi degli Atti Notarili Multiproprietà consultati dal CTU;
- Allegato C-Elaborato planimetrico, elenco sub. assegnati, f.63 p.Ila 120 graffata alla p.Ila 87;
- Allegato D-Visure catastali., f.63 p.Ila 120, sub 25 graffata alla p.Ila 87, sub.6 e p.Ila 120 sub. 26;
- Allegato E-Esecuzione Immobiliare 249-2017 RGE - Planimetria catastale f.63, p.Ila 120, sub. 25 e p.Ila 87 sub 6;
- Allegato F- Esecuzione Immobiliare 249-2017 RGE - Elaborato planimetrico f.63, p.Ila 120 graffato alla p.Ila 87;
- Allegato G- Esecuzione Immobiliare 249-2017 RGE - Pignoramento RG 13088, del 17.08.2017-f.63 p.Ila 120, sub. 25, p.Ila 87 sub 6 e p.Ila 120, sub. 26;
- Allegato H-Relazione Esecuzione Immobiliare n 249-2017 RGE
- Allegato I-Contratti di locazione;
- Allegato L-Esecuzione Immobiliare n. 96-2020, RGE Pignoramento trascrizione RG 6718, RP 4844 del 08.06.2020;
- Allegato M-Lotto 10 - Ispezione ipotecaria Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20;
- Allegato N-Lotto 10 - Titolo di provenienza N. xxxx xxxx, Rep. 194412-9319 del 26.11.2008;
- Allegato O-Lotto 10 - Ispezione ipotecaria Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20.

Arezzo, lì 22 luglio 2023

Verifiche disposte dal G.E. in data 23/05/2023

"[...] che l'esperto verifichi se vi siano beni a comune (es. resede) non oggetto di pignoramento dotati di autonomo identificativo catastale posti a servizio dei beni principali oggetto della presente procedura, verificando, in caso di riscontro positivo al quesito di cui sopra, se:

- gli stessi sono intestati alla società esecutata ovvero sono privi di intestatari in quanto beni comuni non censibili;*
- risultano indicati nel titolo di provenienza con cui i beni sono pervenuti alla società esecutata;*
- ha tenuto conto degli stessi nella stima dei compensi pignorati e se, in difetto di pignoramento in estensione da parte del precedente sui beni comuni dotati di autonomo identificativo catastale, il valore di stima degli immobili staggiti potrebbe mutare;*
- eventuali fenomeni di interclusione in difetto di pignoramento in estensione..."*

Risposta del CTU

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

Documenti esaminati dal CTU:

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

Esame della documentazione

1) Titolo di provenienza dell'intero complesso immobiliare "xxxx xxxx" Trascrizione del 15/07/1996, Registro Particolare 6918, Registro Generale 9585, Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Repertorio 18801 del 21/06/1996;

Tutti gli immobili di proprietà della Società oggetto di procedura, ubicati in località xxxx xxxx, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), provengono dall'atto di compravendita del Notaio xxxx xxxx stipulato in data 21/06/1996, rep. n. 18801, racc. n. 6609, trascritto ad Arezzo (AR) il 15.07.1996; R.P. 6918, R.G. 9585.

La società "xxxx xxxx S.R.L.", con la compravendita in oggetto acquista un complesso immobiliare che è parte di un vecchio insediamento industriale ristrutturato con un Piano di Recupero che ha interessato gli edifici esistenti e i terreni. L'antico insediamento industriale è stato trasformato in una zona residenziale-turistica mantenendo la memoria delle vicende produttive che si svolgevano all'interno del nucleo urbano.

1.1) CRITICITA'

Con l'atto stipulato in data 21/06/1996, la Società xxxx xxxx S.r.l. acquista tutto il complesso immobiliare, successivamente il vecchio insediamento industriale è stato trasformato con un piano di recupero in un insediamento residenziale-turistico. La situazione edilizia e catastale al momento della stipula dell'atto di compravendita è diversa dalla situazione attuale e non risulta pertanto significativa al fine delle verifiche disposte dal G.E..

2) Atti di compravendita delle multiproprietà e regolamento della multiproprietà (quote di multiproprietà che la Società "xxxx xxxx S.r.l." vende a terzi, Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8, n.9)

Il CTU al fine di ricercare informazioni utili alla individuazione dei beni a comune non oggetto di pignoramento dotati di autonomo identificativo catastale posti a servizio dei beni principali oggetto della presente procedura, ha esaminato gli atti di compravendita degli immobili venduti in multiproprietà dalla Società oggetto di procedura, il regolamento delle multiproprietà a volte allegato agli atti e la documentazione catastale con gli elaborati planimetrici e gli elenchi dei subalterni assegnati.

(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune)

Si riporta la descrizione sintetica dell'analisi di alcuni atti di compravendita degli immobili venduti in multiproprietà dalla Società oggetto di procedura

(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune e Allegato B-Sintesi degli Atti Notarili Multiproprietà consultati dal CTU):

Lotti n.1 - n.2 - n.6 - n.8 - n.9 (multiproprietà)

Si riporta un estratto dell'art.2 e dell'art.3 dell'atto del Notaio xxxx xxxx rep. n. 85509 del 23/01/2003, (Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 2 di 5, pag. 101-102):

"[...] ARTICOLO 2

Le parti di cui al presente atto espressamente convengono:

- che il complesso immobiliare di cui all'appartamento in oggetto è parte indivisibile sia per la sua natura e destinazione, sia per patto espresso;

- che tutto il complesso immobiliare è vincolato a destinazione alberghiero-residenziale;

ARTICOLO 3

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità dei beni in oggetto e la loro libertà da censi, livelli, diritti di terzi, trascrizioni ostative, ipoteche, privilegi e pesi in genere.

La vendita è fatta con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

I servizi e le strutture comuni ai quali gli acquirenti hanno accesso, con le relative condizioni di utilizzazione, le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché, in materia di amministrazione e gestione dello stesso sono contenute nel Regolamento, che, letto, approvato e sottoscritto, trovasi allegato al presente atto, con lettera "N" ...".

Si riporta un estratto dell'allegato "N" all'atto del Notaio xxxx xxxx rep. n. 85509 del 23/01/2003 (Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 2 di 5, pag. 108-109):

"[...] ART.1 - Oggetto della Multiproprietà

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

ART. 2 - Indivisibilità della comunione

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

ART. 6

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

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

Art. 7

Ripartizione delle spese della comunione

*Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del Conduttore del Complesso, il comproprietario dovrà corrispondere annualmente quale **"quota servizi", un importo determinato in base alla tipologia ed i relativi millesimi degli appartamenti**. La "quota servizi" quantificata come sopra, è inserita ed è parte integrante del Preliminare d'Acquisto e del Documento informativo (ai sensi del D.L. N° 427 del 09.11.89). Tale "quota servizi" non potrà subire variazioni se non in dipendenza del 75% di variazione ISTAT anno per anno. Nessun multiproprietario può sottrarsi al pagamento della spesa a suo carico, nemmeno rinunciando ai suoi diritti, né al parziale godimento dell'eventuale turno..."*

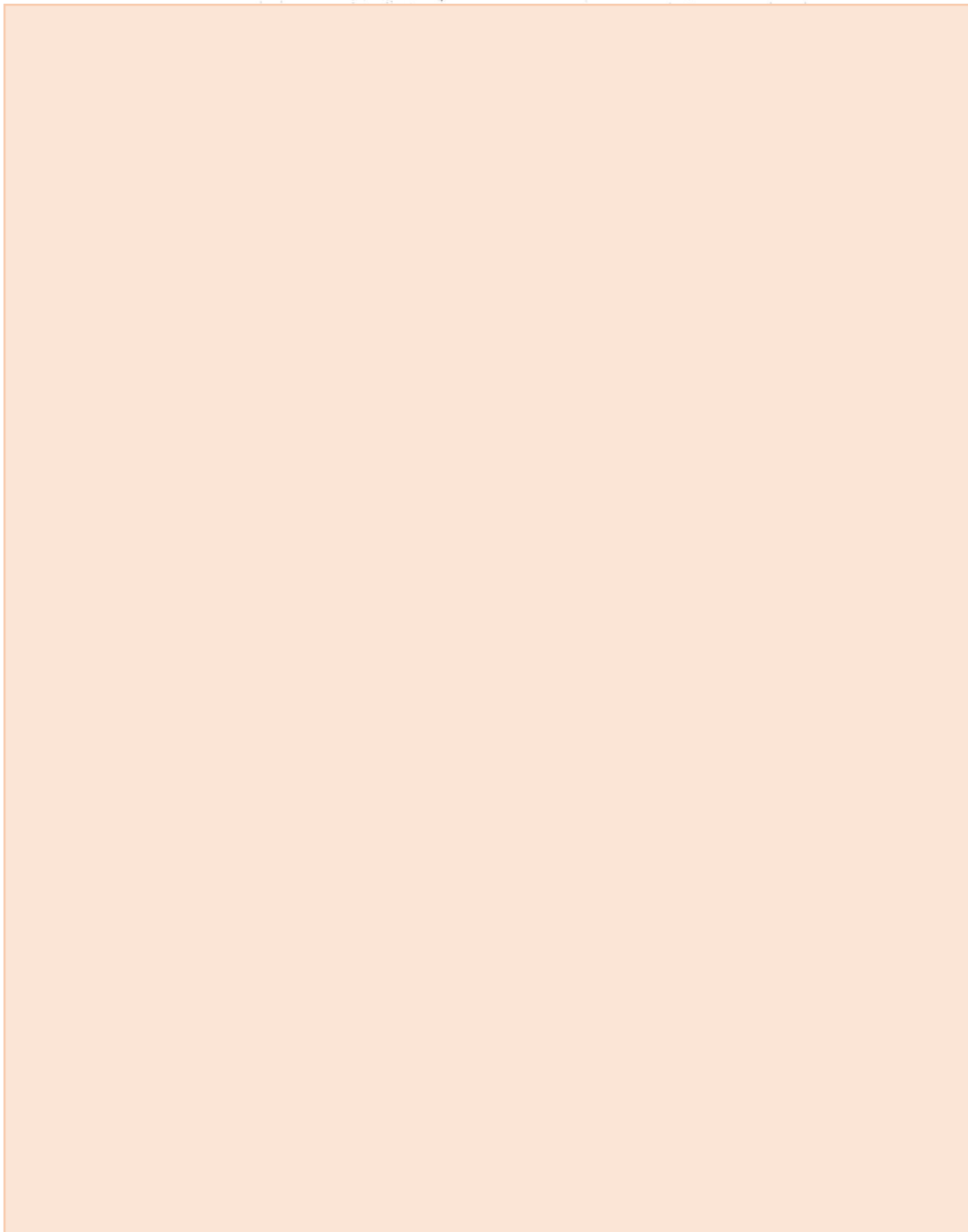
Estratto Allegato N

*(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune
parte 2 di 5, pag. 108-109)*

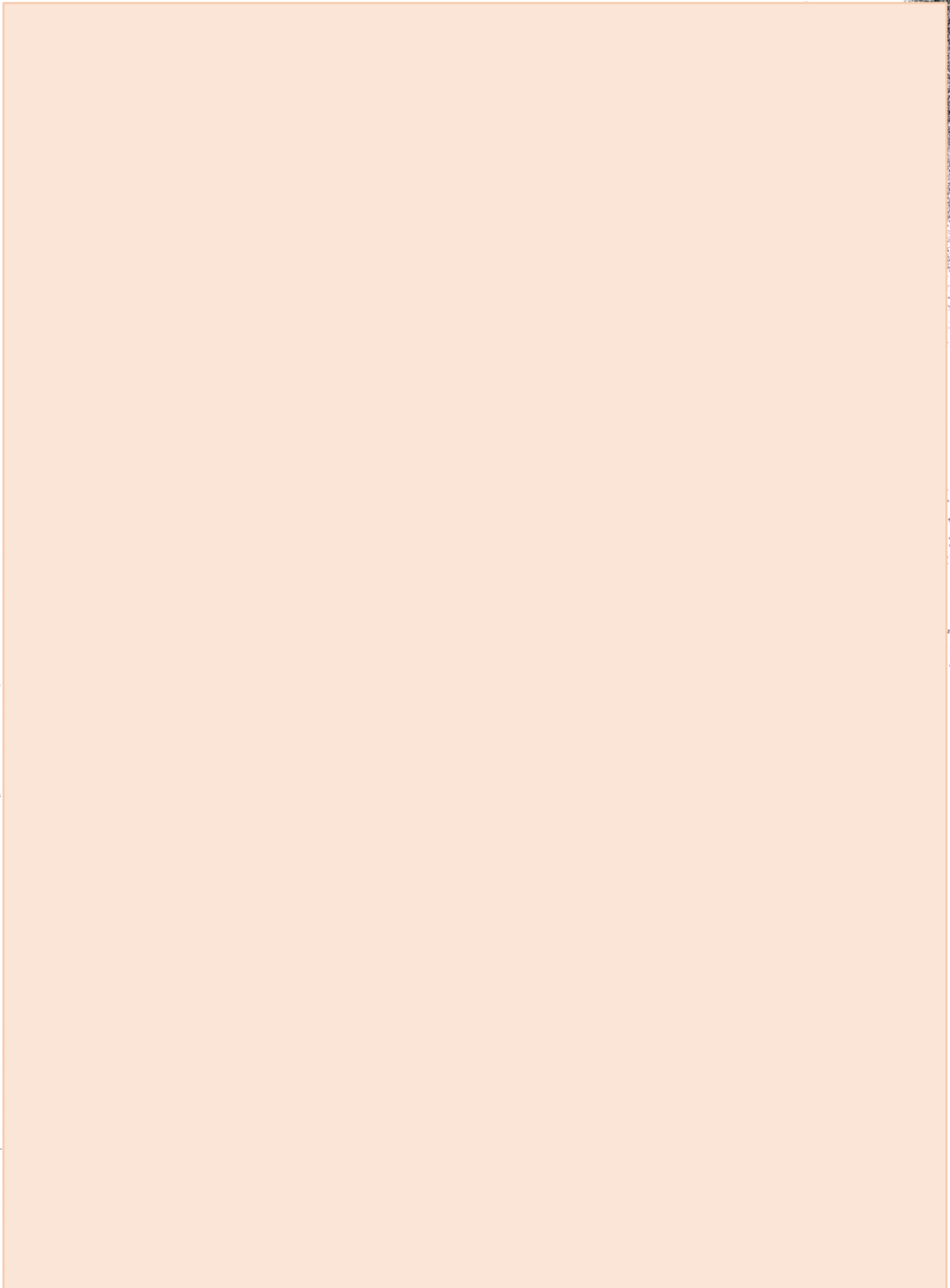
N

ALLEGATO N
REP. NR. 85509
FASC. NR. _____

REGOLAMENTO MULTIPROPRIETA'



92801



Lotto n.1

Si riporta di seguito un estratto dell'allegato "A" all'atto del Notaio **xxxx xxxx**, rep. n. 27463 del **30/12/1999**

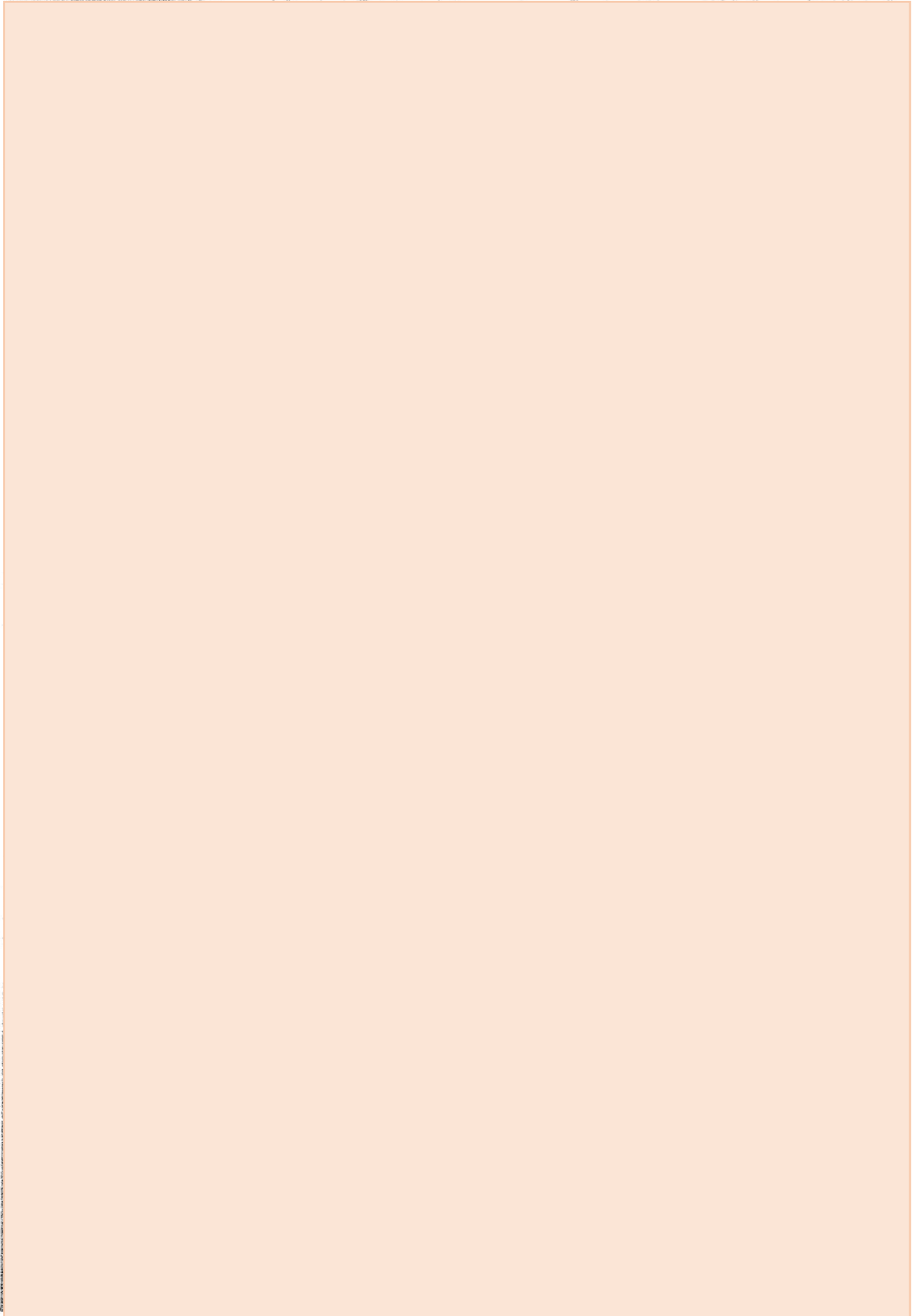
(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 1 di 5, pag. 126-129):

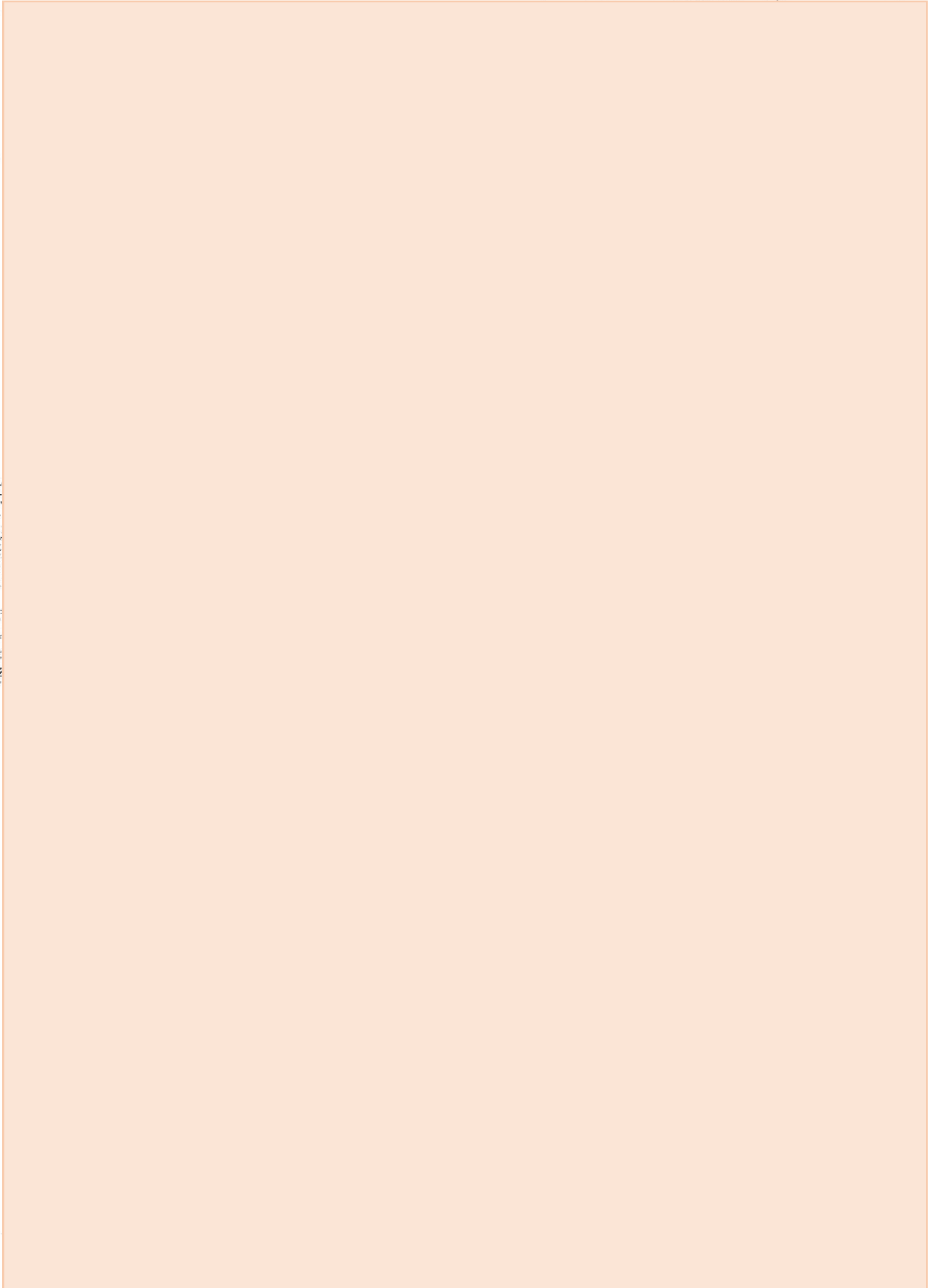
Allegato A-Ispezioni

REGOLAMENTO MULTIPROPRIETA'









Lotto n.6

Si riporta un estratto dell'art.3 dell'atto del Notaio xxxx xxxx rep. n. 48892/13613 del 16/10/2009, (Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 4 di 5, pag. 66-67):

"[...] ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI - La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio in premessa citato obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte acquirente come sopra rappresentata, prende atto ed accetta che:

- a) non può essere richiesta la divisione dell'immobile e dell'intero complesso di cui lo stesso fa parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1112 cod. civ.;*
- b) ogni appartamento è dotato di una serie di arredi e di beni mobili che appartengono pro quota ai comproprietari di ogni appartamento nella misura dei millesimi spettanti a ciascuno.*
- e) parte del complesso edilizio di cui fanno parte gli appartamenti oggetto del presente atto è vincolato a destinazione alberghiera - residenziale;*
- d) tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del conduttore del complesso; la parte acquirente, quale comproprietaria, dovrà corrispondere annualmente una "quota servizi" oltre IVA attualmente determinata in base alla tabella millesimale in premessa citata...*

ARTICOLO 3 - Parti Comuni del Complesso

Nella vendita è compresa la proprietà delle parti comuni dell'intero complesso tra le quali in particolare l'area coperta e scoperta di pertinenza. I servizi e le strutture comuni ai quali la parte acquirente ha accesso, con le relative condizioni di utilizzazione, le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso sono contenute nel "Regolamento di Condominio" in premessa citato..."

