

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

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

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

Promossa da XXXXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXXXX S.r.l.



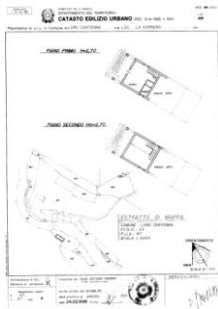
Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6



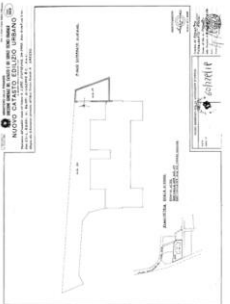
Lotto 7



Lotto 8



Lotto 9



Lotto 10



Lotto 11



Lotto 12



Lotto 13



Lotto 14



Lotto 15

Relazione Tecnica Integrativa in forma anonima
Valutazione tecnica rimessa al G.E.

Il Perito

arch. Alessandro Stocchi



Arezzo, lì 24 ottobre 2025

In riferimento alla nota integrativa del perito del 21.10.2025, a quelle già rappresentata in atti, alle difficoltà incontrate al fine di conoscere l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ribadite nella relazione tecnica integrativa del 22/05/2023, di cui si riporta di seguito un estratto.

[...] 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 [...].",*

in assenza di un chiarimento in merito alla individuazione e alla regolamentazione dei beni comuni, al fine di evitare alcuni degli effetti derivanti dalla vendita di alcuni lotti inclusi nella procedura 249/2017 RGE,

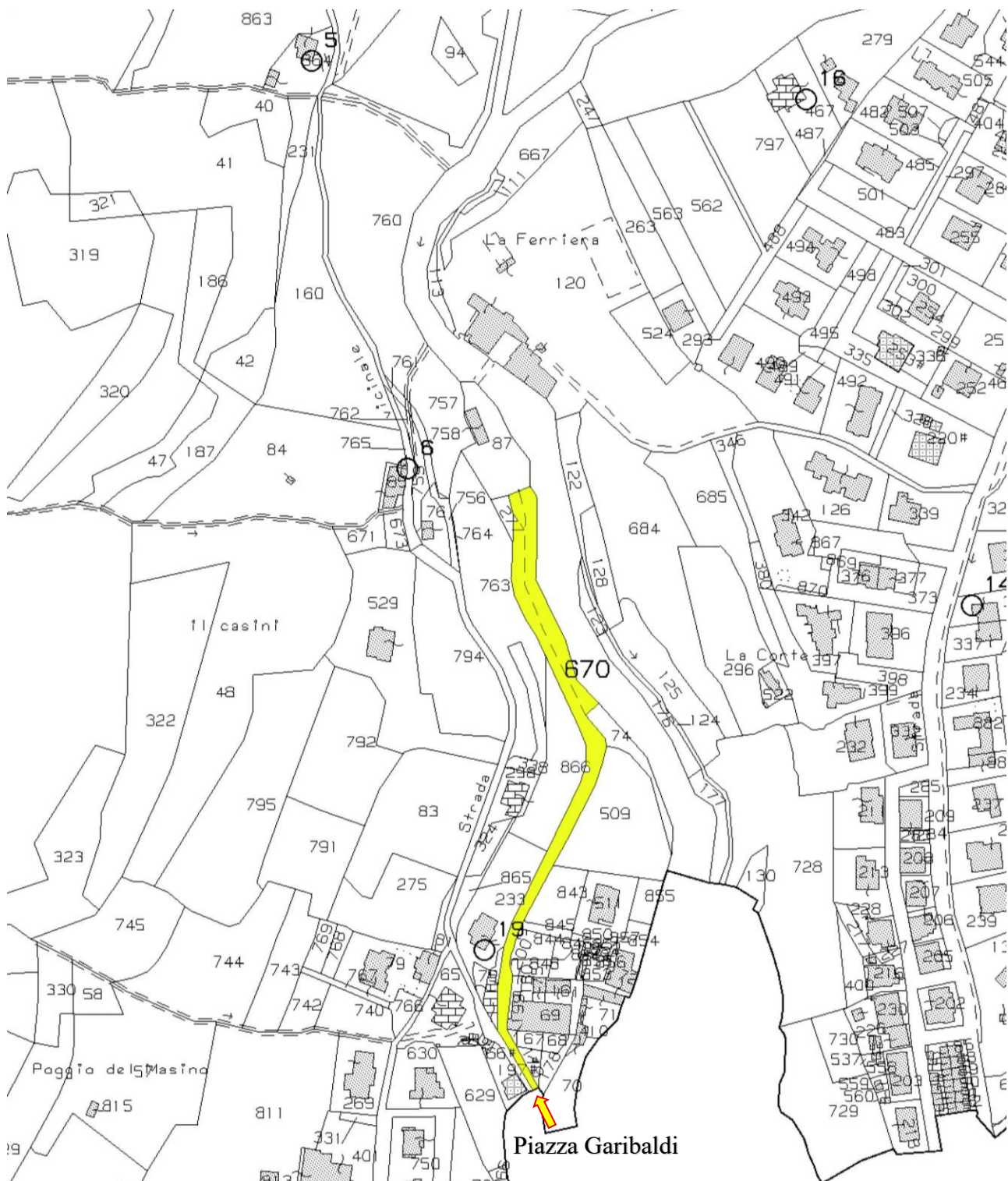
si propone al Giudice dell'Esecuzione

di autorizzare la variazione catastale della particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693, Foglio 63, Particella 670, che costituisce l'accesso principale all'intero complesso turistico-ricettivo, trasferendo tale particella al Catasto Fabbricati e modificando l'intestatario da **xxxx xxxx S.r.l.**, con proprietà 1000/1000 a B.C.N.C., assegnando i diritti proporzionali su tutti beni immobili appartenenti alla procedura esecutiva n. 96/2020.

