



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

**Giudice Istruttore: Dottoressa BRUNI LUCIA**

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

*premesse*

- che all'udienza del 20/02/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.E.;
- che dopo il Giuramento di rito, i quesiti posti dal G.E. Dottoressa Marina Rossi al C.T.U. sono i seguenti:

**Quesito 1:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex. Art 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

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

**Quesito 2:** *Provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati:*



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

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

**Quesito 3:** Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**Quesito 4:** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**Quesito 5:** Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**Quesito 6:** Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari);
- b) la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
  - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

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

**Quesito 8:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

**Quesito 9:** *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

**Quesito 10:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica;*

**Quesito 11:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. VI, L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**Quesito 12:** *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato*



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

da terzi, del titolo, in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte; on l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

**Quesito 13:** Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

**Quesito 14:** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**Quesito 15:** Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**Quesito 16:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.:lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

**Quesito 17:** Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di processo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del provvedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**Quesito 18:** *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

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

**Quesito 19:** *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

**Quesito 19:** *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto:

- **verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- acquisisca, in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- **invi, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli**



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / al custode eventualmente già nominato / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato;

- ricordi alle parti:

1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che è raccomandato alle parti di depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):

a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati**, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);

2. **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla nominativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresi l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

**RELAZIONE PERITALE**

**Risposta al quesito 1:**

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dalla certificazione notarile a firma del [REDACTED], Notaio in [REDACTED], ([REDACTED]), redatta ai sensi della Legge 3 agosto 1998.

Detta certificazione è stata eseguita oltre che sui beni in possesso al soggetto interessato dalla procedura, anche altri beni in proprietà a soggetti estranei alla procedura, così come segnalato con comunicazione da parte dello scrivente del [REDACTED], con successivo provvedimento di richiesta chiarimenti sui beni effettivamente oggetto della procedura, dell'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari Bruni Lucia del [REDACTED] a cui ha fatto seguito la risposta dell'esperto del [REDACTED], nell'udienza del [REDACTED]. L'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari Bruni Lucia, ritenuto che la procedura in esame è improcedibile con riferimento alle particelle in proprietà di soggetti terzi, dichiarava la procedura in esame improcedibile con riferimento alle unità immobiliari di proprietà terza, mentre confermava la procedura sulle sole unità in proprietà del soggetto interessato dalla procedura.

Si riporta quanto esplicitamente richiesto nell'incarico ricevuto:

- trattasi di un'unità abitativa, della cantina pertinenziale e del relativo garage oltre ad una area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti beni, risultano essere identificati al catasto fabbricati del [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguarda l'appartamento e la cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]; infine per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Nella certificazione notarile risultano essere correttamente identificati i beni in questione sia dal punto di vista toponomastico, (non è stato dichiarato il numero civico per l'appartamento), che per quanto riguarda l'identificativo catastale.

- la certificazione notarile depositata risulta essere incompleta per la mancanza dell'estratto di mappa catastale, delle schede planimetriche catastali e delle relative visure catastali dei beni in questione sia attuali che storiche.
- nella relazione notarile detti immobili risultano essere correttamente ed esattamente individuati sia in relazione ai dati catastali e che delle risultanze dei registri immobiliari.
- i dati catastali sono stati correttamente riportati e questi corrispondono con le unità immobiliari in oggetto, pertanto non occorre provvedere ad eseguire regolarizzazioni.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- per i beni in questione sono stati identificati quattro titoli di provenienza originari, in primo in cui la [REDACTED], divenne titolare della piena proprietà delle particelle [REDACTED] del Catasto Terreni (area di sedime del fabbricato di cui è parte la particella [REDACTED] sub. [REDACTED] graffata alle particelle [REDACTED] sub. [REDACTED]) in forza di acquisto dalla "[REDACTED] [REDACTED]", atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] volume n. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED]; il secondo con cui la [REDACTED], divenne proprietaria dell'originaria particella [REDACTED] di are [REDACTED] del Catasto Terreni (derivante dal frazionamento della particella [REDACTED] di [REDACTED]), in forza di acquisto dalla [REDACTED] [REDACTED], atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] volume n. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED]; il terzo in cui la [REDACTED], con verbale di assemblea straordinaria modifica la propria sede e denominazione in [REDACTED], atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Montevarchi Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] e [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED] e [REDACTED]; il quarto ed ultimo con cui la [REDACTED], si fonde ed incorpora la [REDACTED], atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED].
- dalla visione delle note di trascrizione si evince la loro continuità nel ventennio antecedente al pignoramento, non risultano essere presenti passaggi mortis causa sui beni in questione.

**Risposta al quesito 2:**

In data [REDACTED] con modalità telematica, sono state richieste presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, le schede planimetriche catastali, dei beni in questione, depositate, sono stata rilasciata ed acquistata le sole schede planimetriche dell'unità abitativa con l'annessa cantina pertinenziale e del garage, mentre quella dell'area urbana data la sua natura non è presente in banca da dati catastale, le schede planimetriche acquisite risultano avere protocollo n° [REDACTED]; sono state acquisite anche le visura catastali sia ordinarie che storiche dei beni in questione aventi protocollo n° [REDACTED] [REDACTED]; è stato acquisito anche l'estratto della mappa catastale avente protocollo n° [REDACTED]; infine sono stati acquisiti sia l'elaborato planimetrico che elenco subalterni dei beni in questione



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

sia attuali che storici aventi protocollo n° [REDACTED]  
[REDACTED].