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 1112 del codice civile:

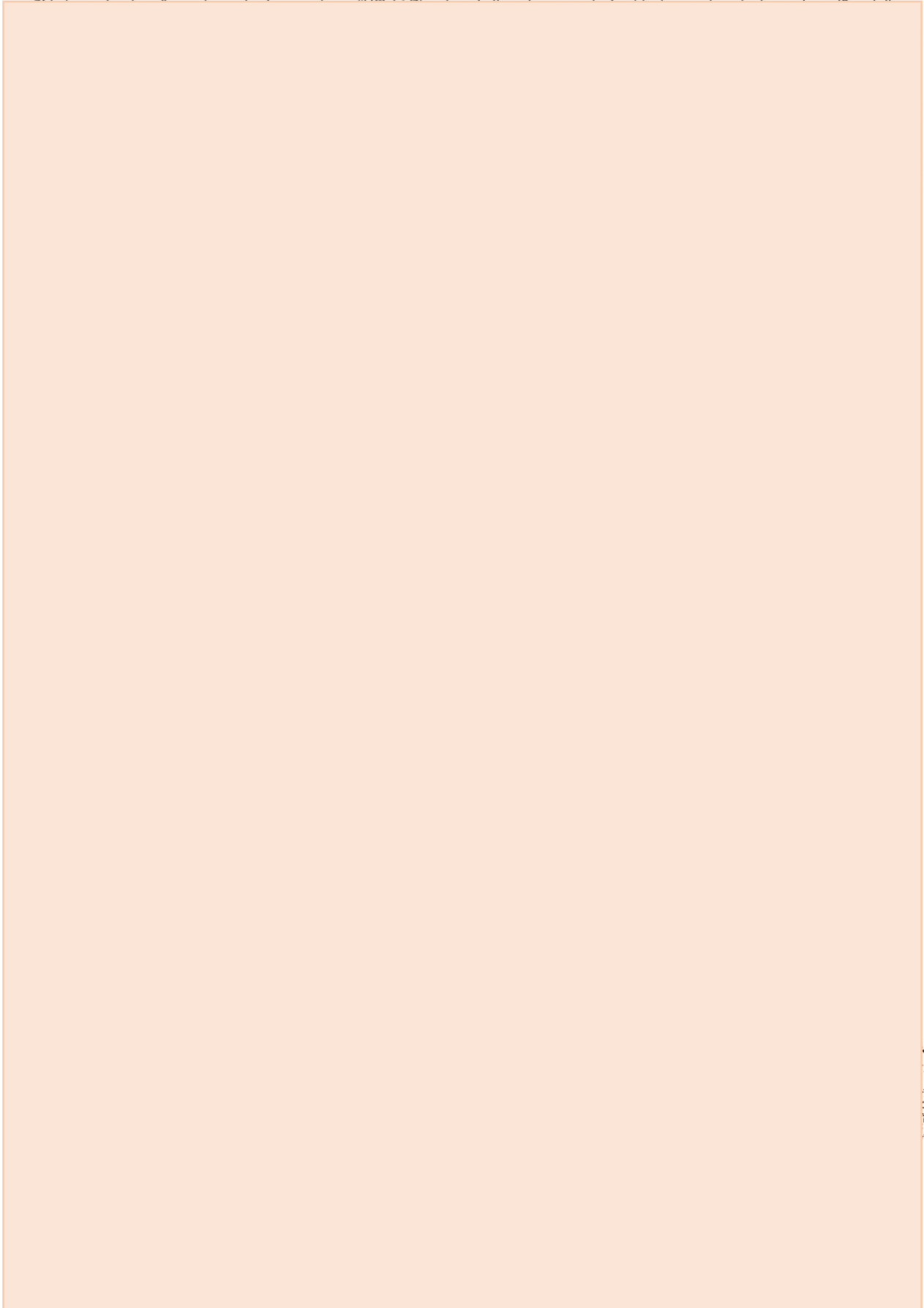
"Art. 1112 — Cose non soggette a divisione

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate."

Si riporta di seguito un estratto dell'allegato C-1 all'atto del Notaio xxxx xxxx, rep. n. 48892/13613 del 16/10/2009,
(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 4 di 5, pag. 70-80):

REGOLAMENTO MULTIPROPRIETA'

Al. C - 4
5.63



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

				Mil lesmi appartamenti					
Numero	Codice	Data	Fascia	Appartamenti	Appartamenti	Appartamenti	Appartamenti	Appartamenti	Appartamenti
Settimana	periodo	rif. 2009	RCI	n. 1-2-3-4-14	n. 6-9-10-13	n. 15-17	n. 5-12-16-18	n. 8-11-19	n. 7
				2+2	2+2	2+2	4+2	4+2	4+4
Capodanno	Peri. fisso	31/12-07/01	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932
03	3	17/01-24/01	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
04	4	24/01-31/01	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
05	5	31/01-07/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
06	6	07/02-14/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
07	7	14/02-21/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
08	8	21/02-28/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
09	9	28/02-07/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963
10	10	07/03-14/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963
11	11	14/03-21/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963
12	12	21/03-28/03	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169
13	13	28/03-04/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169
14	14	04/04-11/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169
15	15	11/04-18/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169
16	16	18/04-25/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169
17	17	25/04-02/05	bianca	3,4788	4,4569	9,0194	4,3823	5,8129	17,4376
18	18	02/05-09/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
19	19	09/05-16/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
20	20	16/05-23/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
21	21	23/05-30/05	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
22	22	30/05-06/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
23	23	06/06-13/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
24	24	13/06-20/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
25	25	20/06-27/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
26	26	27/06-04/07	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023
27	27	04/07-11/07	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023
28	28	11/07-18/07	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282
29	29	18/07-25/07	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282
30	30	25/07-01/08	Rossa	6,1572	7,6896	15,0324	7,6312	10,3032	30,3413
31	31	01/08-08/08	Rossa	6,1572	7,6896	15,0324	7,6312	10,3032	30,3413
32	32	08/08-15/08	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932
33	33	15/08-22/08	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932
34	34	22/08-29/08	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282
35	35	29/08-05/09	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023
36	36	05/09-12/09	Rossa	4,9458	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023
37	37	12/09-19/09	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
38	38	19/09-26/09	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
39	39	26/09-03/10	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547
40	40	03/10-10/10	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0006	6,7356	20,0547
41	41	10/10-17/10	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
42	42	17/10-24/10	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
43	43	24/10-31/10	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838
44	44	31/10-07/11	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963
45	45	07/11-14/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
46	46	14/11-21/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
47	47	21/11-28/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
48	48	28/11-05/12	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
49	49	05/12-12/12	blu	2,8631	3,6408	7,2509	3,7527	5,0439	14,9963
50	50	12/12-19/12	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445
Natale	Periodo fisso	24/12-31/12	Rossa	6,0957	7,6896	15,0324	7,6312	10,3032	30,3413
				2 00	250	500	250	333	1.000
				x 5	x 4	x 2	x 4	x 3	x 1
				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Allegato sub. C al n. ~~10.613~~ di raccolta

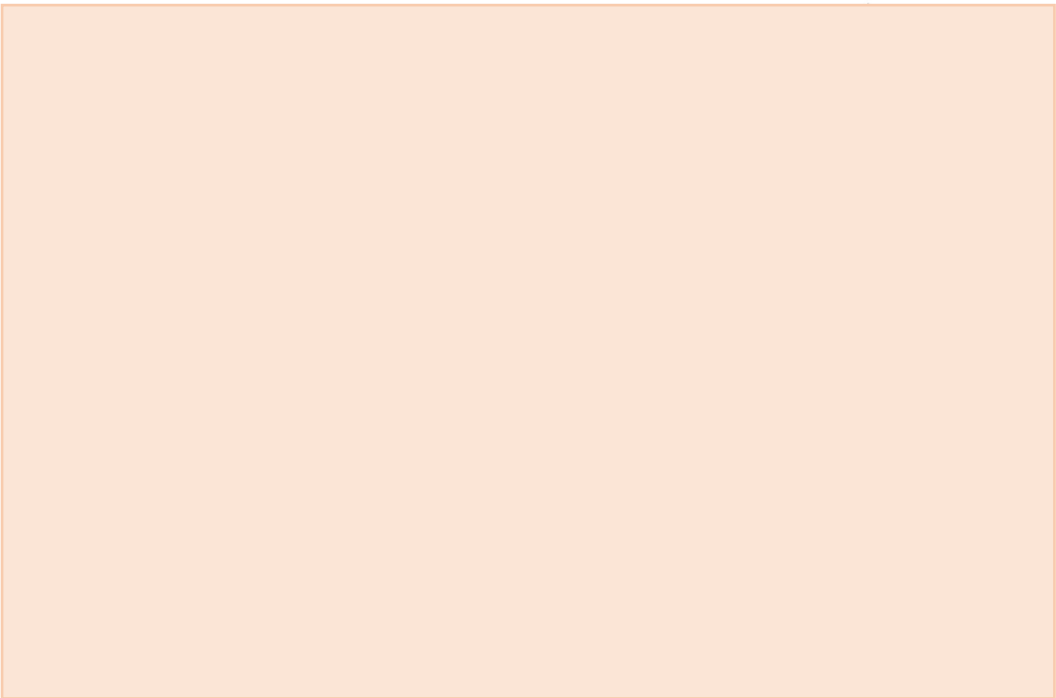
DOCUMENTO INFORMATIVO

Per l'offerta al pubblico di quote di multiproprietà con diritto di godimento degli appartamenti siti nel complesso turistico.

Il presente prospetto informativo concerne gli appartamenti del complesso turistico denominato , sito in località Loro Ciuffenna (AR), è stato redatto secondo le norme del Decreto Legislativo n. 427 del 09/11/1998 che ha recepito la Direttiva 94/47/CE.

Sono state inserite, in questo prospetto, tutte le informazioni ritenute essenziali, anche quelle non previste dalle disposizioni di legge.

Società proprietaria:



Titolo 1 – Descrizione del Bene e sua ubicazione

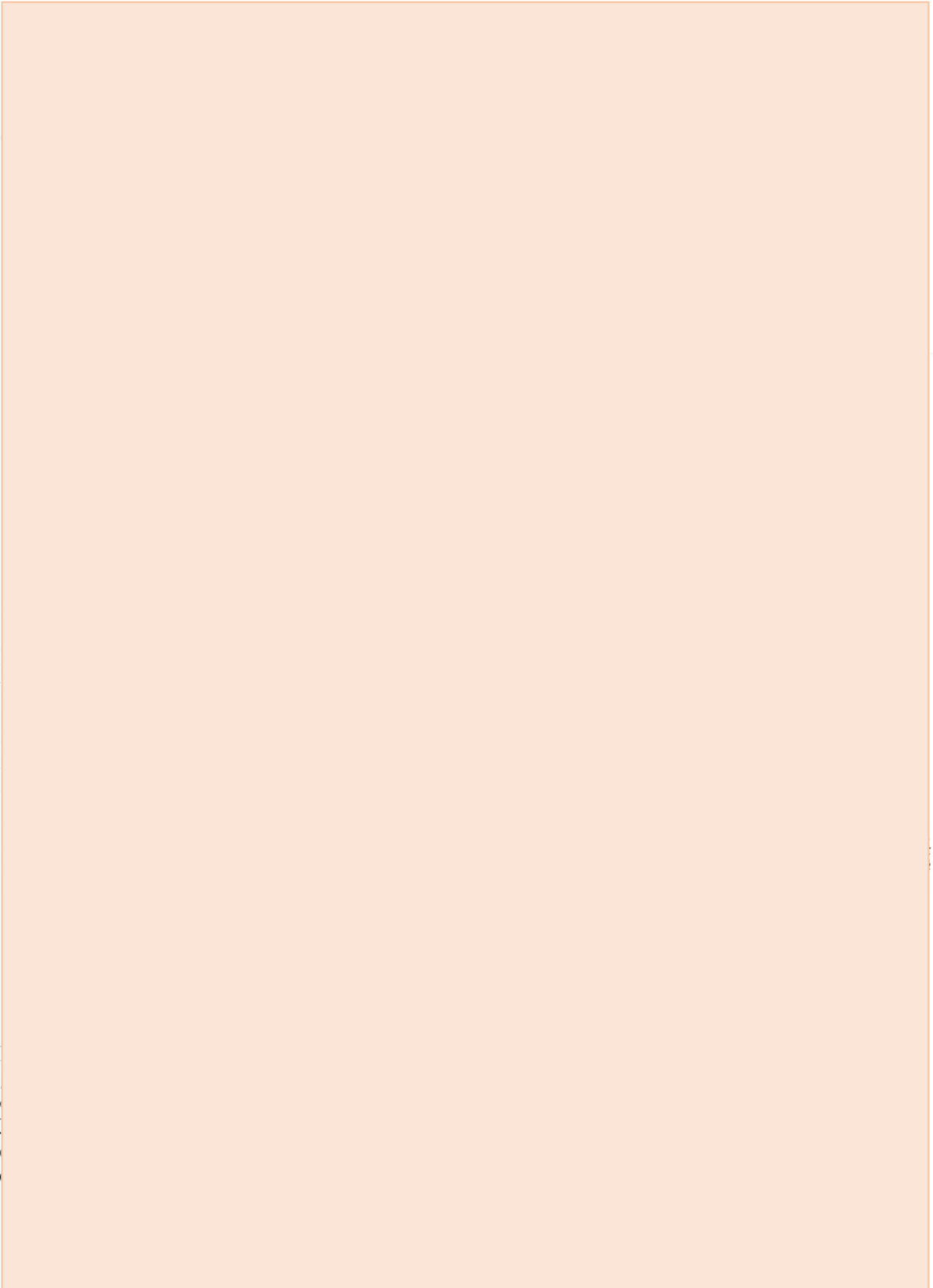
[redacted] composto di n. 19 appartamenti con posti auto allo scoperto, una reception, una club House con bar e ristorante, una lavanderia, una piscina ed un campo polivalente per tennis e calcetto sia diurno che notturno, sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) in via Ferriera, 4, risulta censito al Nuovo Catasto Urbano al foglio 63 part. 86, 87, 88, 89, 90, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 523, per il quale in Sindaco di detto Comune ha rilasciato in data 27/01/1997, la concessione edilizia n. 2076 per la Ristrutturazione del Nucleo Urbano Denominato "[redacted]". Correlata alla convenzione Urbanistica stipulata fra il Comune e la società [redacted], per atto [redacted] rep. N. 19853 in data 21/12/1996 per l'attuazione del Piano di Recupero.

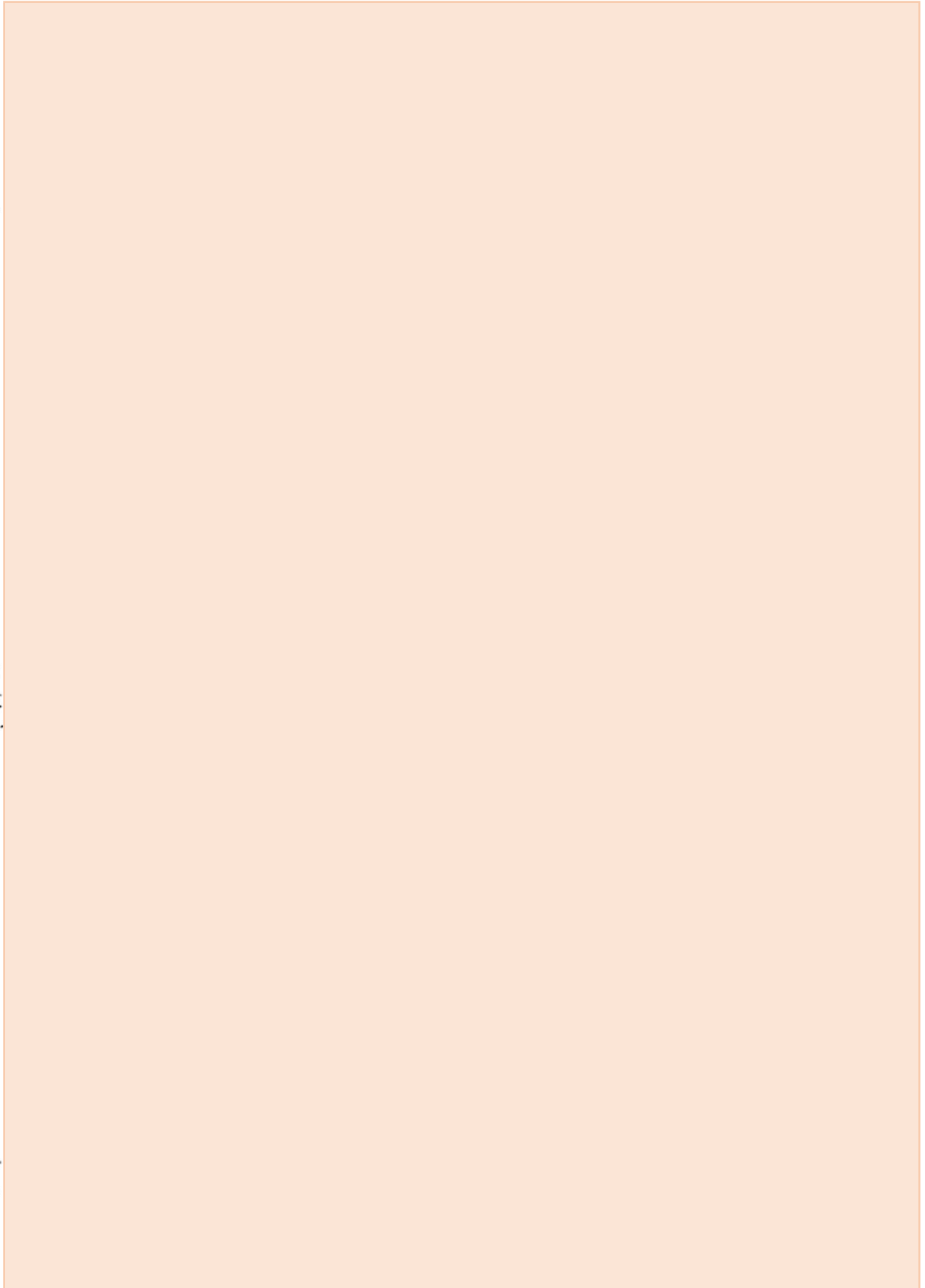
Per tale complesso immobiliare è stato già rilasciato il Certificato di Abitabilità o Agibilità a seguito di domanda presentata in data 06/04/1998 protocollo n. [redacted].
In ottemperanza della legge Regionale n. 1 del 10/01/1987; Disciplina delle strutture ricettive extra Alberghiere, in attuazione dei principi della legge del 17/05/1983 n. 217.