Nell'eventualità in cui il Giudice dell'Esecuzione autorizzi la variazione catastale, si richiede inoltre che:

- sia autorizzato il perito ad avvalersi di un professionista per la redazione e presentazione della variazione catastale;
- sia approvato l'importo complessivo del preventivo allegato, necessario per l'esecuzione della suddetta variazione;
- il perito aggiorni l'elenco dei lotti di vendita, indicando i relativi dati catastali e valori di stima.

Estratto della planimetria catastale



La particella identificata al catasto Terreni del Comune di Loro Ciuffenna, Provincia di Arezzo (AR), codice E693, Foglio 63, Particella 670, costituisce l'accesso principale all'intero complesso turistico-ricettivo.

Inoltre si riporta l'estratto del titolo di provenienza, atto di compravendita del Notaio **XXXX XXXX** del **21/06/1996**, rep. n. 18801, racc. n. 6609, trascritto ad Arezzo (AR) il 15.07.1996; R.P. 6918, R.G. 9585, dove viene costituita la seguente servitù, già dettagliatamente documentata nella relazione tecnica trasmessa in data 3 marzo 2022, composta da pagine 2755 e nei relativi allegati.

Estratto dell'atto:

*"[...] accessoriamente alla presente compravendita la società **XXXX XXXX S.R.L.**, **costituisce a carico della strada privata proveniente da Piazza Garibaldi**, qui acquistata distinta al N.C.T. in Foglio 63, **p.lla 88**:*

- 1) **a favore delle P.lle 72, 512, 510, 509 e 513** del Foglio 63 N.C.T. di proprietà dei signori ed e della **p.lla 511** del Foglio 63, N.C.T., di proprietà del signor, **diritto di passo** da esercitarsi a piedi e 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, N.C.E.U., di proprietà dei signori e **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 **p.lle 69, sub. 3 e 200**;*
- 3) a favore della **p.lla 75** del Foglio 63, N.C.E.U., di proprietà del signor, **diritto di passo a piedi e con autovettura per la via più breve, con assoluto divieto di sosta e soltanto per l'accesso al garage e magazzino privato**.*

Le parti qui intervenute per le costituzioni di servitù ribadiscono che l'esercizio delle stesse sarà possibile solo da parte dei proprietari degli immobili a favore dei quali sono state costituite.

Formalità della costituzione della servitù:

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/1996 - Registro Particolare 6919 Registro Generale 9586
Pubblico ufficiale **XXXX XXXX** Repertorio 18801 del 21/06/1996
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il perito resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Il Perito



Allegato:
Preventivo per la variazione catastale

Arezzo, lì 24.10.2025

Allegato
Preventivo per la variazione catastale

E.I. n. 96/2020 RGE
Tribunale di Arezzo

Notula proforma.

Redazione di tipo mappale, denuncia di nuova costruzione al catasto fabbricati della particella 670 del foglio 63 di Loro Ciuffenna come bene comune non censibile.

Descrizione	importo U	quantità	importo
CATASTO TERRENI			
Accesso all'UTE Provinciale per la visura dei dati censuari, per il prelievo dei punti fiduciali e dell'estratto di mappa. Sopralluogo per la ricognizione ed accessibilità dei PF. Eventuale accesso al Comune interessato per il deposito in ordine alla legge 47/85.	€ 150,00	1	€ 150,00
Compilazione dei modelli 51 e 3SPC, del libretto delle misure, del D.B. censuario, del grafico e dello sviluppo del rilievo, e quant'altro necessario per l'espletamento di tutte le formalità richieste. Costo minimo per un fabbricato o lotto costituito	€ 200,00	1	€ 200,00
totale			€ 350,00
CATASTO FABBRICATI			
redazione elaborato planimetrico	€ 150,00	1	€ 150,00
redazione planimetria	€ 90,00		€ 0,00
compilazione docfa	€ 90,00	1	€ 90,00
calcolo dati metrici	€ 25,00		€ 0,00
classamento	€ 25,00		€ 0,00
totale			€ 240,00
totale onorari			€ 590,00
SPESE			
spese generali 5% su onorari			
visura catastale	€ 0,90		€ 0,00
estratto di mappa	€ 58,00	1	€ 58,00
approvazione tipo mappale	€ 65,00	1	€ 65,00
approvazione tipo frazionamento	€ 93,00		€ 0,00
diritti planimetrie Catasto Fabbricati	€ 70,00	1	€ 70,00
diritti planimetrie Catasto Fabbricati categorie D	€ 100,00		€ 0,00
totale spese			€ 193,00
totale generale			€ 783,00

Imponibile €. 783,00

Bollo €. 2,00

Totale imponibile €. 785,00

Cassa geometri 5% €. 39,25

Totale complessivo €. 824,25

Civitella in Val di Chiana, 22.10.2025

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