In data [REDACTED] è stata richiesta copia di due degli atti di provenienza, il giorno [REDACTED] è stata ritirata presso lo studio notarile del notaio Roberto Pisapia del rogito del Notaio [REDACTED] da lui ricevuto il [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] e [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED] e [REDACTED]; e dell'atto sempre ai rogiti del notaio Roberto Pisapia del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED].

In data [REDACTED] a mezzo di mail certificata è stata richiesta copia dei due degli atti di provenienza, il giorno [REDACTED] sono state inviate a mezzo di mail certificata le copie dei due atti richiesti, il primo atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il 27/11/1989 al n. [REDACTED] volume n. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED]; il secondo atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del [REDACTED] con repertorio n° [REDACTED] e raccolta n° [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il [REDACTED] al n. [REDACTED] volume n. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Entrate di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED].

**Risposta al quesito 3:**

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico sul bene posto in [REDACTED], (appartamento e cantina pertinenziale); rappresentato all'Agenzia del Territorio di [REDACTED] nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]:

1. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico sul bene posto in [REDACTED], (garage); rappresentato all'Agenzia del Territorio di [REDACTED] nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]:



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

1. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)
  3. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico sul bene posto in [REDACTED], (area urbana); rappresentato all'Agenzia del Territorio di [REDACTED] nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED]:

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per completezza sono stati incrociati i dati catastali dei beni in questione con l'intestatario, in base all'identificativo del codice fiscale 01294140510 della società [REDACTED], si sono rilevati quattro omoni ossia: [REDACTED] con sede in [REDACTED], chiaramente riconducibili alla stessa figura giuridica, detti beni risultano essere interessati dalle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO  
Immobili siti in [REDACTED]
4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale MILLONI FABIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in [REDACTED]  
Documenti successivi correlati:  
Trascrizione n. [REDACTED]
7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in [REDACTED]  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO ACQUIRENTE
9. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENT)  
2. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
11. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
15. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
16. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
17. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
18. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
19. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
20. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
21. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Immobili siti in [REDACTED]
22. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Immobili siti in [REDACTED]
23. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Immobili siti in [REDACTED]
24. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Immobili siti in [REDACTED]
25. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel. fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

██████████  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Immobili siti in ██████████

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (EROGAZIONE A SALDO)
7. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RESTRIZIONE DI BEND)
8. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
9. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RESTRIZIONE DI BEND)
10. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
13. Annotazione n. ██████████ del ██████████ (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
14. Comunicazione n. ██████████ del ██████████ di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data ██████████. Cancellazione parziale eseguita in data ██████████ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. ██████████ del ██████████ di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data ██████████. Cancellazione parziale eseguita in data ██████████ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. ██████████ del ██████████ di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data ██████████. Cancellazione parziale eseguita in data ██████████ (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
26. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio ██████████ del ██████████  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO VENDITORE
27. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO VENDITORE
28. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO VENDITORE
29. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in ██████████
30. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio ██████████ del ██████████  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO VENDITORE
31. TRASCRIZIONE CONTRO del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
32. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
33. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
34. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
35. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
36. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
37. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare 3535 Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
38. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
39. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
40. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
41. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
42. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
43. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
44. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
45. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)  
2. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)  
3. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
46. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
47. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
48. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 8368  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
49. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
50. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO DEBITORE
51. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
52. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
53. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
54. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
55. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
56. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
57. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
58. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
59. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
60. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
61. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
62. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

SOGGETTO VENDITORE

63. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Immobili siti in [REDACTED])  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)  
2. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)  
3. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RIDUZIONE DI SOMMA)  
4. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BEND)  
5. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN OUOTA)  
6. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)  
7. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data [REDACTED].  
Cancellazione parziale non eseguibile.  
8. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data [REDACTED].  
Cancellazione parziale non eseguibile.
64. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
65. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
66. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
67. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
68. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
69. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
70. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
71. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
72. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
73. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
74. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
75. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
76. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
77. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in [REDACTED]
78. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in [REDACTED]
79. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PISAPIA ROBERTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in [REDACTED]
80. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in [REDACTED]
81. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Immobili siti in [REDACTED]
82. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

83. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
84. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
85. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
86. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
87. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO VENDITORE
88. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED]
89. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'  
Immobili siti in [REDACTED]
90. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED]
91. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Immobili siti in [REDACTED]  
SOGGETTO DEBITORE

Come si evince, le formalità coincidono fra loro, sono state acquisite solo quelle che interessano i beni oggetto della procedura in essere.