Titolo 2 – Diritto oggetto del contratto e prezzi

[redacted] con il connesso diritto, denominato CODICE, all'utilizzazione esclusiva dell'appartamento prescelto completo di arredi e corredi per un periodo predeterminato a decorrenza annuale, secondo il seguente schema:

CODICE	PERIODO	CODICE	PERIODO
01	29/12 -- 09/01	23	28° settimana
02	07° settimana	24	29° settimana
03	08° settimana	25	30° settimana
04	09° settimana	26	31° settimana
05	10° settimana	27	32° settimana
06	11° settimana	28	33° settimana
07	12° settimana	29	34° settimana
08	13° settimana	30	35° settimana
09	14° settimana	31	36° settimana
10	15° settimana	32	37° settimana
11	16° settimana	33	38° settimana
12	17° settimana	34	39° settimana
13	18° settimana	35	40° settimana
14	19° settimana	36	41° settimana
15	20° settimana	37	42° settimana
16	21° settimana	38	43° settimana
17	22° settimana	39	44° settimana
18	23° settimana	40	45° settimana
19	24° settimana	41	46° settimana
20	25 settimana	42	47° settimana
21	26° settimana	43	49° settimana
22	27° settimana	44	21/29 dicembre





Lotti n.1 - n.8 - n.9

Si riporta un estratto delle clausole comuni restituite nell'atto del Notaio xxxx xxxx, rep. n. 33942 del 24/05/2002

(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 2 di 5, pag. 54-55):

"[...] Le parti espressamente convengono:

- che il complesso immobiliare di cui gli appartamenti in oggetto sono parte sono indivisibili sia per la sua natura e destinazione, sia per patto espresso,

- che tutto il complesso immobiliare è vincolato a destinazione Alberghiero-Residenziale [...]

I servizi e le strutture comuni ai quali gli acquirenti hanno accesso, con le relative condizioni di utilizzazione, le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso, sono contenute nel Regolamento che unitamente alla ripartizione millesimale dell'intero complesso si trovano allegati all'atto di compravendita autenticato notaio xxxx xxxx in data 30 dicembre 1999, rep. n. 27.463, sopra citato.

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del conduttore del complesso; [...] quali comproprietari dovranno corrispondere annualmente una "quota servizi", la quale non potrà subire variazioni se non in dipendenza delle variazioni degli indici ISTAT, come specificato nel regolamento [...]."

Lotto n.9

Si riporta un estratto degli Articoli 2, 3 e 5 restituiti nell'atto del Notaio xxxx xxxx, rep. n. 25207/10271 del 15/10/2014

(Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 5 di 5, pag. 62-63):

"[...] ARTICOLO 2

Le parti espressamente convengono:

che il complesso immobiliare di cui l'appartamento in oggetto fa parte è indivisibile sia per la sua natura e destinazione, sia per patto espresso;

che tutto il complesso immobiliare è vincolato a destinazione alberghiero-residenziale.

La parte acquirente si obbliga a rispettare la destinazione anche concedendo in godimento il bene in oggetto solo a un pubblico indifferenziato secondo la disciplina vigente in materia di contratti di albergo e secondo la normativa di cui al Codice del Consumo.

ARTICOLO 3

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità del bene in oggetto e la sua libertà da censi, livelli, diritti di terzi, trascrizioni ostative, ipoteche, privilegi e pesi in genere.

La vendita è fatta con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, in particolare, con la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico della strada privata proveniente dalla piazza Garibaldi, distinta nel Catasto dei Terreni al foglio 63, mappale 88, come costituita con l'atto di provenienza di cui oltre, trascritta ad Arezzo il giorno 15 luglio 1996, numeri 9586/6919.

I servizi e le strutture comuni ai quali gli acquirenti hanno accesso, con le relative condizioni di utilizzazione, le norme applicabili in materia di manutenzione e riparazione dell'immobile, nonché in materia di amministrazione e gestione dello stesso, sono contenute nel "Regolamento", allegato sotto la lettera "B"...

ARTICOLO 5

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del conduttore del complesso.

Tutte le spese di straordinaria manutenzione di arredi, corredi e suppellettili sono a carico, anche in quota parte, per le relative settimane dei multiproprietari del complesso.

La parte acquirente dovrà corrispondere annualmente una "quota servizi", attualmente determinata in base alla tabella millesimale, che, firmata dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C", oltre I.V.A., la quale non potrà subire variazioni se non in dipendenza delle variazioni degli indici I.S.T.A.T., come specificato nel "Regolamento" allegato.

La parte acquirente dichiara che la presente cessione è in osservanza alle disposizioni di cui al D. Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo) e successive modificazioni, regolante il diritto di recesso.

La parte venditrice dichiara che il complesso turistico " xxxx xxxx " è affiliato all'organizzazione di scambio R.C.I. con il numero 5333, la cui filiale italiana xxxx xxxx ha sede in via xxxx xxxx, 73020 San xxxx xxxx (Verona), con i relativi oneri tariffari.

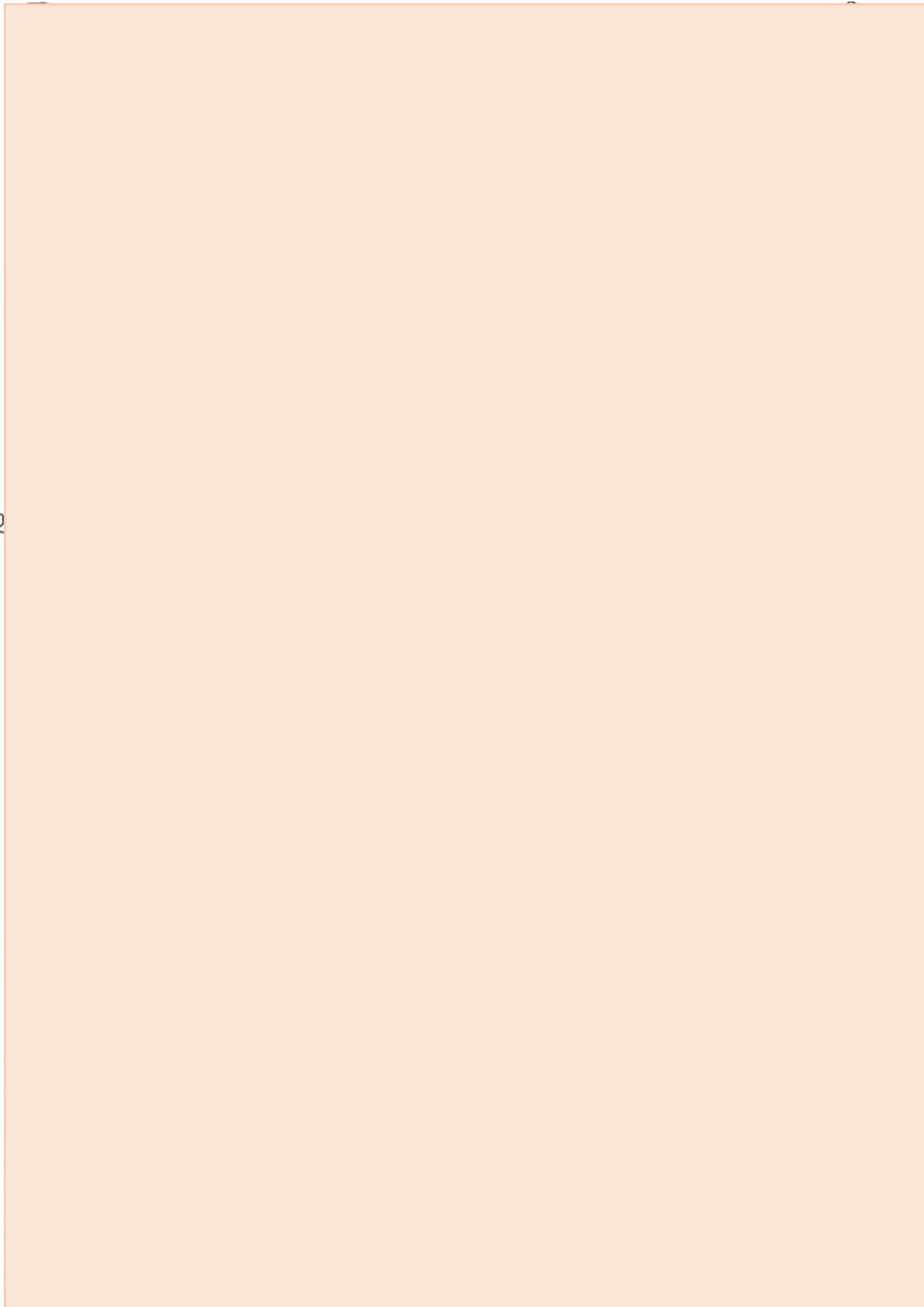
I multiproprietari hanno la facoltà di iscriversi alla R.C.I. a un costo che sarà autonomamente determinato dall'organizzazione di scambi, ogni eccezione rinunciata o rimossa.

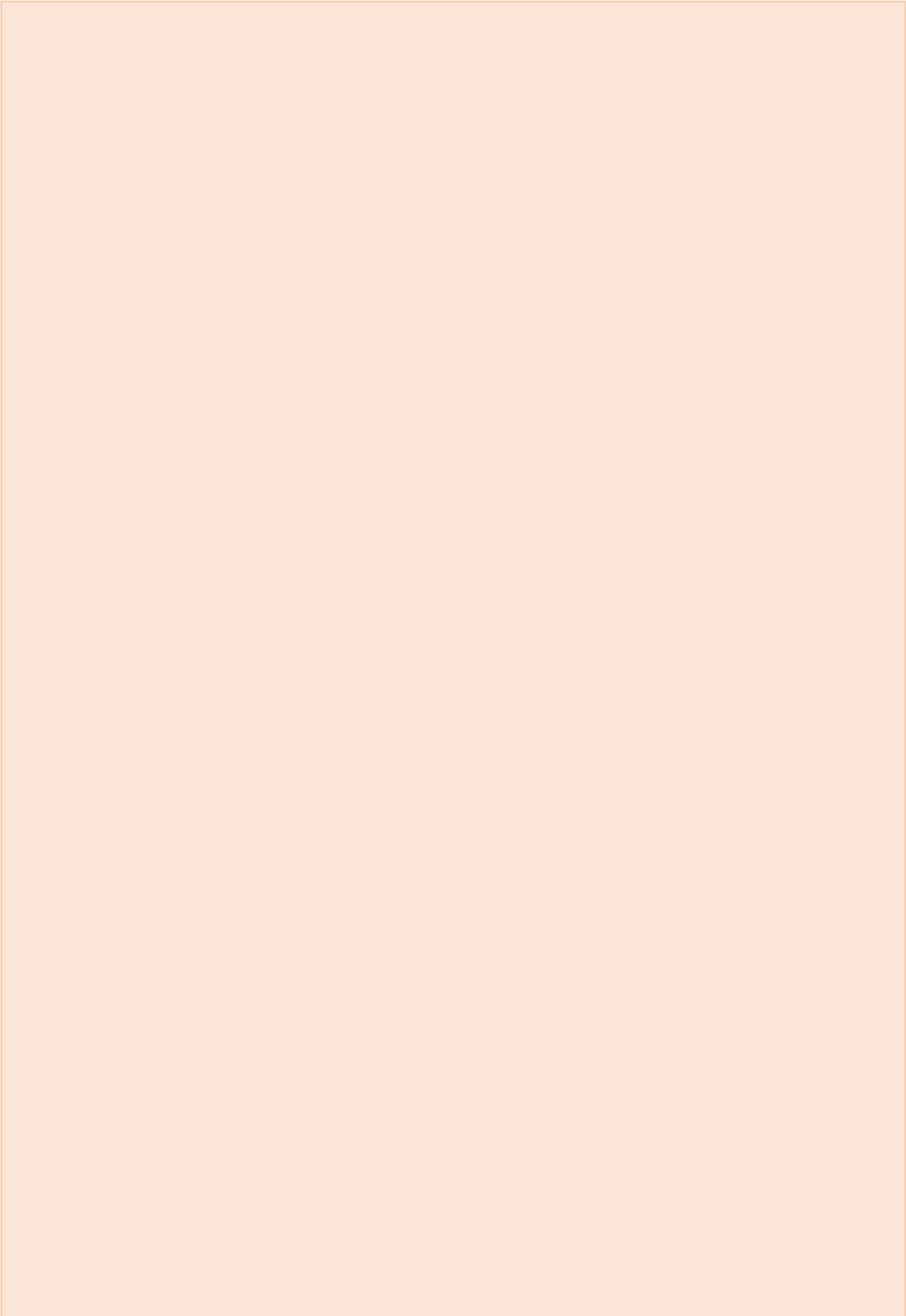
Ogni eventuale scambio di destinazione turistica, o solo temporale, è organizzato da R.C.I.

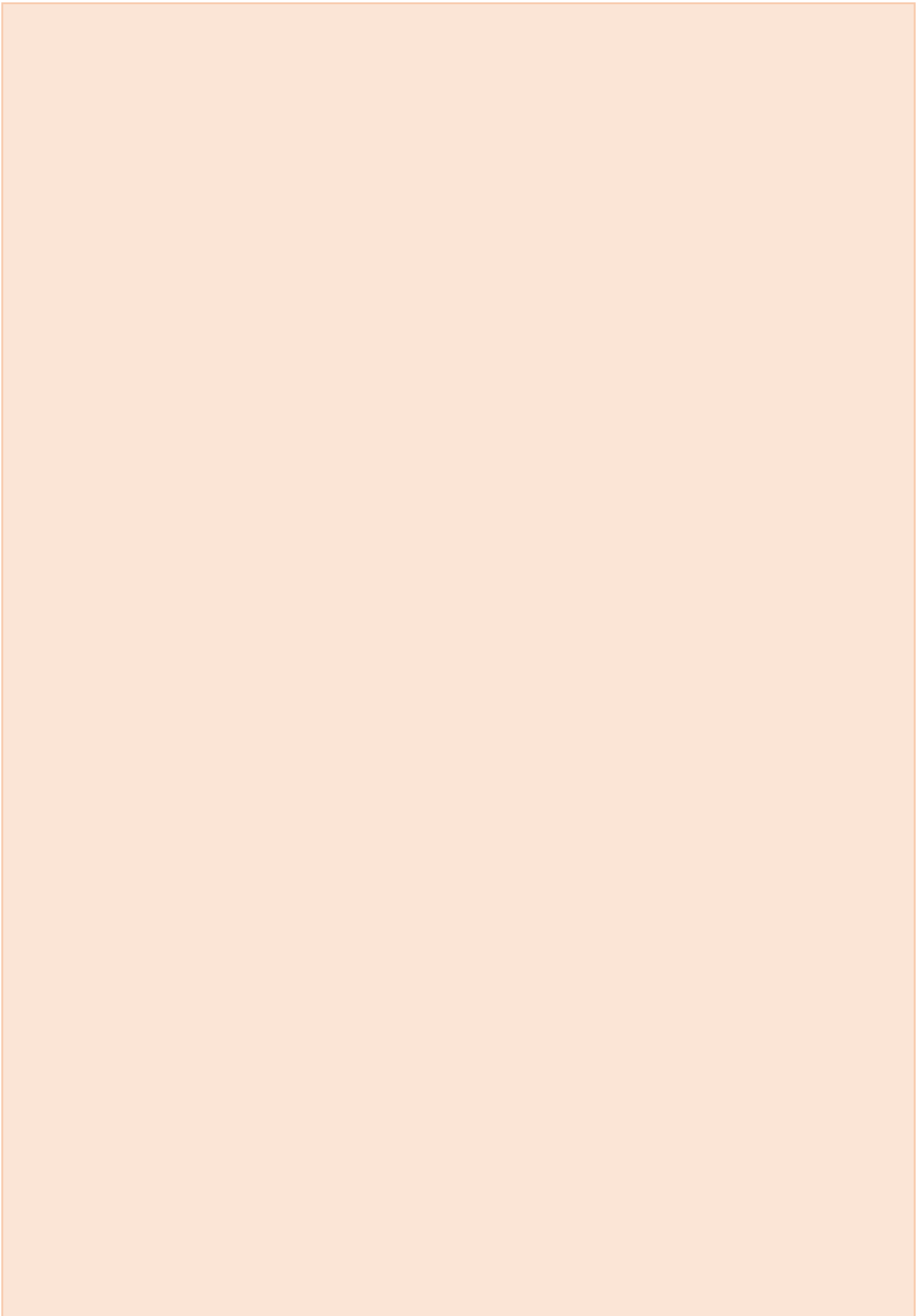
Le modalità per la vendita del diritto di comproprietà e di godimento turnario oggetto del presente atto sono contenute nel più volte citato e già allegato Regolamento.

L'acquisto in oggetto non comporta per l'acquirente altri oneri o spese diverse rispetto a quelli stabiliti nel presente atto [...].".

Si riporta un estratto dell'allegato "B" all'atto del Notaio xxxx xxxx, rep. n. 25207/10271 del 15/10/2014 (Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 5 di 5, pag. 69-74):











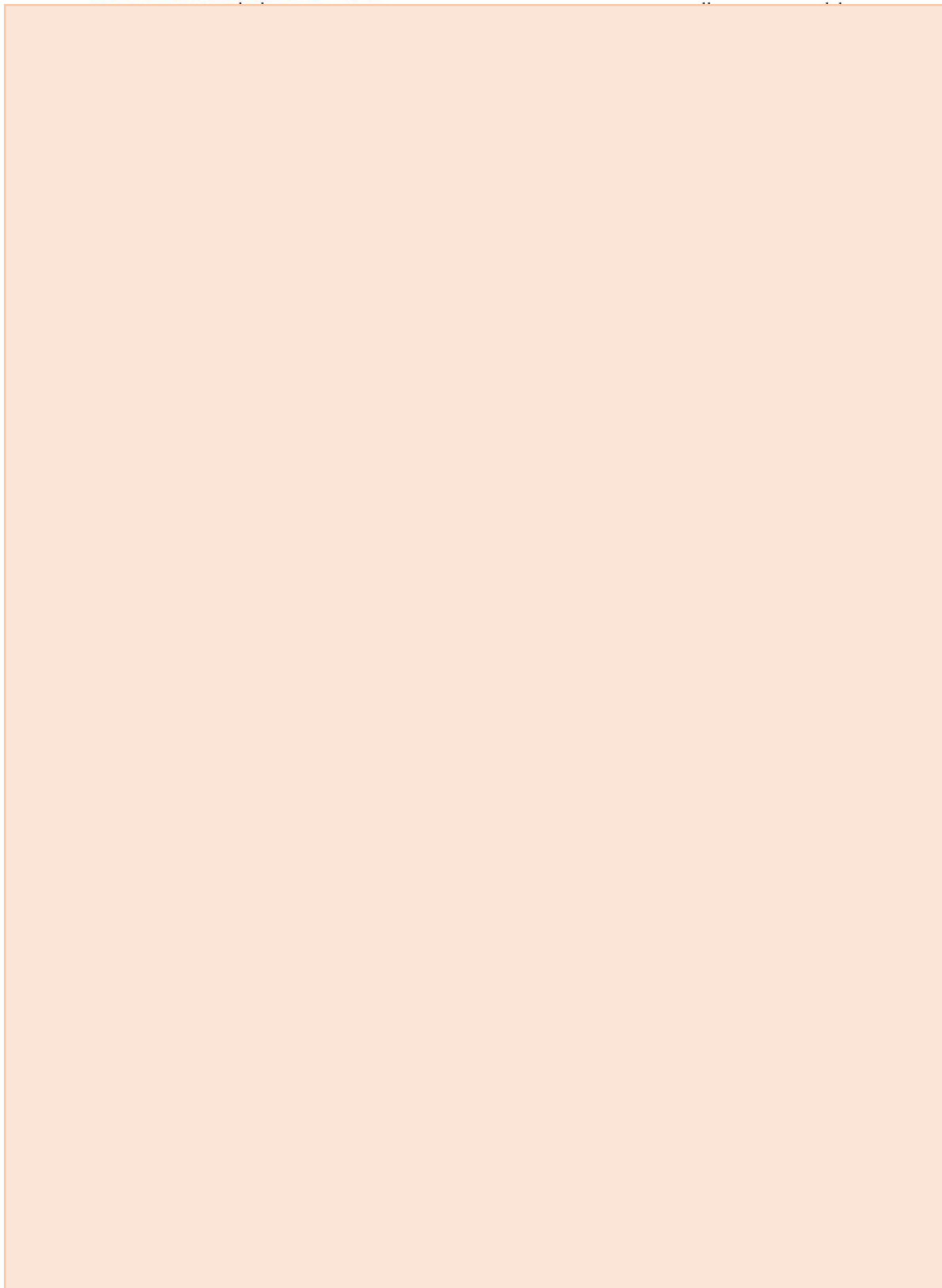
Ripartizione quote millesimali									
AL N. 25207/10/14									
DI REPERTORIO									
Codice periodo	Data rif. 2013	Fascia RCI	Millesimi appartamenti						
			Appartamenti n. 1-2-3-4-14 2+2	Appartamenti n. 6-9-10-13 2+2	Appartamenti n.15-17 2+2	Appartamenti n. 5-12-16-18 4+2	Appartamenti n. 8-11-19 4+2	Appartamenti n. 7 4+4	
1	31/12-07/01	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932	
2	19/01-26/01	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
3	26/01-02/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
4	02/02-09/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
5	09/02-16/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
6	16/02-23/02	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
7	23/02-02/03	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
8	02/03-09/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963	
9	09/03-16/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963	
10	16/03-23/03	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963	
11	23/03-30/03	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169	
12	30/03-06/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169	
13	06/04-13/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169	
14	13/04-20/04	bianca	3,0786	3,9233	7,8994	4,0800	5,4746	16,2169	
15	20/04-27/04	bianca	3,0786	3,9233		4,0800	5,4746	16,2169	
16	27/04-04/05	bianca	3,4788	4,4569	9,0194	4,3823	5,8129	18,4838	
17	04/05-11/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
18	11/05-18/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
19	18/05-25/05	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
20	25/05-01/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
21	01/06-08/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
22	08/06-15/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
23	15/06-22/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
24	22/06-29/06	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
25	29/06-06/07	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023	
26	06/07-13/07	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023	
27	13/07-20/07	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282	
28	20/07-27/07	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282	
29	27/07-03/08	Rossa	6,1572	7,6896	15,0324	7,6312	10,3032	30,3413	
30	03/08-10/08	Rossa	6,1572	7,6896	15,0324	7,6312	10,3032	30,3413	
31	10/08-17/08	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932	
32	17/08-24/08	Rossa	7,2963	8,8509	17,5084	9,2431	12,2101	36,7932	
33	24/08-31/08	Rossa	5,5416	6,9677	13,8534	6,8001	9,1345	27,0282	
34	31/08-07/09	Rossa	4,9258	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023	
35	07/09-14/09	Rossa	4,9458	6,2459	12,6744	5,9942	7,8428	23,8023	
36	14/09-21/09	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
37	21/09-28/09	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
38	28/09-05/10	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0372	6,7356	20,0547	
39	05/10-12/10	Rossa	4,1561	5,2101	10,6111	5,0006	6,7356	20,0547	
40	12/10-19/10	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
41	19/10-26/10	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
42	26/10-02/11	Rossa	3,7867	4,7707	9,6089	4,6342	6,0897	18,4838	
43	02/11-09/11	bianca	2,8631	3,6408	7,3099	3,7527	5,0439	14,9963	
44	09/11-16/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
45	16/11-23/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
46	23/11-30/11	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
47	30/11-07/12	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	
48	07/12-14/12	blu	2,8631	3,6408	7,2509	3,7527	5,0439	14,9963	
49	14/12-21/12	blu	2,7092	3,2956	6,5436	3,4505	4,6134	14,3445	

Lotti n. 2 e n. 9

Si riporta un estratto dell'Allegato "B" dell'atto del Notaio **xxxx xxxx** rep. n. 85959 del 22/03/2003, (Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per analisi beni ad uso comune parte 3 di 5, pag. 26-33):



Rilascio di Copia





Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 20 - segue

Titolo 2 – Diritto oggetto del contratto e prezzi

diritto, denominato CODICE, all'utilizzazione esclusiva dell'appartamento prescelto completo di arredi e corredi per un periodo predeterminato a decorrenza annuale, secondo il seguente schema:

CODICE	PERIODO
01	29/12 – 09.01
02	7a settimana
03	8a settimana
04	9a settimana
05	10a settimana
06	11a settimana
07	12a settimana
08	13a settimana
09	14a settimana
10	15a settimana
11	16a settimana
12	17a settimana
13	18a settimana
14	19a settimana
15	20a settimana
16	21a settimana
17	22a settimana
18	23a settimana
19	24a settimana
20	25a settimana
21	26a settimana
22	27a settimana

CODICE	PERIODO
23	28a settimana
24	29a settimana
25	30a settimana
26	31a settimana
27	32a settimana
28	33a settimana
29	34a settimana
30	35a settimana
31	36a settimana
32	37a settimana
33	38a settimana
34	39a settimana
35	40a settimana
36	41a settimana
37	42a settimana
38	43a settimana
39	44a settimana
40	45a settimana
41	46a settimana
42	47a settimana
43	49a settimana
44	21/29 dicembre



Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 21 - segue



Direzione Provinciale di AREZZO

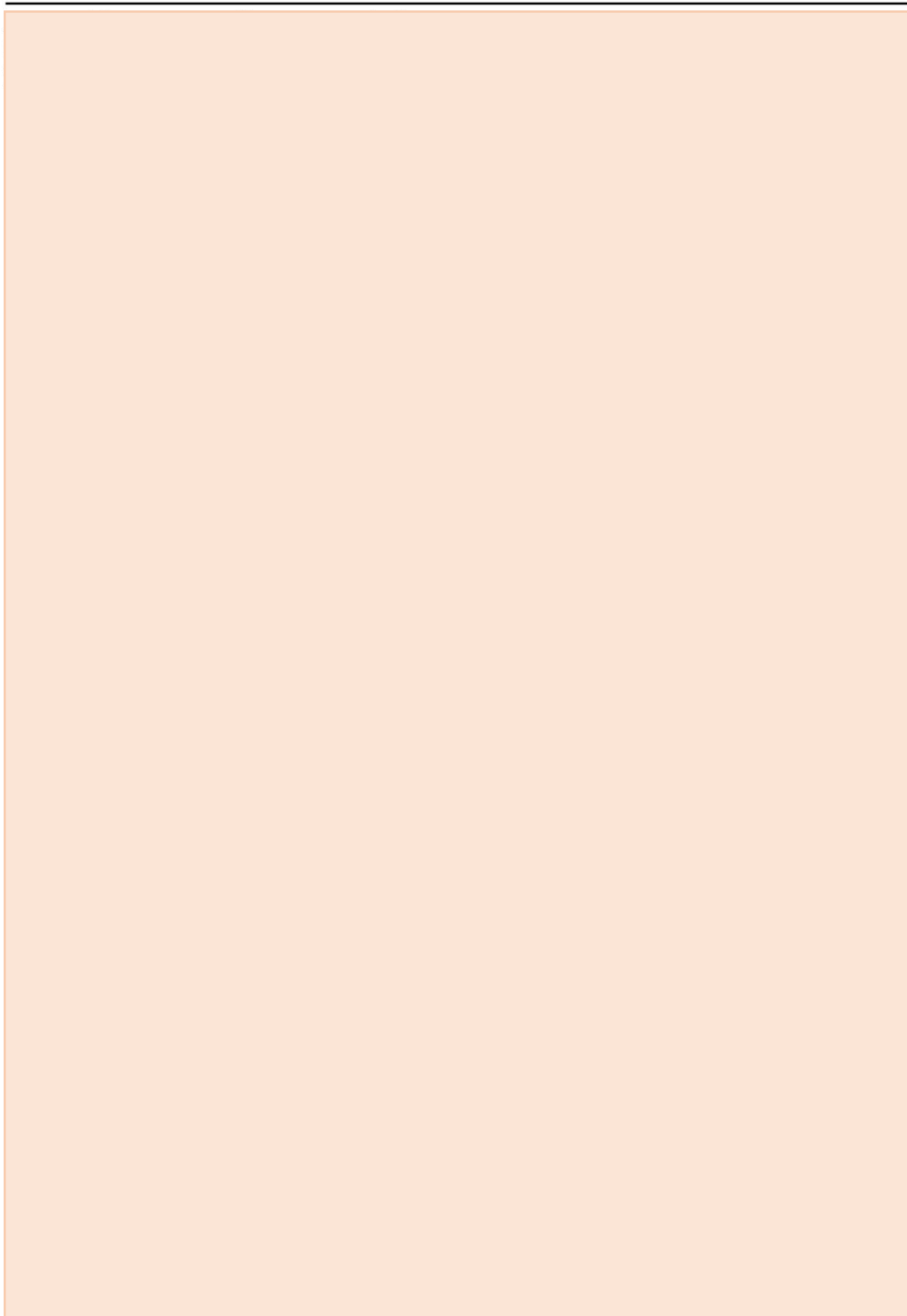
Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 22 - segue





Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 23 - segue



Direzione Provinciale di AREZZO

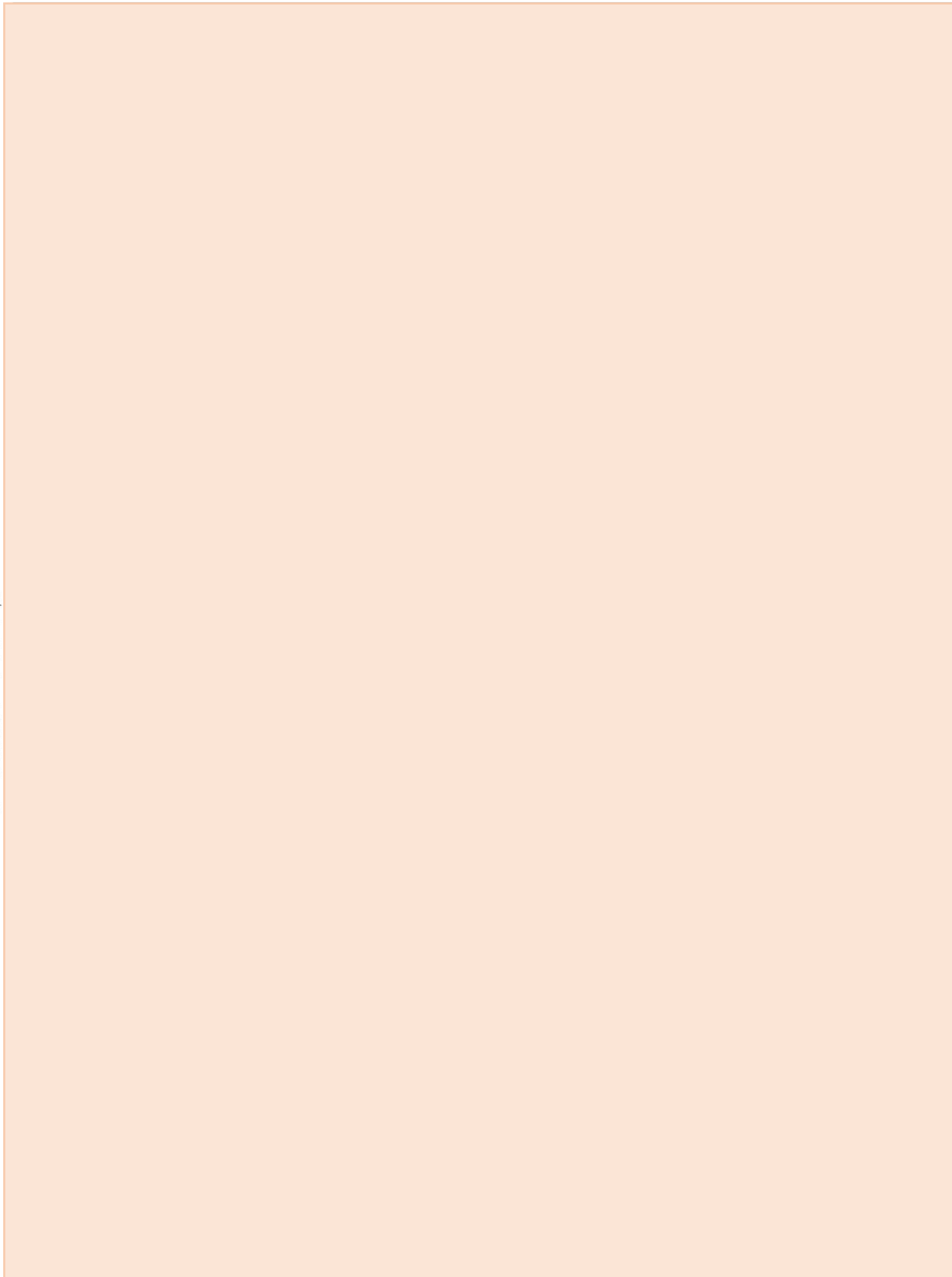
Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 24 - segue





Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 25 - segue



Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Rilascio di Copia

Protocollo n. AR 24571 del 2022

Pag. 26 - Segue

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

Si riporta di seguito un elenco degli atti di compravendita esaminati dal CTU degli immobili venduti in multiproprietà dalla Società oggetto di procedura; l'elenco è consultabile nell'*Allegato B-Sintesi degli Atti Notarili Multiproprietà consultati dal CTU*, gli atti sono consultabili nell'*Allegato A-Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per l'analisi beni ad uso comune*:

Lotto di vendita	Identificazione Catastale, Comune di Loro Ciuffenna, Prov. Arezzo - Foglio n.63	Trascrizione n. della formalità (ricerca x società c.f. _____)	Atto nome del Notaio	Atto numero di repertorio	Atto data di stipula	Atto nomi degli acquirenti	Atto quota venduta dalla _____
Lotto 1	p.lla 87 - sub. 2						
		41		27463	30/12/1999		4,1275 / 1 000 = 0,00412750
		43		28274	15/04/2000		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		44		28472	12/05/2000		4,5302 / 1 000 = 0,00453020
		45		28984	14/07/2000		4,1275 / 1 000 = 0,00412750
		47		32008	14/09/2001		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		49		32723	18/12/2001		9,0604 / 1 000 = 0,00906040
		54		33942	24/05/2002		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		56		33942	24/05/2002		12,7517 / 1 000 = 0,01275170
		57		33942	24/05/2002		9,0604 / 1 000 = 0,00906040
		70		85509	23/01/2003		6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		92		94914/23661	07/04/2006		5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		119		48892/13613	16/10/2009		4,1561 / 1 000 = 0,00415610
		137		101050/28150	19/04/2013		5,4184 / 1 000 = 0,00541840
totale quota venduta							81,4201 / 1 000 = 0,08142010
Lotto 1 - quota di proprietà della _____							918,5799 / 1 000 = 0,91857990
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000
Lotto 2	p.lla 87 - sub. 3						
		63	MILLONI FABIO	85509	23/01/2003	CASSOLI PIETRO MIGNANI BRUNILDE	6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		67	MILLONI FABIO	85509	23/01/2003	LUCCHINI GIULIO	6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		72	MILLONI FABIO	85959	22/03/2003	RINALDO ATTILIO	6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		73	MILLONI FABIO	85959	22/03/2003	ZATTA DANIELA	6,0403 / 1 000 = 0,00604030
		79	MILLONI FABIO	89675/22111	06/07/2004	AGRICOLA RENZO SANDRINI ELVIRA	5,3691 / 1 000 = 0,00536910
		80	MILLONI FABIO	90502	16/10/2004	DE DIVITIS GIACINTO CIVOLANI CINZIA	4,5302 / 1 000 = 0,00453020
		91	MILLONI FABIO	94710	17/03/2006	SANTANGELO AMALIA ELEFANTE BIAGIO	3,3557 / 1 000 = 0,00335570
		138	MILLONI FABIO	101050/28150	19/04/2013	MERCANTE SILVANA	7,2963 / 1 000 = 0,00729630
totale quota venduta							44,7125 / 1 000 = 0,04471250
Lotto 2 - quota di proprietà della _____							955,2875 / 1 000 = 0,95528750
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000
Lotto 5	p.lla 120 - sub. 9						
		42		55343	02/02/2000		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		48		32152	05/10/2001		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
		58		34256	10/07/2002		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		75		87903	13/12/2003		8,3333 / 1 000 = 0,00833330
		76		87903	13/12/2003		7,4257 / 1 000 = 0,00742570
		82		90712/22397	06/11/2004		4,7855 / 1 000 = 0,00478550
		89		93751/23242	12/11/2005		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
totale quota venduta							42,5467 / 1 000 = 0,04254670
Lotto 5 - quota di proprietà della _____							957,4533 / 1 000 = 0,95745330
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000
Lotto 6	p.lla 120 - sub. 23						
		64		85509	23/01/2003		5,5006 / 1 000 = 0,00550060
		65		85509	23/01/2003		7,4257 / 1 000 = 0,00742570
		66		85509	23/01/2003		8,3333 / 1 000 = 0,00833330
		69		85509	23/01/2003		6,5457 / 1 000 = 0,00654570
		78		88741	27/03/2004		5,5006 / 1 000 = 0,00550060
		81		90712/22397	06/11/2004		4,7855 / 1 000 = 0,00478550
		90		94710	17/03/2006		4,4554 / 1 000 = 0,00445540
		119		48892/13613	16/10/2009		10,0744 / 1 000 = 0,01007440
		133		101050/28150	19/04/2013		9,2431 / 1 000 = 0,00924310
		134		101050/28150	19/04/2013		9,2431 / 1 000 = 0,00924310
		135		101050/28150	19/04/2013		7,6312 / 1 000 = 0,00763120
		136		101050/28150	19/04/2013		6,8001 / 1 000 = 0,00680010
totale quota venduta							85,5387 / 1 000 = 0,08553870
Lotto 6 - quota di proprietà della _____							914,4613 / 1 000 = 0,91446130
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000
Lotto 8	p.lla 120 - sub. 13						
		46		29880	04/12/2000		4,8491 / 1 000 = 0,00484910
		50		33983	31/05/2002		8,3663 / 1 000 = 0,00836630
		52		33942	24/05/2002		7,5809 / 1 000 = 0,00758090
		62		85509	23/01/2003		7,5809 / 1 000 = 0,00758090
		68		85509	23/01/2003		6,7955 / 1 000 = 0,00679550
		81		90712/22397	06/11/2004		6,7955 / 1 000 = 0,00679550
totale quota venduta							41,9682 / 1 000 = 0,04196820
Lotto 8 - quota di proprietà della _____							958,0318 / 1 000 = 0,95803180
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000
Lotto 9	p.lla 120 - sub. 15						
		51		33942	24/05/2002		15,0448 / 1 000 = 0,01504480
		53		33942	24/05/2002		15,0448 / 1 000 = 0,01504480
		55		33942	24/05/2002		27,5288 / 1 000 = 0,02752880
		61		85509	23/01/2003		16,3252 / 1 000 = 0,01632520
		74		85959	22/03/2003		16,3252 / 1 000 = 0,01632520
		77		87902	13/12/2003		24,8399 / 1 000 = 0,02483990
		86		92236/22785	23/04/2005		8,5787 / 1 000 = 0,00857870
		140		25207/10271	15/10/2014		7,8994 / 1 000 = 0,00789940
totale quota venduta							131,5868 / 1 000 = 0,13158680
Lotto 9 - quota di proprietà della _____							868,4132 / 1 000 = 0,86841320
controllo numerico somma							1000,0000 1,00000000

Dall'esame degli atti di compravendita delle multiproprietà e del regolamento multiproprietà relativo ai lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9, è emerso che nel regolamento sulle multiproprietà è riportata la ripartizione delle quote millesimali tra tutti i comproprietari della residenza Turistico Alberghiera denominata "xxxx xxxx" composta in n.19 unità abitative.

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

Art. 1 - Oggetto della Multiproprietà

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

ART. 2 - Indivisibilità della comunione

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

Art.3 - Vincolo di destinazione residenziale-alberghiera

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

Art.4 - Scopo e finalità della comunione

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

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

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

[...]

ART. 6 - Uso dei beni comuni

*Nell'acquisto di una o più quote millesimali del xxxx xxxx, si deve intendere compreso l'uso gratuito delle **parti comuni (piscina, ricevimento)**, l'utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto, entro i limiti temporali corrispondenti al godimento turnario dell'unità abitativa.*

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

Art. 7 - Ripartizione delle spese della comunione

Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione sono a carico del Conduttore del Complesso. Il comproprietario dovrà corrispondere annualmente quale "quota servizi", un importo determinato in base alla tipologia ed i relativi millesimi degli appartamenti. La "quota servizi" quantificata come sopra, è inserita ed è parte integrante del Preliminare d'Acquisto e del Documento informativo (ai sensi del D.L. n. 427 del 09/11/89). Tale "quota servizi" non potrà subire variazioni se non in dipendenza del 75% di variazione ISTAT anno per anno. Nessun multiproprietario può sottrarsi al pagamento della spesa a suo carico, nemmeno rinunciando ai suoi diritti, né in caso di assenza, di mancato o di parziale godimento dell'eventuale turno [...];

Art. 8 - Amministrazione della comunione

- Controlla il buon funzionamento ed il rispetto del contratto di locazione da parte del Conduttore, con particolare riferimento all'obbligo di mantenere i requisiti per la classificazione di Residenza Turistico-Alberghiera.*
- Provvede alla rinnovazione o alla stipulazione dei contratti di locazione nell'ipotesi di cui al settimo capoverso dell'Art. 9.*
- Provvede a convocare l'Assemblea dei Comproprietari o ad interpellarli per corrispondenza a norma dell'Art. 10 nell'ipotesi prevista nell'ultimo periodo del settimo capoverso dell'Art.9 quando occorre deliberare per la ricostruzione parziale o totale degli edifici e quando occorre nominare un nuovo Amministratore.*
- Provvede a fare effettuare le opere straordinarie di riparazione o consolidamento dell'immobile che a norma di legge o del contratto di locazione sono a carico del Conduttore.*

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

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

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

Art. 9 - Locazione del complesso immobiliare

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

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

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

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

Servizio di ricevimento e portineria;

- Onere dell'amministrazione e spese relative;*

- Acquisto del materiale necessario per la pulizia, il giardinaggio ed il mantenimento della piscina e relativo impianto;
- Ordinaria manutenzione e pulizia delle unità abitative, degli arredi e corredi e delle parti comuni;
- Pagamento consumi d'acqua e di energia elettrica;
- Acquisto di materiale di consumo necessario per l'organizzazione amministrativa;
- Onere di canoni per la TV;
- Onere delle spese postali e telefoniche relative alla gestione;
- Fornitura della biancheria da bagno, delle lenzuola e più in genere dei corredi;
- Stipulazione dell'assicurazione del Residence e la RCT;
- Pagamento delle tasse inerenti la licenza;
- Pagamento della tassa dei rifiuti urbani;
- Pagamento dell'Imposta Comunale sugli immobili.

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

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

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

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

2.1) CRITICITA'

Il Regolamento delle Multiproprietà esaminato dal CTU (Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.9) è allegato ad alcuni Atti di compravendita di multiproprietà consultabili *"nell'Allegato A - Ispezioni ipotecarie e contratti con evidenziate le parti per l'analisi beni ad uso comune"*.

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

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

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

Inoltre per i beni descritti nel regolamento delle multiproprietà all'ART. 6 - Uso dei beni comuni, viene riportato: *"Nell'acquisto di una o più quote millesimali del xxxx xxxx, si deve intendere compreso l'uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento), l'utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto..."*; questi beni sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e f.63 p.la 120, sub 25 graffata alla p.la 87, sub.6. Tali particelle sono state oggetto di un'altra procedura esecutiva *"Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE"* e formano i lotti di vendita A e B.

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

3) Contratti di locazione ultra novennali stipulati tra la società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e la società locataria “xxxx xxxx”;

Gli immobili appartenenti ai Lotti n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.8, n.9

sono in locazione alla Società “xxxx xxxx” con contratto sottoscritto in data 03/05/2017, durata di 15 anni con scadenza in data 02/05/2032.

Si precisa che fra i beni oggetto del contratto di locazione sono presenti immobili oggetto dell’altra procedura esecutiva E.I. 249/2017 RGE.

Al punto 3 “canone” del contratto di locazione viene riportato “[...] sono a carico del conduttore le spese condominiali di natura ordinaria, in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate...”.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2017 - Registro Particolare 5366 Registro Generale 7858

Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Repertorio 7410/4591 del 03/05/2017

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

L’immobile appartenente al Lotto 7 (p.lla 120, sub. 24 - bar ristorante)

è in locazione alla Società “xxxx xxxx” con contratto sottoscritto in data 03/05/2017, durata di 15 anni con scadenza in data 02/05/2032.

Si precisa che fra i beni oggetto del contratto di locazione sono presenti immobili oggetto dell’altra procedura esecutiva E.I. 249/2017 (p.lla 87, sub.6 graffata alla p.lla 120, sub. 25 e p.lla 120 sub.26).

Al punto 3 “canone” del contratto di locazione viene riportato “[...] sono a carico del conduttore le spese condominiali di natura ordinaria, in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate...”.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2017 - Registro Particolare 5367, Registro Generale 7859

Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Repertorio 7411/4592 del 03/05/2017

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

(Allegato I-Contratti di locazione)

3.1) CRITICITA’

Negli atti di locazione si menzionano le spese condominiali di natura ordinaria in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate, ma non si fa riferimento all’identificazione catastale dei beni condominiali utilizzati per quantificare le spese.

4) richieste PEC inoltrate tra il 2021 e il 2022 alla società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e alla società locataria “xxxx xxxx” al fine di conoscere l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

Il CTU al fine di conoscere l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ha inoltrato nel periodo 2021-2022 varie richieste alla società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e alla società locataria “xxxx xxxx”. Si riporta di seguito un elenco delle Pec trasmesse dal CTU (relazione del 03/03/2022 a pag. 1317- pag. 1318 e Allegato n. 4 – Lotti 1-9 - parte 2 di 2 - Titolo di provenienza e Contratti di Affitto del 03/03/2022 dove sono allegate le ricevute di accettazione e di consegna delle Pec trasmesse):

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta ufficiale alla mail del 15 novembre 2021.

In data 17 dicembre 2021 invia nuovamente la richiesta per Pec ai seguenti indirizzi di posta:

- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- amministrazione@xxxxxxx.com

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alla mail del 4 gennaio 2022.

In data 17 dicembre 2021 invia nuovamente la richiesta per Pec ai seguenti indirizzi di posta:

- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- amministrazione@xxxxxxx.com

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alla mail del 17 dicembre 2021.

In data 4 gennaio 2022 invia nuovamente la richiesta per Pec ai seguenti indirizzi di posta:

- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- amministrazione@xxxxxxx.com

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alla mail del 4 gennaio 2022.

In data 19 gennaio 2022 invia nuovamente la richiesta per Pec ai seguenti indirizzi di posta:

- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- amministrazione@xxxxxxx.com

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alla mail del 19 gennaio 2022.

In data 15 febbraio 2022 invia nuovamente la richiesta per Pec ai seguenti indirizzi di posta:

- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- xxxxxxxx@pec.buffetti.it
- amministrazione@xxxxxxx.com

4.1) CRITICITÀ

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alle Pec trasmesse tra il 2021 e il 2022 alla società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e alla società locataria “xxxx xxxx”,

Il Locatore e il Locatario dei due contratti di affitto riportati al Paragrafo 3, non si sono pronunciati ufficialmente sull’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

5) documentazione catastale della presente procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE e documentazione appartenente alla procedura esecutiva E.I. n. 249/2017 RGE che ha interessato immobili siti nel complesso residenziale "xxxx xxxx" con il Pignoramento del 17.08.2017, RG 13088. Tra gli immobili interessati sono comprese le particelle identificate al foglio 63, p.lla 120, sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub. 6 (terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, C.T., reception con magazzino e bagno, lavanderia) e la p.lla 120 sub. 26 (terreno, campo da tennis e calcetto);

Il CTU per effettuare le opportune ricerche ha esaminato i dati restituiti nell'altra Esecuzione Immobiliare n. 249-2017 RGE, che interessa altri beni appartenenti allo stesso compendio immobiliare "xxxx xxxx".

Il CTU al fine di individuare i beni a comune non oggetto di pignoramento dotati di autonomo identificativo catastale posti a servizio dei beni principali oggetto della presente procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE, ha esaminato i beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR) al foglio 63, **p.lla 120 sub. 25** graffata alla **p.lla 87, sub.6**, S1-T-1-2-3, cat. D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, centrale termica, reception con magazzino e bagno, lavanderia e **p.lla 120, sub. 26**, piano T, cat. D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) terreno, campo da tennis, calcetto e deposito acqua del pozzo, **appartenenti all'altra procedura esecutiva n. 249/2017 RGE** e che sono stati utilizzati per la formazione del lotto di vendita A (p.lla 120 sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub.6) e del Lotto di vendita B (p.lla 120, sub. 26).

L'atto di Pignoramento relativo alla procedura n. 249/2017 RGE, di seguito riportato, grava anche sulle particelle identificate al foglio 63, p.lla 120, sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub. 6 e p.lla 120, sub. 26.

(Trascrizione di pignoramento immobili, registro generale n. 13088, registro particolare n. 9010 in data 17/08/2017, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 26/07/2017 a favore di xxxx xxxx Spa, con sede in Firenze (FI), codice fiscale xxxxxxxx, a carico della società xxxx xxxx SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale xxxxxxxx, **per la quota di 1/1**, gravante sulle particelle identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:

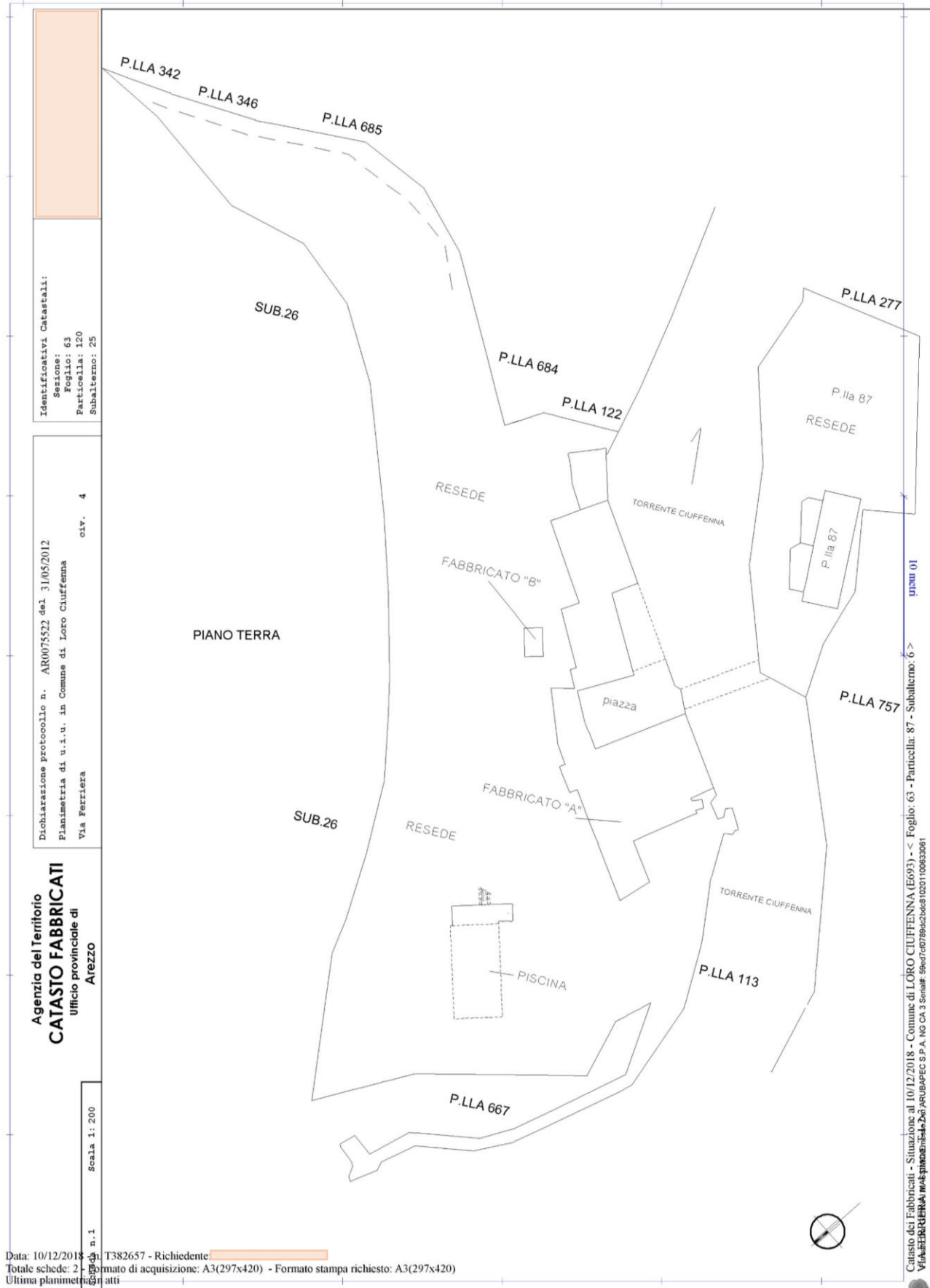
- foglio 63, **p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21,26;**
- foglio 63, **120 sub. 25** graffata alla **p.lla 87, sub. 6;**
- foglio 90, p.lla 542, sub 10, 11, 12)

La documentazione utilizzata dal CTU per l'analisi dei dati catastali è riportata nei seguenti allegati:

- Allegato E - Esecuzione Immobiliare n. 249-2017 RGE - Planimetria catastale f 63, p.lla 120, sub. 25 e p.lla 87 sub 6;
- Allegato F - Esecuzione Immobiliare n. 249-2017 RGE - Elaborato planimetrico f.63, p.lla 120 graffato alla p.lla 87;
- Allegato G - Esecuzione Immobiliare n. 249-2017 RGE - Pignoramento RG 13088, del 17.08.2017, f 63 p.lla 120, sub. 25, p.lla 87, sub 6 e p.lla 120, sub. 26.

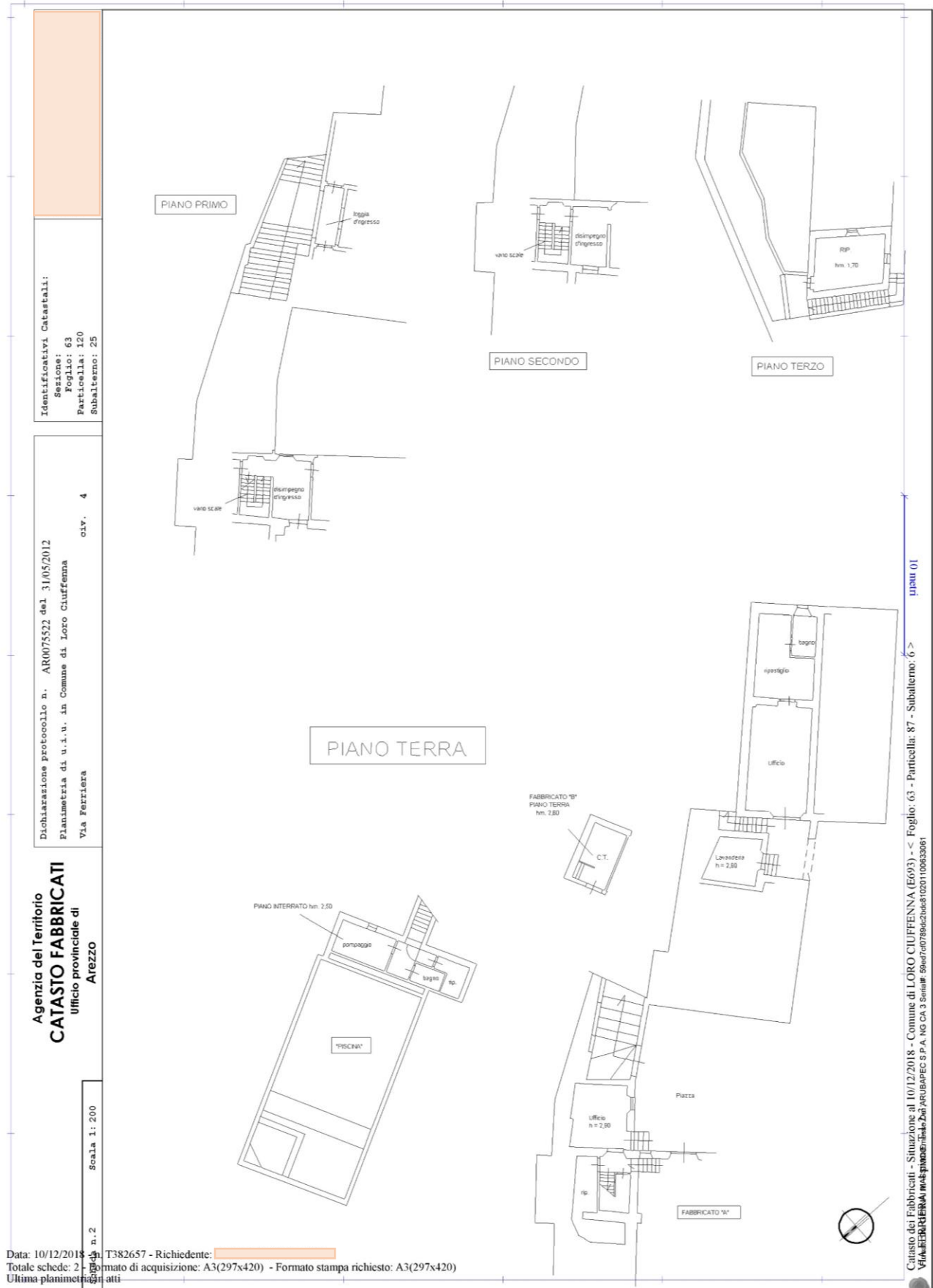
Si riporta di seguito un estratto della planimetria catastale, foglio 63, p.lla 120, sub. 25 graffata alla p.lla 87 sub.6, allegata alla procedura esecutiva E. I. 249/2017 RGE:

Data: 10/12/2018 - n. T382657 - Richiedente:



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

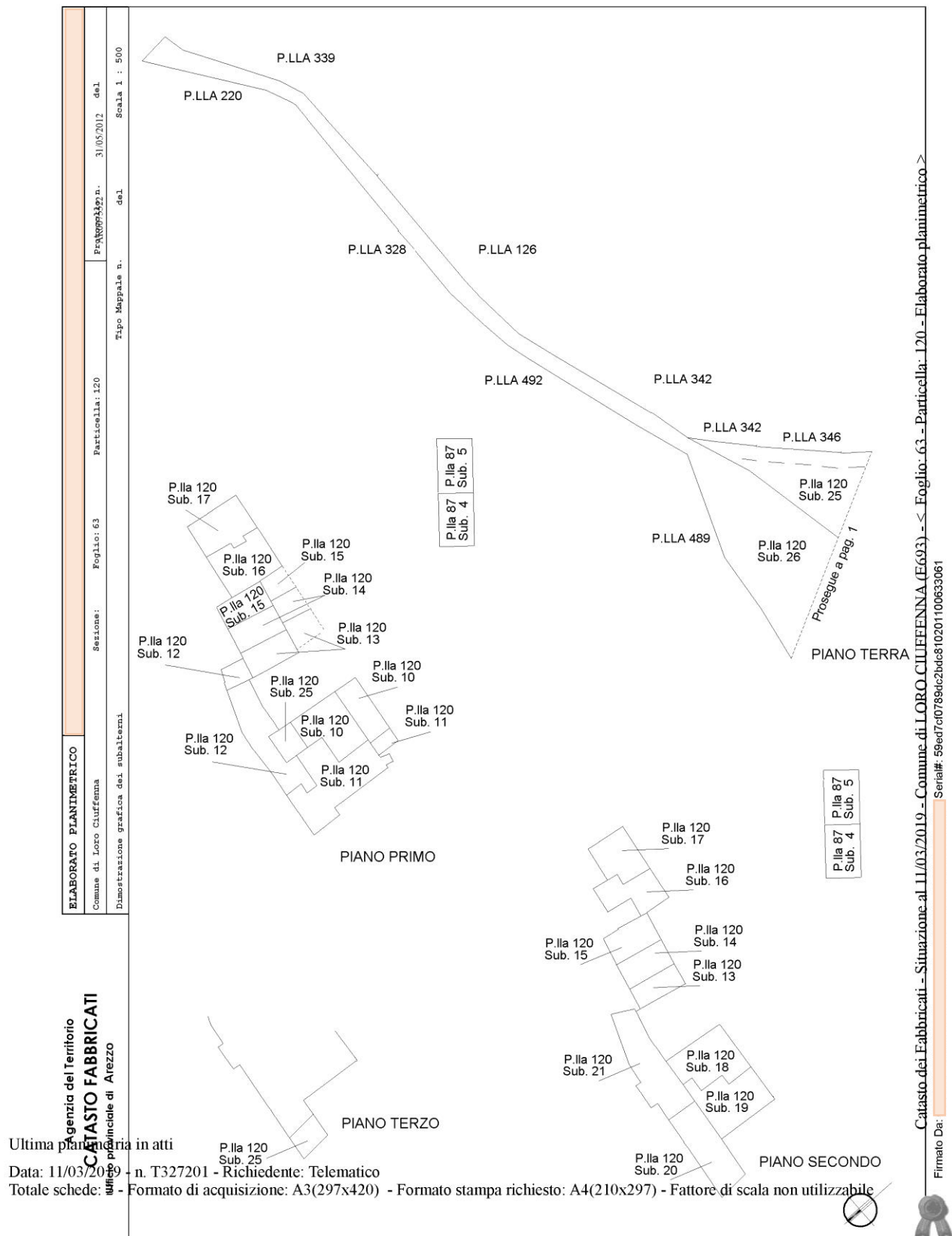
Data: 10/12/2018 - n. T382657 - Richiedente: [REDACTED]



Data: 10/12/2018 - n. T382657 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

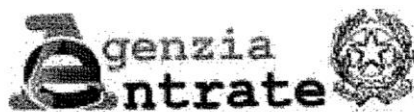
Tribunale di Arezzo
Esecuzione Immobiliare n. 96/2020 R.G.E

Data: 11/03/2019 - n. T327201 - Richiedente: Telematico



(Allegato F - Esec. Imm. 249-2017 RGE - Elaborato planimetrico f.63, p.la 120, graffato alla p.la 87)

Si riporta di seguito un estratto del Pignoramento, RG 13088, del 17.08.2017 relativo alla procedura esecutiva E. l. n. 249/2017 RGE che ha interessato le particelle identificate al foglio 63, p.lla 120, sub. 25, graffata alla p.lla 87, sub. 6 e p.lla 120, sub. 26:



Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 26/02/2019 Ora 10:56:24

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. AR 12004 del 2019

Ispezione n. AR 12005/6 del 2019

Inizio ispezione 26/02/2019 10:50:54

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13088

Registro particolare n. 9010

Presentazione n. 2 del 17/08/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 26/07/2017

Numero di repertorio 2789

Pubblico ufficiale

AREZZO

Sede

AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTQ ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E693 - LORO CIUFFENNA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 63

Particella 87

Subalterno 6

Sezione urbana - Foglio 63

Particella 120

Subalterno 25

Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI

Consistenza -

SPORTIVI CON FINI DI LUCRO

Immobile n. 2

Comune E693 - LORO CIUFFENNA (AR)

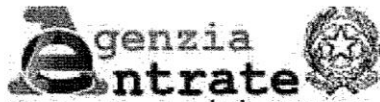
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 63

Particella 120

Subalterno 26

Natura D6 - FABBRICATI, LOCALI



Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 26/02/2019 Ora 10:56:24

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. AR 12004 del 2019

Ispezione n. AR 12005/6 del 2019

Inizio ispezione 26/02/2019 10:50:54

Tassa versata € 4,00

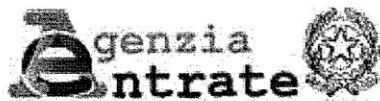
Nota di trascrizione

Registro generale n. 13088

Registro particolare n. 9010

Presentazione n. 2 del 17/08/2017

SPORTIVI CON FINI DI LUCRO					
		Consistenza			
Immobile n. 3					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	10	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 4					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	11	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 5					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	12	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 6					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	14	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 7					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	16	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 8					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	17	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 9					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella 120	Subalterno	18	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza -			
Immobile n. 10					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				



Direzione Provinciale di AREZZO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 26/02/2019 Ora 10:56:24

Pag. 3 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. AR 12004 del 2019

Ispezione n. AR 12005/6 del 2019

Inizio ispezione 26/02/2019 10:50:54

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13088

Registro particolare n. 9010

Presentazione n. 2 del 17/08/2017

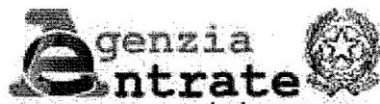
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella	120	Subalterno	19
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Immobile n. 11					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella	120	Subalterno	20
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Immobile n. 12					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 63	Particella	120	Subalterno	21
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Immobile n. 13					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 90	Particella	542	Subalterno	10
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Immobile n. 14					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 90	Particella	542	Subalterno	11
Natura	D6 - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO	Consistenza	-		
Immobile n. 15					
Comune	E693 - LORO CIUFFENNA (AR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 90	Particella	542	Subalterno	12
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'



Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 26/02/2019 Ora 10:56:24

Pag. 4 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. AR 12004 del 2019

Ispezione n. AR 12005/6 del 2019

Inizio ispezione 26/02/2019 10:50:54

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13088

Registro particolare n. 9010

Presentazione n. 2 del 17/08/2017

Per la quota di 1/1

Contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

(Allegato G - Esecuzione Immobiliare n. 249-2017 RGE - Pignoramento RG 13088, del 17.08.2017-f 63 p.lla 120, sub. 25, p.lla 87 sub 6 e p.lla 120, sub. 26).

Si riporta di seguito la risposta al quesito n.3 della Relazione Tecnico-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE, pag. 10-14:

“Quesito n°3 - Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, etc).; indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;”.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, alla data del 26/02/2019, risultano gravati da:

- 1. Iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 16627, registro particolare n. 3151 in data 24/09/2002, per euro di capitale 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 640.000,00 a seguito di atto in data 20/09/2002 repertorio n.34755 redatto dal Notaio xxxx xxxx, notaio in Montevarchi (AR), a favore di xxxxxxxx, con sede in Firenze (FI), codice fiscale xxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto a Terranuova Bracciolini in xxxxxxxx, a carico della società xxxx xxxx SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.*
- 2. Iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 13044, registro particolare n. 2697 in data 09/07/2005, per euro di capitale 350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 700.000,00 a seguito di atto in data 06/07/2005 repertorio n.92872/22983 redatto dal Notaio xxxx xxxx, notaio in Arezzo (AR), a favore di xxxx xxxx Spa, con sede in Firenze (FI), codice fiscale xxxxxxxx, a carico della società xxxx xxxx SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12.*
- 3. Iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 5850, registro particolare n. 1124 in data 16/03/2007, per euro di capitale 1.350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 2.700.000,00 a seguito di atto in data 13/03/2007 repertorio n.96709/24675 redatto dal Notaio xxxx xxxx, notaio in Arezzo (AR), a favore di xxxxxxxx, con sede in Firenze (FI), codice fiscale xxxxxxxx, a carico della società xxxx xxxx SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.*
- 4. Iscrizione di ipoteca giudiziale registro generale n. 662, registro particolare n. 55 in data 19/01/2015, iscritta per l'importo di euro 169.125,19 e per la somma complessiva di euro 169.125,19, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Arezzo (AR) in data 12/01/2015 repertorio n.5516/2014, a favore di xxxxxxxx, con sede in Siena (SI), codice fiscale xxxxxxxx, a carico della società xxxx xxxx SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 1/1,*

gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:

- foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12, oltre a altre particelle non pignorate;
- foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, foglio 63, mappale 87 sub. 6 graffato al mappale 120 sub.25, oltre a altre particelle non pignorate;
- altre particelle non pignorate;

5. Trascrizione di locazione ultra novennale, nn.7858/5366 del 24/05/2017 (atto del 03/05/2017 n. 7410/4591 di rep. Notaio *xxxx xxxx*) a favore della Società *xxxx xxxx* Srl con sede in Loro Ciuffenna c.f. *xxxxxxxx*, ed a carico della società *xxxx xxxx* SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale *xxxxxxxx*, vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, nonché altri beni omissis;
6. Trascrizione di locazione ultra novennale, nn.7859/5367 del 24/05/2017 (atto del 03/05/2017 n. 7411/4592 di rep. Notaio *xxxx xxxx*) a favore della Società *xxxx xxxx* Srl con sede in Loro Ciuffenna c.f. *xxxxxxxx*, ed a carico della società *xxxx xxxx* SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale *xxxxxxxx*, vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 26, e al foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25;
7. Trascrizione di pignoramento immobili, registro generale n. 13088, registro particolare n. 9010 in data 17/08/2017, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 26/07/2017 a favore di *xxxx xxxx* Spa, con sede in Firenze (FI), codice fiscale *xxxxxxxx*, a carico della società *xxxx xxxx* SRL con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale *xxxxxxxx*, per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:
 - foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21,26;
 - foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25;
 - foglio 90, p.lla 542, sub 10, 11, 12;

Alla Perizia vengono allegate le Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/02/2019, dal 03/11/1986 al 25/02/2019, dalle quali si evince che dal 27 settembre 2017 (data delle visure ipotecarie riportate nei due Certificati Notarili redatti dal notaio Dott. *xxxx xxxx*), i beni pignorati non sono stati oggetto di nuove Trascrizioni, Iscrizioni o Annotazioni (si veda documentazione inserita tra gli allegati "aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità").

Precisa inoltre:

che in data 21 dicembre 1996, è stato stipulato dal Dott. *xxxx xxxx*, Notaio in Montevarchi, "convenzione relativo al piano di recupero di iniziativa privata del complesso "*xxxx xxxx*" a Loro Ciuffenna", numero 19853 di repertorio, ed ivi registrata in data 07/01/1997 numero 10 volume 151 serie 1, a favore del Comune di Loro Ciuffenna (si veda documentazione inserita tra gli allegati "convenzione piano di recupero").

Che in data 21/06/1996, è stato stipulato dal Dott. *xxxx xxxx*, Notaio in Montevarchi atto di compravendita e costituzione di servitù, numero 18801 di repertorio, a favore della strada privata proveniente da Piazza Garibaldi, distinta al catasto terreni foglio 63 particella 88:

1) a favore delle p.lle 72, 512, 510, 509 e 513 del foglio 63 del catasto terreni di proprietà dei signori *xxxx xxxx* ed Idilio e della p.lla 511 del foglio 63 del catasto terreni, di proprietà del signor *xxxx xxxx*, diritto di passo da esercitarsi a piedi con autovetture per la via più breve al fine di raggiungere le dette particelle;

2) a favore delle p.lle 69 sub. 3 e 200 del foglio 63 del catasto fabbricati, di proprietà dei signori **xxxx xxxx**, diritto di passo a piedi e con autovettura e di sosta per una unica autovettura, senza creare intralci alla circolazione; la sosta sarà consentita solo sul tratto di strada prospiciente le dette particelle 69 sub. 3 e 200;

3) a favore della p.lla 75 del foglio 63 del catasto fabbricati di proprietà del signor **xxxx xxxx**, diritto di passo a piedi con autovettura per la via più breve, con assoluto divieto di sosta e soltanto per l'accesso al garage e magazzino privato;

A completamento del quesito, il perito aggiunge che dalla documentazione prodotta **non risultano:**

- vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- 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, uso, abitazione, obbligazioni ropter rem ecc);

Inoltre, possiamo affermare che sui beni pignorati, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.”.

(Allegato H-Relazione Esecuzione Immobiliare n 249-2017 RGE)

Si riporta di seguito la risposta al quesito n.4 della Relazione Tecnico-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 a pag. 15-16

(Allegato H-Relazione Esecuzione Immobiliare n 249-2017 RGE):

“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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N°4

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

Le spese condominiali del Residence xxxx xxxx, deliberate nel bilancio consuntivo del 2017 ammontano a 145.659,02 euro e del 2018 ammontano a 152.058,72 (si veda allegato "bilancio consuntivo 2017 e 2018 spese condominiali xxxx xxxx "). Queste comprendono i costi dell'acquisto delle materie prime, sussidiarie, consumo etc, costi per i servizi dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua potabile, assicurazioni, spese telefoniche, servizi di pulizia, canoni di assistenza, spese diverse e manutenzione ordinaria, oltre ai salari e stipendi del personale addetto.

Sulla base delle quote millesimali dell'intero residence (si veda allegato "tabelle millesimali residence xxxx xxxx immobili pignorati"), nella tabella sotto si riportano i costi condominiali relativi all'anno 2017 e 2018 di ogni singolo bene immobiliare eseguito ricadente all'interno di tale struttura.

APPART.	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA MILLESIMALE	QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2017	QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2018
6	63	120	10	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
7	63	120	11	43,00%	6.263,34 €	6.538,52 €
8	63	120	12	58,33%	8.496,29 €	8.869,59 €
9	63	120	18	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
10	63	120	19	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
11	63	120	20	58,33%	8.496,29 €	8.869,59 €
12	63	120	21	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
14	63	120	14	22,00%	3.204,50 €	3.345,29 €
16	63	120	16	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
17	63	120	17	152,50%	22.213,00 €	23.188,95 €
VALORI TOTALI LOTTI ESECUTATI				515,41%	75.074,12 €	78.372,58 €

Infine, la società xxxx xxxx srl, quale società affittuaria, interpellata in merito, ha dichiarato che non sono state deliberate le spese condominiali straordinarie e che non ci sono spese condominiali arretrate da pagare per nessuno dei beni eseguiti.

[...].”.

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

“Parti comuni dell'edificio

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

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;*
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;*
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.”.*

Si riporta di seguito la risposta al quesito n.7 della Relazione Tecnico-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 a pag. 23

(Allegato H-Relazione Esecuzione Immobiliare n 249-2017 RGE):

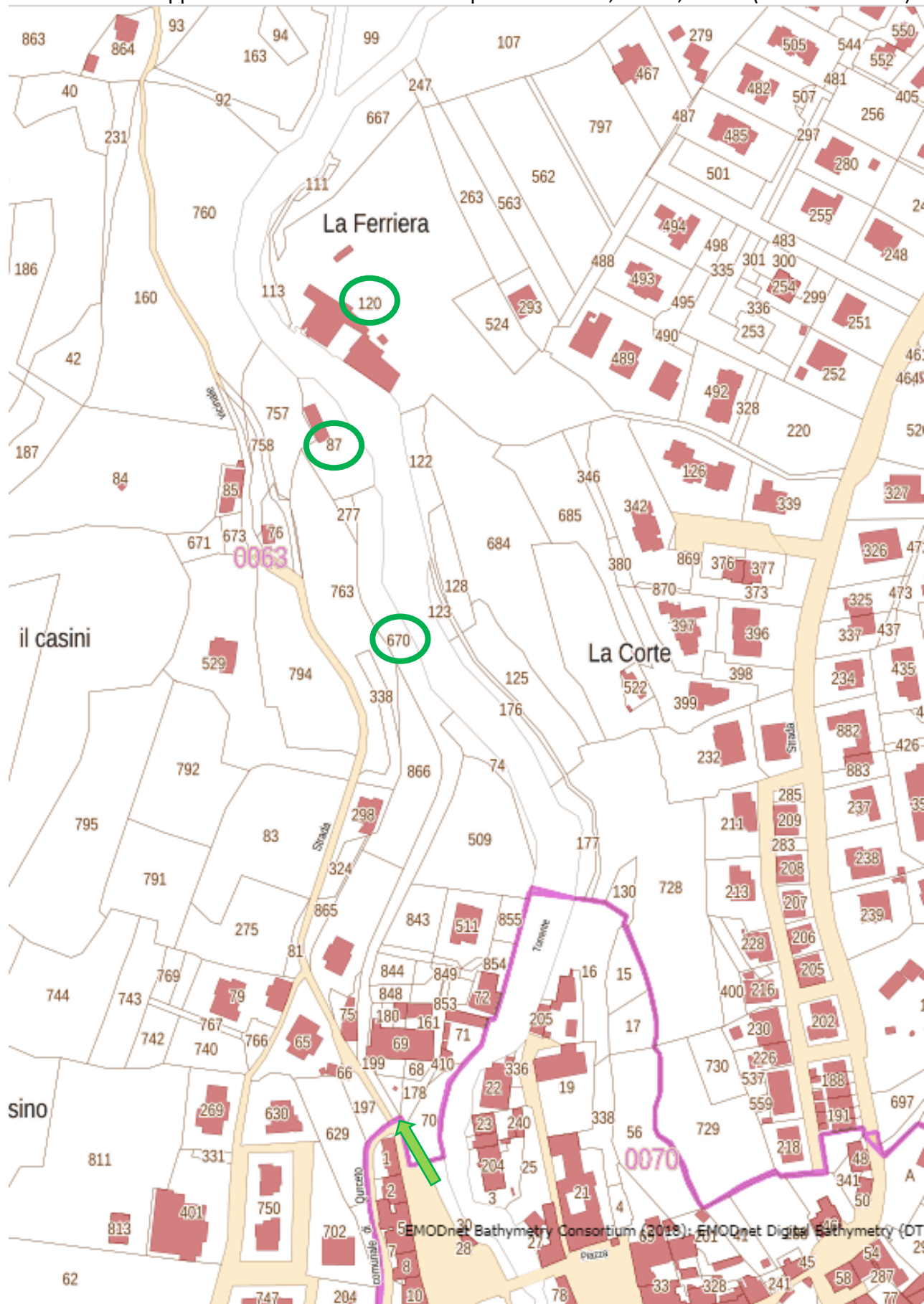
“Quesito n°7 - Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. 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.);

[...] i beni immobiliari oggetto di pignoramento, sono costituiti da tredici lotti ben distinti, in particolare da dieci alloggi residenziali, un campo polivalente (tennis e calcetto) ed una piscina all'interno del residence denominato “xxxx xxxx”, ubicata nel Comune di Loro Ciuffenna in via Ferriera, ed una palestra sportiva ubicata sempre in Comune di Loro Ciuffenna in località San Giustino Valdarno in via Coppi.

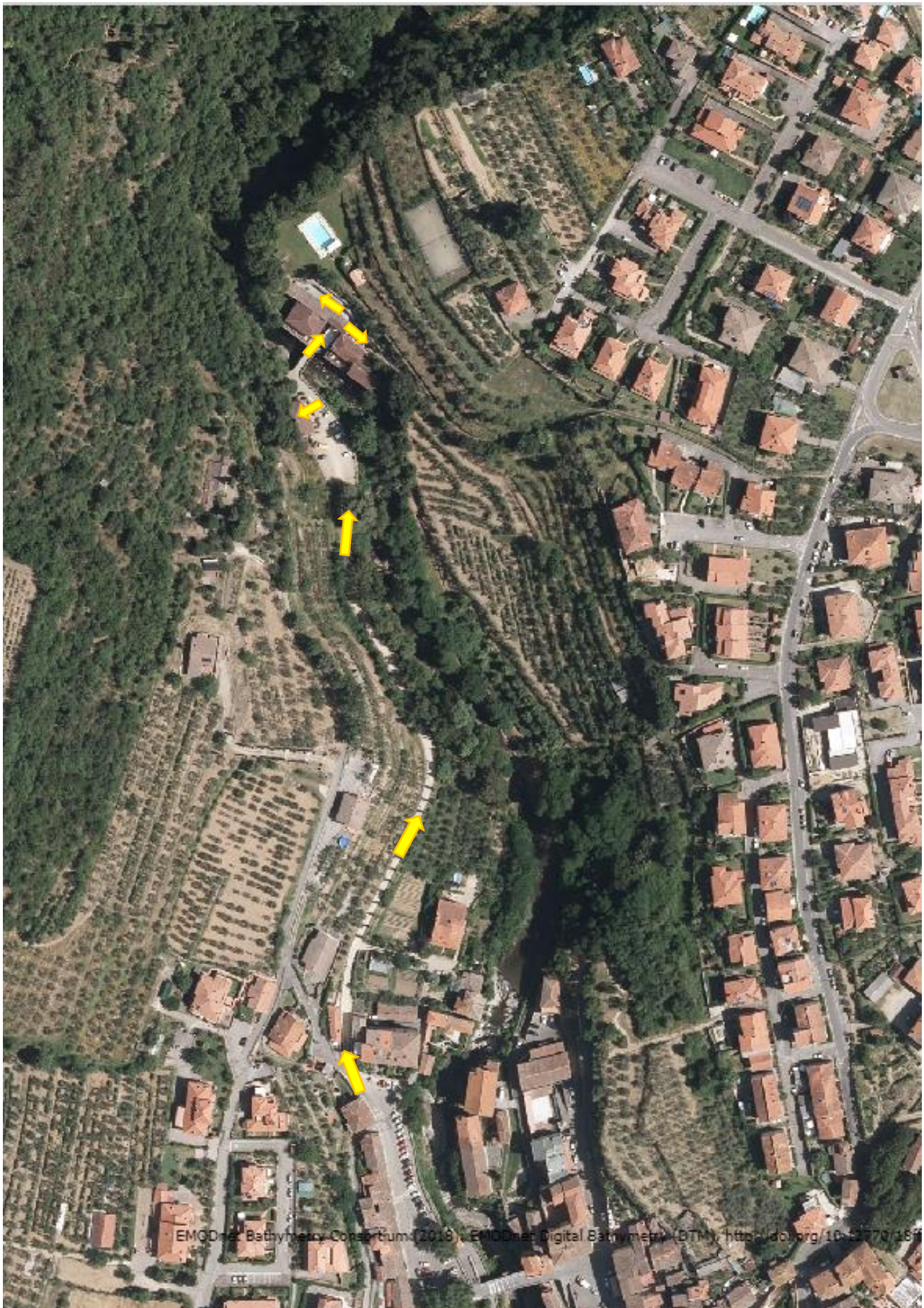
I primi dodici lotti, sono beni che fanno parte del complesso residenziale denominato “xxxx xxxx”. Il residence è raggiungibile da strada privata interna (individuata nel foglio 63 dalla particella 670), che si diparte dalla Piazza Garibaldi, attraversando un piazzale (individuato nel foglio 63 dalla particella 87), ponte (sopra il Torrente Ciuffenna), corte e loggiato (di proprietà della xxxx xxxx srl).

[...].”.

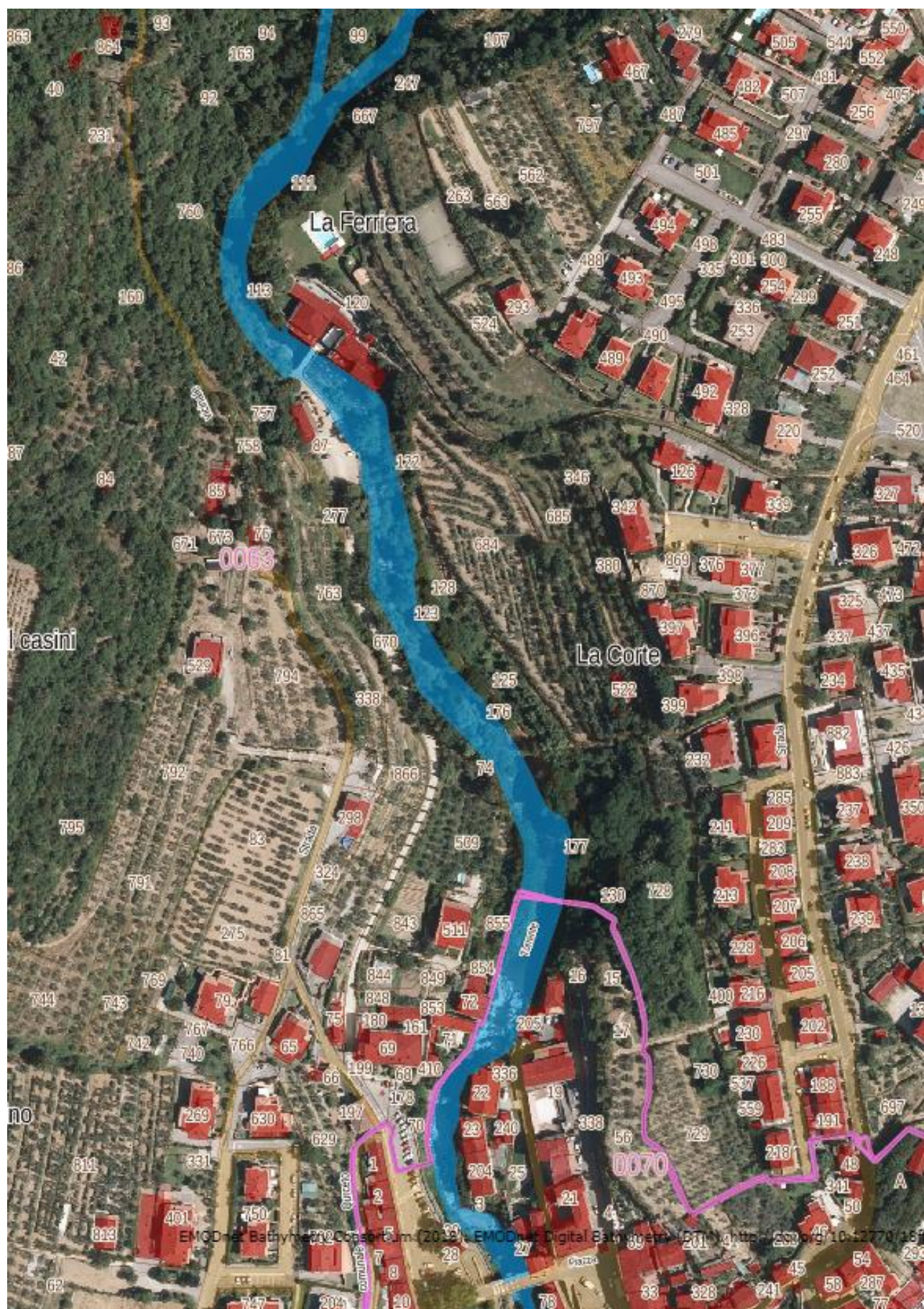
Estratto della mappa catastale con evidenziate le particelle n. 87, n. 120, n. 670 (non i subalterni)



Estratto della foto aerea



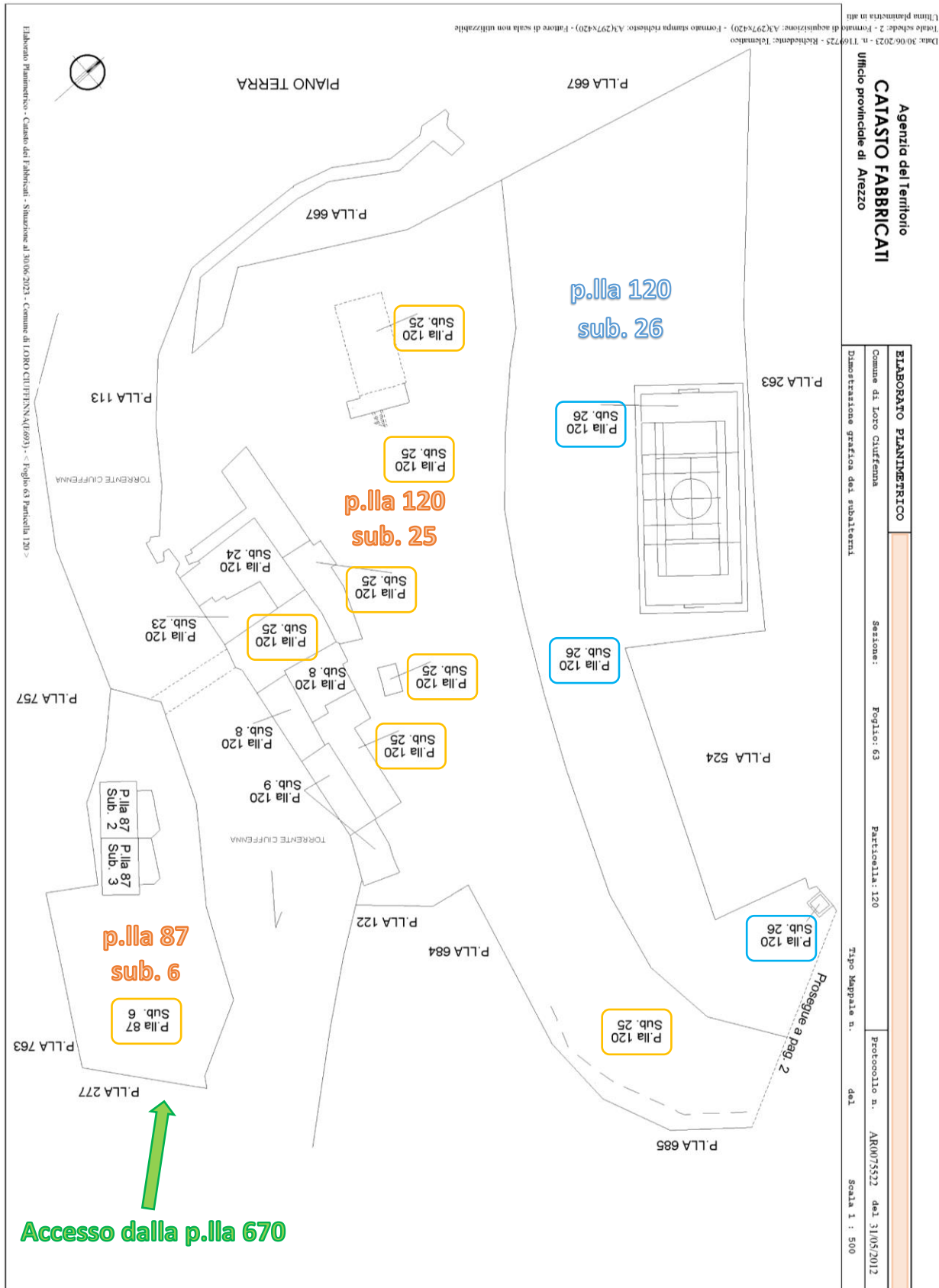
Estratto della sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea

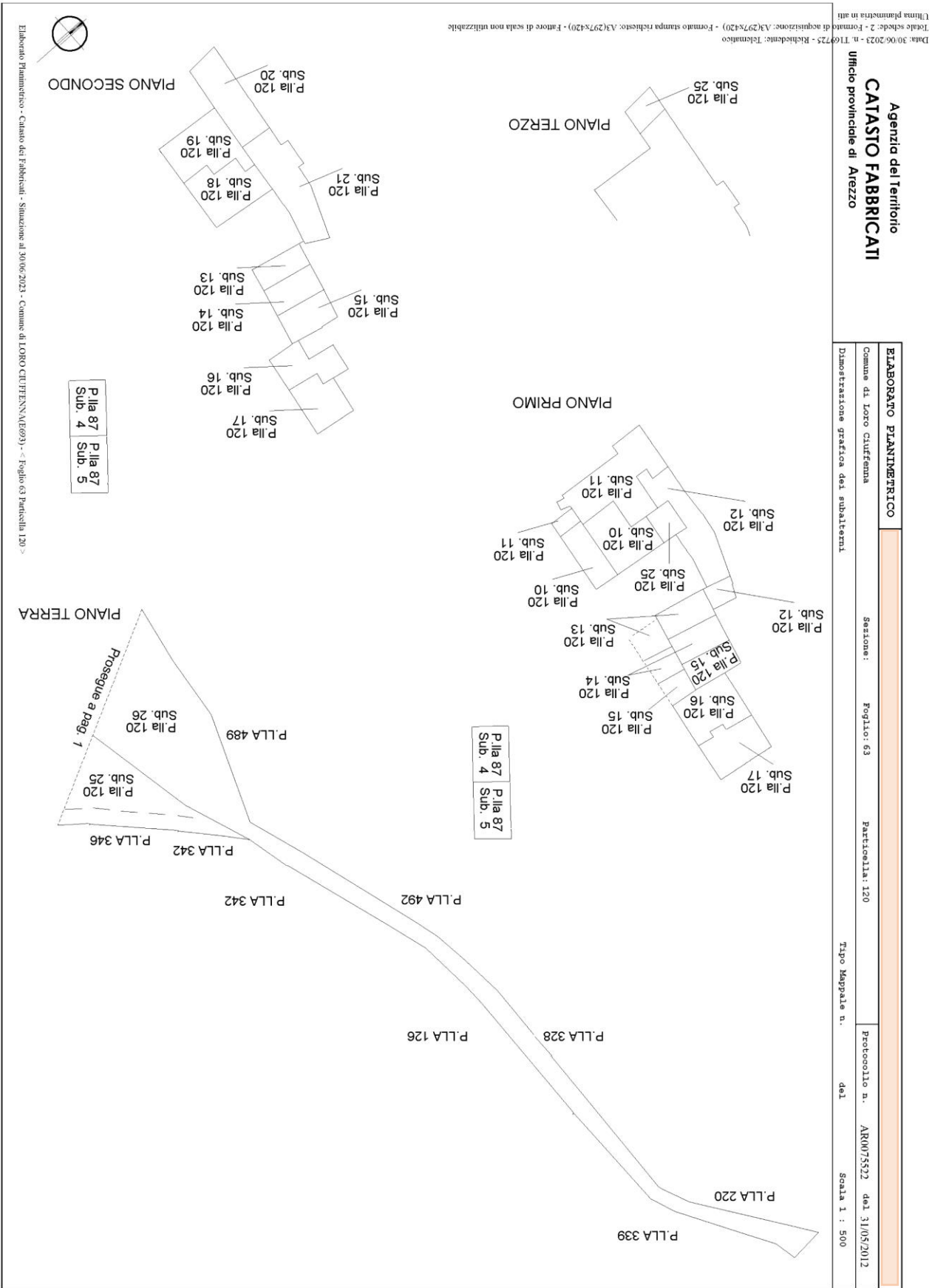


dettaglio dell'estratto della sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea



Elaborato Planimetrico foglio 63, p.lla 87, graffato al mappale 120,
restituita con lo stesso orientamento dei documenti sopra riportati
(Allegato C - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati, f.63 p.lla 120 graffata alla p.lla 87)
della procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE, estratto in data 30/06/2023:





Elenco subalterni assegnati foglio 63, p.lla 87, graffato al mappale foglio 63, p.lla 120
(Allegato C-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni assegnati f.63 p.lla 120 graffata alla p.lla 87)
della procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE, estratto in data 30/06/2023:



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/06/2023
Ora: 13:04:20
Numero Pratica: T169726
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LORO CIUFFENNA		63	87		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via ferriera	4	T			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
3	via ferriera	4	T			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
4	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
5	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LORO CIUFFENNA		63	120		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via ferriera	4	T			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
9	via ferriera	4	T			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
10	via ferriera	4	1			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
11	via ferriera	4	1			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
12	via ferriera	4	1			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
13	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
14	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
15	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
16	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
17	via ferriera	4	1-2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
18	via ferriera	4	2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
19	via ferriera	4	2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
20	via ferriera	4	2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
21	via ferriera	4	2			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
22						SOPPRESSO



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/06/2023
Ora: 13:04:20
Numero Pratica: T169726
Pag: 2 - Fine

23	via ferriera	4	T			APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE
24	via ferriera	4	T			BAR RISTORANTE
25	via ferriera	4	T-1 - 2-3			FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI
26	via ferriera	4	T			FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

Si evidenzia che i dati catastali riportati nell'elaborato planimetrico della **p.lla 120, sub. 25** graffata alla **p.lla 87, sub. 6** e della **p.lla 120, sub. 26**, e nell'elenco dei subalterni assegnati della p.lla 120 e p.lla 87, relativi alla procedura esecutiva E.I. n.249/2017 RGE e i dati catastali estratti in data 30/06/2023 dal CTU, non hanno subito modifiche (provengono dalla stessa variazione catastale del 31/05/2012, prot. n. AR0075522).

A seguito dell'analisi delle visure storiche effettuate dal CTU e riportate in "Allegato D-Visure catastali, f.63 p.lla 120, sub 25 graffata alla p.lla 87, sub.6 e p.lla 120 sub. 26", si evidenzia che l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR), foglio 63, particella 120, sub. 26 (terreni con campo da tennis e calcetto), dal 13/03/2023 **non è più intestato alla Società** **XXXX XXXX S.r.l.**, ma ai sig.ri

- **XXXX XXXX** (CF XXXXXXXX)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **XXXX XXXX**

- **XXXX XXXX** (CF XXXXXXXX)

nata a AREZZO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **XXXX XXXX**

(Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/03/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Sede AREZZO (AR), Repertorio n. 223 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6529.1/2023, Reparto **XXXX XXXX** in atti dal 17/05/2023)

l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna (AR), foglio 63, **p.lla 120, sub. 25, graffata alla p.lla 87, sub. 6** (terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, C.T., reception con magazzino e bagno, lavanderia ecc...) è attualmente intestato alla Società **XXXX XXXX S.r.l.** per il Diritto di Proprietà di 1/1

Si ribadisce che la **p.lla 120, sub. 25, graffata alla p.lla 87, sub. 6** e la **p.lla 120, sub. 26**, sono oggetto dell'altra "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017" e sono stati utilizzati per la formazione dei lotti di vendita A e B.

Dall'analisi della documentazione catastale e dell'elenco dei subalterni assegnati, per tutto il complesso Turistico -Ricettivo, non risulta la costituzione di BCNC.

5.1) CRITICITA'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RIEPILOGO DELLE CRITICITÀ

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

1) Titolo di provenienza dell'intero complesso immobiliare "xxxx xxxx", Trascrizione del 15/07/1996, Registro Particolare 6918, Registro Generale 9585, Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Repertorio 18801 del 21/06/1996;

1.1) CRITICITA'

Con l'atto stipulato in data 21/06/1996, la Società xxxx xxxx S.r.l. acquista tutto il complesso immobiliare, successivamente il vecchio insediamento industriale è stato trasformato con un piano di recupero in un insediamento residenziale-turistico. La situazione edilizia e catastale al momento della stipula dell'atto di compravendita è diversa dalla situazione attuale e non risulta pertanto significativa al fine delle verifiche disposte dal G.E..

2) Atti di compravendita delle multiproprietà e regolamento della multiproprietà (quote di multiproprietà che la Società "xxxx xxxx S.r.l." vende a terzi, Lotti n.1, n.2, n.5, n.6, n.8, n.9)

1.2) CRITICITA'

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

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

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

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

Inoltre per i beni descritti nel regolamento delle multiproprietà all'ART. 6 - Uso dei beni comuni, viene riportato: "*Nell'acquisto di una o più quote millesimali del xxxx xxxx, si deve intendere compreso l'uso gratuito delle parti comuni (piscina, ricevimento), l'utilizzo a pagamento del campo da tennis e di calcetto...*"; questi beni sono catastalmente individuati al foglio 63, particella 120, sub. 26 e f.63 p.lla 120, sub 25 graffata alla p.lla 87, sub.6. Tali particelle sono state oggetto di un'altra procedura esecutiva "Esecuzione Immobiliare n. 249/2017 RGE" e formano i lotti di vendita A e B.

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

3) Contratti di locazione ultra novennali stipulati tra la società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e la società locataria “xxxx xxxx”;

3.1) CRITICITA’

Negli atti di locazione si menzionano le spese condominiali di natura ordinaria in proporzione alla quota millesimale spettante alle unità locate, ma non si fa riferimento all’identificazione catastale dei beni condominiali utilizzati per quantificare le spese.

4) richieste PEC inoltrate tra il 2021 e il 2022 alla società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e alla società locataria “xxxx xxxx” al fine di conoscere l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

4.1) Criticità

Il CTU non ha ricevuto alcuna risposta alle Pec trasmesse tra il 2021 e il 2022 alla società locatrice “xxxx xxxx S.r.l.” e alla società locataria “xxxx xxxx”,

Il Locatore e il Locatario dei due contratti di affitto riportati al Paragrafo 3, non si sono pronunciati ufficialmente sull’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

5) documentazione catastale della presente procedura esecutiva E.I. n. 96/2020 RGE e documentazione appartenente alla procedura esecutiva E.I. n. 249/2017 RGE che ha interessato immobili siti nel complesso residenziale xxxx xxxx con il Pignoramento del 17.08.2017, RG 13088. Tra gli immobili interessati sono comprese le particelle identificate al foglio 63, p.lla 120, sub. 25 graffata alla p.lla 87, sub. 6 (terreno, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, C.T., reception con magazzino e bagno, lavanderia) e la p.lla 120 sub. 26 (terreno, campo da tennis e calcetto);

5.1) CRITICITA’

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta del CTU

Lotto n. 10

Magazzino e locale di deposito posto al piano terra di una piccola costruzione di un unico piano annessa ad un edificio di maggiore consistenza, ubicato in Via Verdi, nella frazione di San Giustino Valdarno, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

Documenti esaminati dal CTU:

- 1) Titolo di Provenienza, Trascrizione a favore del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569, Registro Generale 23433, Pubblico ufficiale **xxxx xxxx**, Repertorio 194412/9319 del 26/11/2008;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Ispezione ipotecaria per immobile, Comune di Loro Ciuffenna, Catasto Fabbricati Foglio: 90, Particella 229, Subalterno 20.
Ulteriori restrizioni: Nessuna.

Analisi della documentazione

1) Titolo di Provenienza, Trascrizione a favore del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569, Registro Generale 23433, Pubblico ufficiale **xxxx xxxx**, Repertorio 194412/9319 del 26/11/2008;

Titolo di Provenienza

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569 Registro Generale 23433

Pubblico ufficiale **xxxx xxxx**, Repertorio 194412/9319 del 26/11/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LORO CIUFFENNA(AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E693 - LORO CIUFFENNA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 90, Particella 229, Subalterno 19.

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 59 metri quadri

Indirizzo VIA G. VERDI N. civico S.N.C.

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale **xxxx xxxx** S.R.L.

Sede LORO CIUFFENNA (AR)

Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxxx xxxx S.R.L.

Sede LORO CIUFFENNA (AR)

Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B VENIVA TRASFERITO CON LA COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGG. C. C. E CON TUTTI QUEI PATTI E CONDIZIONI CONTENUTI NELL'ATTO DI TRANSAZIONE CHE MODIFICA DIRITTI REALI AUTENTICATO IN DATA 18 AGOSTO 1987 DAL NOTAIO xxxx xxxx DI MONTEVARCHI, N. 60.940 DI REP., TRASCRITTO AD AREZZO IN DATA 10 OTTOBRE 1987 AL N. 8268 REG. PART..

Si riporta un estratto dell'Art. 1 del contratto di compravendita, Notaio xxxx xxxx Rep. 194412/9319 del 26/11/2008:

[...] art.1 La società "xxxx xxxx S.R.L.", ... vende alla società "xxxx xxxx S.R.L."... acquista l'immobile seguente:

- porzione del complesso edilizio sito in Comune di Loro Ciuffenna, frazione di San Giustino Valdarno, Via G. Verdi s.n.c., e precisamente il locale ad uso magazzino-deposito al piano interrato, l'ultimo locale per chi arriva dalla rampa condominiale, con accesso dalla detta Via, composto da un unico vano, costruito fuori sagoma rispetto all'edificio principale...

Con la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e segg. C.C....".

(Allegato N-Lotto 10 - Titolo di provenienza Notaio xxxx xxxx, Rep. 194412-9319 del 26.11.2008, pag.4)

1.1) CRITICITA'

Nell'atto di compravendita del Notaio xxxx xxxx Rep. 194412/9319 del 26/11/2008, non sono catastalmente individuate le comproprietà delle parti comuni.

2) Documentazione catastale

Il Magazzino e locale di deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693:

- Immobile ad uso Magazzino e locale di deposito:

foglio 90, part. 229, sub. 19, categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, superficie catastale 66 mq, rendita 207,20 euro, Via Verdi, San Giustino Valdarno, Piano S1;

Intestatario

XXXX XXXX S.R.L. con sede in Loro Ciuffenna, C.F. XXXXXXXX,
Proprietà per 100/100.

estratto della visura catastale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/03/2021

Data: 08/03/2021 - Ora: 16.04.01 Segue

Visura n.: T289497 Pag: 1

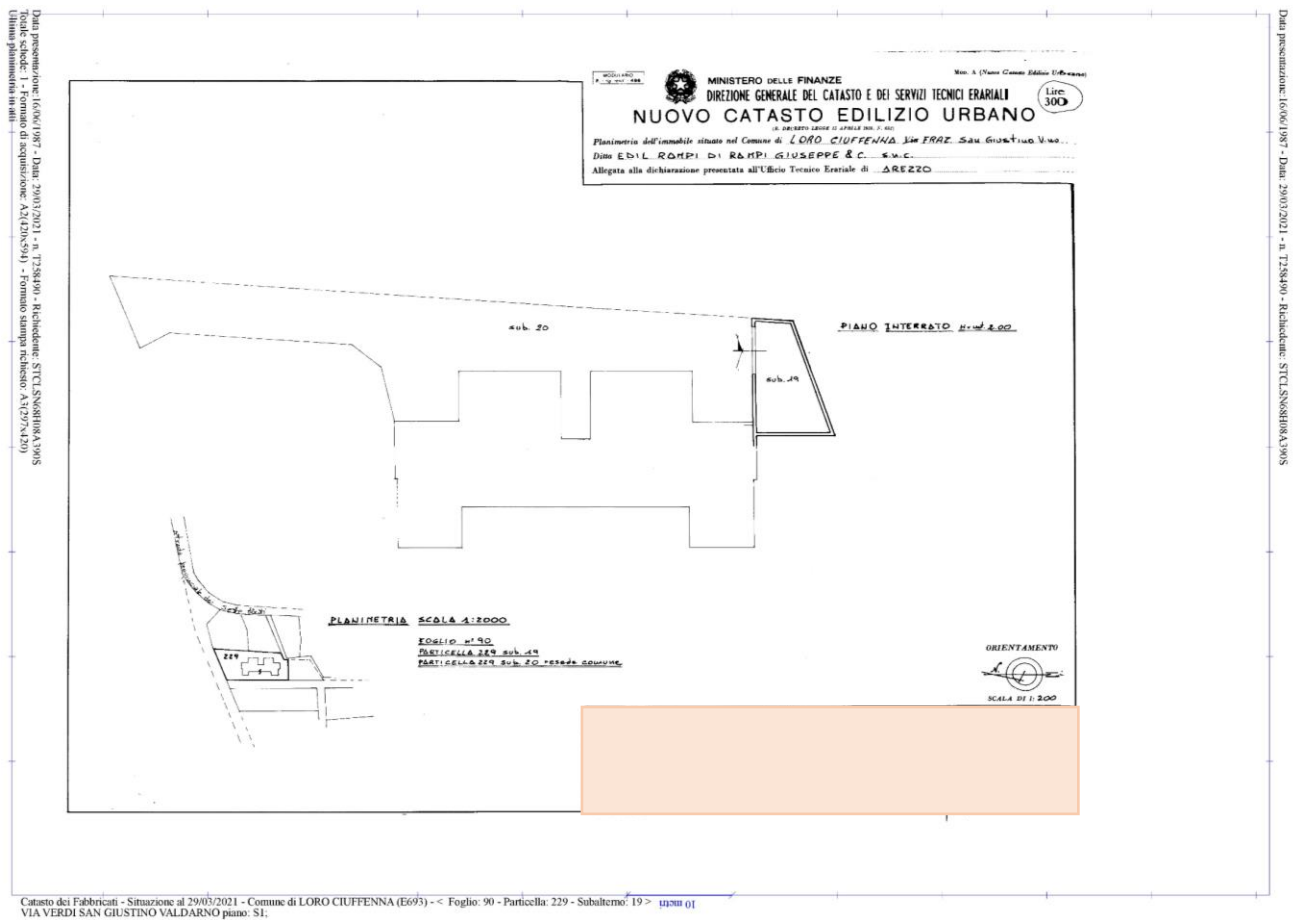
Dati della richiesta	Comune di LORO CIUFFENNA (Codice: E693) Provincia di AREZZO												
Catasto Fabbricati	Foglio: 90 Particella: 229 Sub.: 19												
INTESTATO													
1	(1) Proprieta' per 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 90	Particella 229	Sub 19	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 59 m²	Superficie Catastale Totale: 66 m²	Rendita Euro 207,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA VERDI SAN GIUSTINO VALDARNO piano: S1;											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E693 - Sezione - Foglio 90 - Particella 229

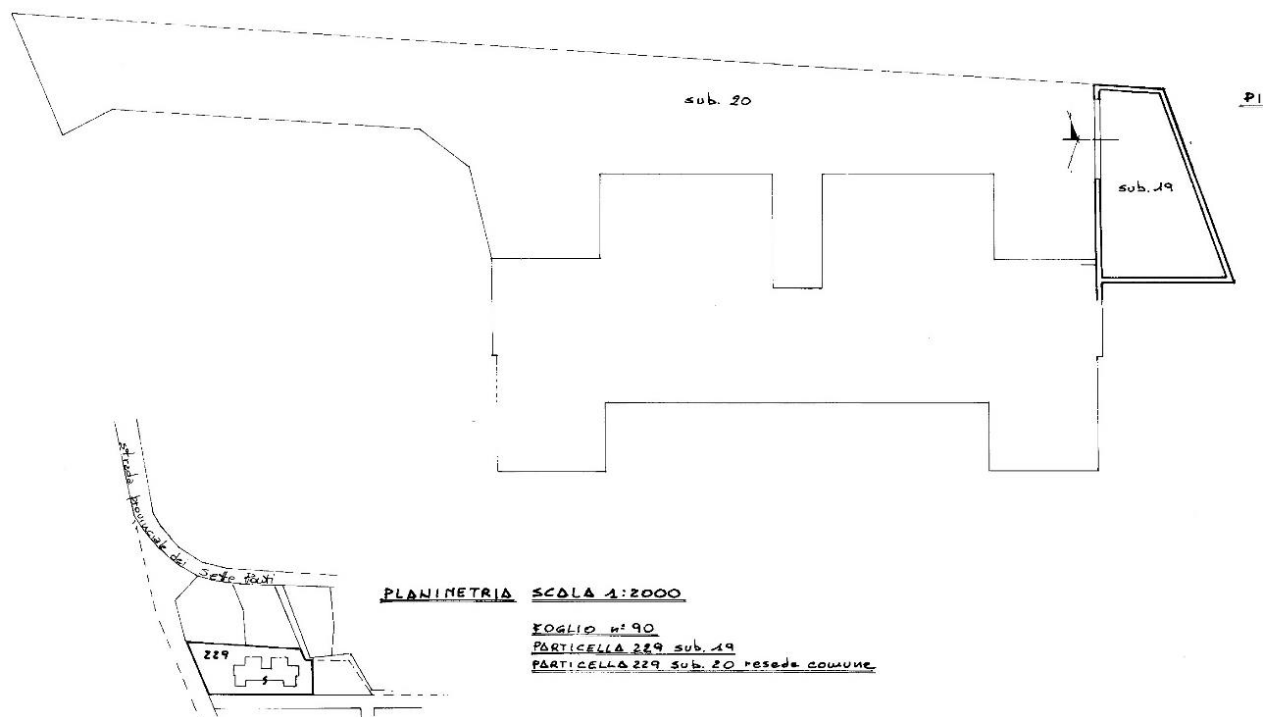
particolare dell'estratto della mappa catastale



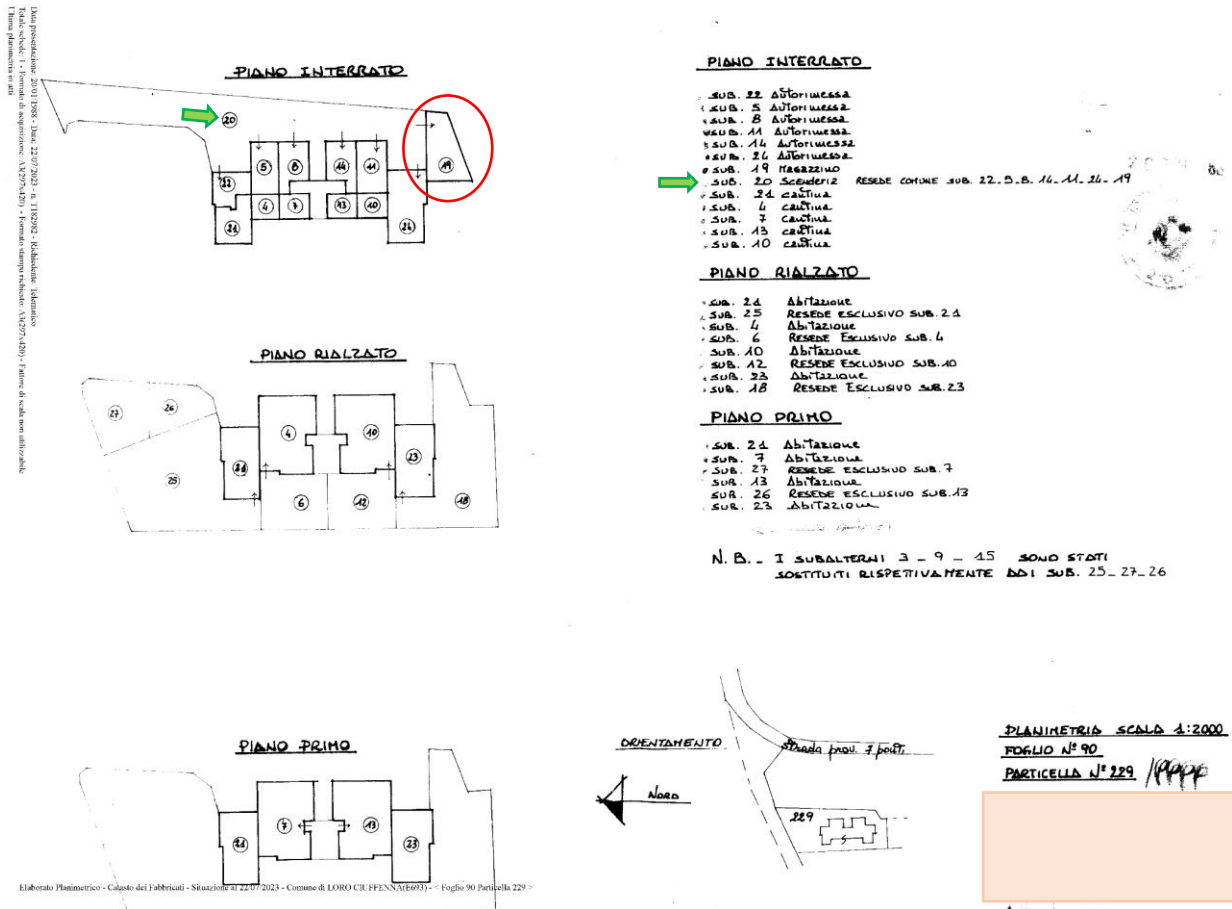
Estratto della Planimetria Catastale



Particolare dell'estratto della Planimetria Catastale



Estratto dell'elaborato planimetrico



Particolare dell'estratto dell'elaborato planimetrico

PIANO interrato

- SUB. 22 AUTORIMESSA
- SUB. 5 AUTORIMESSA
- SUB. 8 AUTORIMESSA
- SUB. 11 AUTORIMESSA
- SUB. 14 AUTORIMESSA
- SUB. 26 AUTORIMESSA
- SUB. 19 MAGAZZINO
- SUB. 20 SCENDERIZ RESEDE COMUNE SUB. 22, 5, 8, 14, 11, 26, 19
- SUB. 24 CANTINA
- SUB. 4 CANTINA
- SUB. 7 CANTINA
- SUB. 13 CANTINA
- SUB. 10 CANTINA

Per accedere al Lotto 10, Magazzino e Locale di Deposito (sub. 19) si accede dalla scenderia/resede (sub. 20) a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19.

Estratto dell'elenco dei subalterni assegnati



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2023
Ora: 17:27:59
Numero Pratica: T182983
Pag: 1 - Segue

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

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LORO CIUFFENNA			90	229		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3						Immobile Soppresso
3						Immobile Soppresso
3						Immobile Soppresso
4	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	14	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	14	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	14	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7						Immobile Soppresso
7	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	12	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	12	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
9						Immobile Soppresso
9						Immobile Soppresso
10	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	8	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	8	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	8	S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13						Immobile Soppresso
13	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	10	1 - S1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
14	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	10	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
15						Immobile Soppresso
15						Immobile Soppresso
16						Immobile Soppresso
16						Immobile Soppresso
17						Immobile Soppresso
18						Immobile Soppresso
18	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	6	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



Direzione Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2023
Ora: 17:27:59
Numero Pratica: T182983
Pag: 2 - Fine

19	VIA VERDI SAN GIUSTINO VALDARNO		S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
21						Immobile Soppresso
21	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	16	1 - S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
22	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	16	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
23	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	6	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
24	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	6	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
25	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	16	1 - S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
26	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	10	1 - S1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
27	VIA TOSCANINI SAN GIUSTINO VALDARNO	12	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica

Ispezione presso il Sister della visura catastale del sub.20

Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **LORO CIUFFENNA** Codice: **E693**
Foglio: **90** Particella: **229** Subalterno: **20**

Elenco Immobili

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

[Indietro](#)

il CTU ha verificato il corretto funzionamento del sistema Sister effettuando la ricerca del subalterno 19 (Lotto 10) e l'ispezione restituisce i dati correttamente, come di seguito riportato:

Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **LORO CIUFFENNA** Codice: **E693**

Foglio: **90** Particella: **229** Subalterno: **19**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	90	229	19	VIA VERDI SAN GIUSTINO VALDARNO Piano S1		C02	02	59 m ²	R.Euro:207,20		

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/07/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **LORO CIUFFENNA** Codice: **E693**

Foglio:**90** Particella:**229** Subalterno:**19**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

2.1) CRITICITA'

la Scenderia/resede (sub. 20) a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19, utilizzata per accedere al Lotto 10, Magazzino e locale di deposito:

- è rappresentata nella Planimetria Catastale;
- è rappresentata e descritta nell'elaborato planimetrico;
- non è riportata nell'elenco dei subalterni assegnati;
- non trova corrispondenza nella ricerca utilizzata per estrarre la visura catastale (utilizzando i dati correttamente inseriti, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 90, p.lla 229, sub. 20.
- con probabilità l'immobile non è mai stato inserito in banca dati, se questa ipotesi trova conferma l'immobile va costituito attraverso una denuncia di accatastamento "Docfa".

- 3) Ispezione ipotecaria per immobile "Scenderia/resede" a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19,
Comune di LORO CIUFFENNA, Catasto Fabbricati,
Foglio: 90, Particella 229, Subalterno 20, Ulteriori restrizioni: Nessuna



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di LORO CIUFFENNA (AR)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Foglio : 90 - Particella 229 - Subalterno 20
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	03/11/1986 al	21/07/2023
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

Comune di LORO CIUFFENNA (AR) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 0090	Particella 00229	Subalterno 0020
----	------------------	-------------	------------------	-----------------

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 22/06/1988 - Registro Particolare 6259 Registro Generale 9238
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 66261 del 27/05/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE del 22/06/1988 - Registro Particolare 6260 Registro Generale 9239
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 66262 del 27/05/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 3. TRASCRIZIONE del 22/06/1988 - Registro Particolare 6261 Registro Generale 9240
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 66263 del 27/05/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 4. TRASCRIZIONE del 22/06/1988 - Registro Particolare 6262 Registro Generale 9241
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 66265 del 27/05/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 5. TRASCRIZIONE del 22/06/1988 - Registro Particolare 6263 Registro Generale 9242
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 66264 del 27/05/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE del 25/07/1988 - Registro Particolare 7337 Registro Generale 10711
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67230 del 08/07/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
7. ISCRIZIONE del 03/01/1994 - Registro Particolare 8 Registro Generale 39
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38960 del 29/12/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 467 del 28/03/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 2975 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. ISCRIZIONE del 23/04/1994 - Registro Particolare 963 Registro Generale 5253
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3201/94 del 22/04/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1430 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2977 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1114 del 22/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. ISCRIZIONE del 10/05/1994 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6015
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 818 del 10/05/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1433 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 2979 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1090 del 07/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. TRASCRIZIONE del 10/07/1995 - Registro Particolare 6811 Registro Generale 9418
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8169 del 22/06/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 447 del 03/02/2003 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1031 del 08/04/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 1427 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

-
4. Annotazione n. 2981 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

 11. TRASCRIZIONE del 11/08/1995 - Registro Particolare 8010 Registro Generale 10983
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 0 del 03/08/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1428 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2982 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

 12. Rettifica a ISCRIZIONE del 09/07/1996 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 9318
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 765 del 28/04/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 991 del 1994
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 813 del 28/02/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1432 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2980 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

 13. TRASCRIZIONE del 20/12/1996 - Registro Particolare 11951 Registro Generale 16761
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59270 del 07/11/1996
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1426 del 26/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

 14. TRASCRIZIONE del 07/04/2000 - Registro Particolare 3799 Registro Generale 5724
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 101/2000 del 16/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2984 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

 15. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 9829
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11951 del 1996

 16. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 9830



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 4 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

-
- Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6811 del 1995
17. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 9831
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8010 del 1995
18. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1429 Registro Generale 9832
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10090 del 1996
19. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 9833
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 963 del 1994
20. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 9834
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2029 del 1993
21. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 9835
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1316 del 1996
22. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1433 Registro Generale 9836
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1102 del 1994



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 5 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

-
23. ANNOTAZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 1434 Registro Generale 9837
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2061/2004 del 28/10/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 991 del 1994
24. TRASCRIZIONE del 26/08/2005 - Registro Particolare 10626 Registro Generale 16201
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316 del 28/07/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
25. TRASCRIZIONE del 26/08/2005 - Registro Particolare 10627 Registro Generale 16202
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316 del 28/07/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
26. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2975 Registro Generale 20342
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8 del 1994
27. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2977 Registro Generale 20344
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 963 del 1994
28. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2978 Registro Generale 20345
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 991 del 1994
29. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2979 Registro Generale 20346
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1102 del 1994
30. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2980 Registro Generale 20347



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 6 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1316 del 1996

31. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2981 Registro Generale 20348
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6811 del 1995
32. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2982 Registro Generale 20349
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8010 del 1995
33. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2983 Registro Generale 20350
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10090 del 1996
34. ANNOTAZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 20351
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3799 del 2000
35. ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 1114 Registro Generale 6104
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 316/2005 del 28/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 963 del 1994
36. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 5135 Registro Generale 8172
Pubblico ufficiale [REDACTED] CIVILE Repertorio 2061 del 28/10/2004
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
37. TRASCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 9302 Registro Generale 14151



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di AREZZO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2023 Ora 22:53:44
Pag. 7 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T192398 del 22/07/2023

per immobile
Richiedente STCLSN

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 100241/27504 del 22/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

38. TRASCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 9303 Registro Generale 14152
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 100242/27505 del 22/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

39. TRASCRIZIONE del 08/11/2022 - Registro Particolare 14677 Registro Generale 19720
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6386/4818 del 03/11/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

(Allegato O–Lotto 10 - Ispezione ipotecaria Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20)

3.1) Criticità

A seguito dell'ispezione ipotecaria effettuata per l'immobile identificato nel Comune di Loro Ciuffenna, Catasto Fabbricati Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20, senza applicare restrizioni, risultano n. 39 formalità.

RIEPILOGO DELLE CRITICITÀ

Lotto n. 10

Magazzino e locale di deposito, ubicato in Via Verdi, nella frazione di San Giustino Valdarno, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR).

1) Titolo di Provenienza, Trascrizione a favore del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569, Registro Generale 23433, Pubblico ufficiale xxxx xxxx, Repertorio 194412/9319 del 26/11/2008;

1.1) CRITICITA'

Nell'atto di compravendita del Notaio xxxx xxxx Rep. 194412/9319 del 26/11/2008, non sono catastalmente individuate le proprietà delle parti comuni.

2) Documentazione catastale

2.1) CRITICITA'

la Scenderia/resede (sub. 20) a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19, utilizzata per accedere al Lotto 10, Magazzino e locale di deposito:

- è rappresentata nella Planimetria Catastale;
- è rappresentata e descritta nell'elaborato planimetrico;
- non è riportata nell'elenco dei subalterni assegnati;
- non trova corrispondenza nella ricerca utilizzata per estrarre la visura catastale (utilizzando i dati correttamente inseriti, presso il Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 90, p.lla 229, sub. 20.
- con probabilità l'immobile non è mai stato inserito in banca dati, se questa ipotesi trova conferma l'immobile va costituito attraverso una denuncia di accatastamento "Docfa".

3) Ispezione ipotecaria per immobile, Comune di LORO CIUFFENNA, Catasto Fabbricati Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20. Ulteriori restrizioni: Nessuna

3.1) Criticità

A seguito dell'ispezione ipotecaria effettuata per l'immobile "Scenderia/resede" a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19, identificato nel Comune di Loro Ciuffenna, Catasto Fabbricati, Foglio 90, Particella 229, Subalterno 20, senza applicare restrizioni, risultano n. 39 formalità.

Conclusioni

il CTU riporta di seguito una sintesi delle principali criticità rilevate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le società in oggetto non hanno fornito alcuna risposta ufficiale.

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

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

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

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

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

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

Dalla visione dei documenti che il CTU ha potuto reperire, si rileva che tra i vari proprietari del complesso immobiliare non risulta sia stata stipulata alcuna servitù oggetto di trascrizione che disciplina l'accesso al complesso immobiliare e il passaggio tra le varie particelle appartenenti all'intero complesso Turistico-Ricettivo (fa eccezione la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico della strada privata proveniente dalla piazza Garibaldi, come costituita con l'atto di provenienza, trascritta ad Arezzo il giorno 15 luglio 1996, numeri 9586/6919, che regola l'accesso dei confinanti nel primo tratto della viabilità, ma che risulta poco significativa ai fini della risposta al quesito del G.E.).

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

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

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

Lotto n. 10 sito in Via Verdi, nella frazione di San Giustino Valdarno, Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR)

Nel titolo di Provenienza, Trascrizione a favore del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569, Registro Generale 23433, Pubblico ufficiale **xxxx xxxx**, Repertorio n. 194412/9319 del 26/11/2008, si menziona la rampa condominiale di accesso al locale ad uso magazzino-deposito (lotto 10) e si fa riferimento alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e segg. C.C.

Nell'atto non vengono riportati i dati catastali della rampa di accesso e delle eventuali ulteriori parti comuni.

Dall'analisi della documentazione catastale e ipotecaria la Scenderia/resede, identificata al foglio 90, p.lla 229, sub. 20, a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19, utilizzata per accedere al Lotto 10 (Magazzino e locale di deposito) è emerso che:

- è rappresentata nella Planimetria Catastale;
- è rappresentata e descritta nell'elaborato planimetrico;
- non è riportata nell'elenco dei subalterni assegnati;
- non trova corrispondenza nella ricerca utilizzata per estrarre la visura catastale (Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 90, p.lla 229, sub. 20);
- con probabilità l'immobile non è mai stato inserito in banca dati, se questa ipotesi trova conferma l'immobile va costituito attraverso una denuncia di accatastamento "Docfa".
- la visura ipotecaria riporta n. 39 formalità.

In risposta al Quesito posto dal G.E. in data 22/05/2023 (Lotto 10):

1. il resede a comune individuato al foglio 90, part. 229, sub. 20, non è oggetto del pignoramento (trascrizione RG 6718, RP 4844 del 08.06.2020), è dotato di autonomo identificativo catastale, ed è posto a servizio del bene principale (foglio 90, part. 229, sub. 19):
Scenderia/resede a comune, catastalmente identificato al foglio 90, p.lla 229, sub. 20, a comune tra i sub. 22, 5, 8, 14, 11, 24, 19.
2. non è possibile procedere alla verifica degli intestatari del bene a comune in quanto il bene non trova corrispondenza nella ricerca utilizzata per estrarre la visura catastale (Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, foglio 90, p.lla 229, sub. 20);
Esiste la possibilità che l'immobile non sia mai stato inserito nella banca dati del Catasto o necessiti di una variazione catastale, con probabilità va costituito attraverso una denuncia di accatastamento Docfa;
3. nel titolo di Provenienza (Trascrizione a favore del 03/12/2008 - Registro Particolare 15569, Registro Generale 23433, Pubblico ufficiale ~~xxxx~~ ~~xxxx~~, Repertorio n. 194412/9319 del 26/11/2008) si menziona la rampa condominiale di accesso al locale ad uso magazzino-deposito (lotto 10) e si fa riferimento alla proprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e segg. del C.C.
Nell'atto non vengono riportati i dati catastali della rampa di accesso e delle eventuali ulteriori parti comuni.
4. nel determinare il valore di stima, il CTU ha tenuto conto dei proporzionali diritti di proprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili.
Il valore di stima non subisce mutazioni.
5. il bene comune "Scenderia/resede" individuato al foglio 90, part. 229, sub. 20, costituisce l'unica viabilità pedonale e carrabile di accesso al Lotto 10.
Senza potere accedere alla "Scenderia/resede" (sub.20) il lotto 10 (sub. 19) risulterebbe intercluso.

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

Con osservanza

Il CTU



Arezzo, lì 22/07/2022