Si riporta che sui beni in questione, un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage oltre all'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti beni, risultano



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

essere identificati al catasto fabbricati del [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], per quanto riguardo l'appartamento e la cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], infine per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [redacted] [redacted] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [redacted] [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] con graffata particella [redacted] subalterno [redacted] con graffata particella [redacted] con graffata particella [redacted]; si riporta che non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, neppure atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, nemmeno convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, tantomeno altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), in ultimo si segnala, l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Risposta al quesito 4:**

Per quanto concerne gli oneri gravanti sui beni in questione, costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [redacted] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti beni, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], per quanto riguardo l'appartamento e la cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], mentre per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [redacted] [redacted] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [redacted] in foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] con graffata particella [redacted] subalterno [redacted] con graffata particella [redacted] con graffata particella [redacted].

Dalle informazioni prese in loco è stata rilevata la presenza di un amministratore di condominio e sussistono vincoli di natura condominiale.

Sul fabbricato di cui fanno parte i beni in questione, (appartamento, cantina e garage), è costituito condominio denominato [redacted], seguito dall'amministratrice di condominio Sig. [redacted] di [redacted] [redacted], che ha seguito di richiesta del [redacted] in data [redacted] ha fornito estratto conto avente medesima data relativa alla gestione globale di detto bene, dove si riportano i debiti derivanti dai precedenti esercizi quantificati in Euro [redacted]; il preventivo completo per esercizio 2021/2022, (la cui ultima rata scade il [redacted] ed è pari a Euro [redacted]), è quantificato in Euro [redacted] totali; inoltre l'amministratore di condominio Sig. [redacted] mi ha



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.  
Infine in merito alla quota parte, relativa, alla tabella millesimale di proprietà generale, questa risulta essere pari a [REDACTED] millesimi.

**Risposta al quesito 5:**

Per quanto concerne gli oneri gravanti sui beni in questione, costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti beni, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], mentre per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Sui beni sopra citati non sussistono diritti demaniali di superficie e/o servitù pubbliche o usi civili, ne tantomeno oneri di affrancazione o riscatto.

**Risposta al quesito 6:**

I beni oggetto della presente procedura; costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti beni, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], mentre per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Per detti immobili, si riporta quanto segue:

Da verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale di Arezzo, con istanza deposita il [REDACTED] e riposta ricevuta il [REDACTED], si riporta quanto segue:

- dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari civili contenziosi risulta pendente il giudizio R.G. [REDACTED] introdotto dalla [REDACTED] contro [REDACTED] oltre detto provvedimento non è presente alcun vincolo di quelli riportati in merito a pendenze delle cause relative a domande trascritte risultanti dai RR.II..



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- non è presente alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile.

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non vi è presente alcun vincolo di quelli riportati.

I vincoli e gli oneri giuridici che rimarranno a cura e spesa della procedura, Le trascrizioni pregiudizievoli e le formalità che dovranno essere cancellate, sono le seguenti, ed interessano il bene in questione:

- ✓ ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
A FAVORE DI [REDACTED]
- ✓ TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A FAVORE DI [REDACTED]
- ✓ TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A FAVORE DI [REDACTED]

La stima dei costi per la cancellazione delle formalità e delle trascrizioni sopra elencate mi è stata indicata dal personale dell'Agenzia del Territorio di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare in:

IPOTECA GIUDIZIALE	n. 0 x €.	94,00=	€.	0,00
IPOTECHE VOLONTARIE	n. 1 x €.	35,00=	€.	35,00
PIGNORAMENTO IMMOBILI	n. 2 x €.	294,00=	€.	588,00

Pertanto il costo totale preventivato è di €. 623,00.

**Risposta al quesito 7:**

Il primo sopralluogo effettuato il giorno [REDACTED] alle ore 10:30 è stato possibile accedere al solo appartamento, in quanto la parte passiva della procedura ha consegnato le chiavi del bene al custode giudiziario, ma il bene era aperto e libero da persone, in detta occasione il custode ha provveduto a sostituire la serratura di accesso al bene; la cantina ed il garage posti al piano interrato invece erano chiusi, le chiavi consegnate dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] al custode giudiziario, non aprivano la porta di accesso dei beni, a seguito di ricerche è stato individuato il soggetto che detiene detti beni, il Sig. [REDACTED], che contattato telefonicamente riportava che non poteva intervenire al sopralluogo al momento, ma si rendeva disponibile per consentire l'accesso ai beni nella settimana successiva.

Il giorno [REDACTED], è stato possibile accedere a detti beni, (cantina e garage), ma questi sono completamente occupati da suppellettili e materiali vari, oggetti che sono custoditi dal detentore, degli immobili in questione, Sig. [REDACTED] relativamente alla propria attività, infatti, risulta essere titolare della ditta denominata [REDACTED], in detta data era impossibile accedere ai beni in quanto come detto questi sono completamente occupati e non era possibile né visione né rilevare gli stessi, in detta occasione il Sig. [REDACTED] si era impegnato a rendere accessibili e visitabili i beni.

Il giorno [REDACTED], a seguito di numerose telefonate, il Sig. [REDACTED], (che si era impegnato a rendere visitabile la cantina ed il garage), si è reso disponibile a consentire un ulteriore accesso ai beni da lui detenuti, per verificare se nel frattempo le stesso aveva reso accessibili i beni da lui detenuti, ma questi non erano stati liberati, era stata liberata la sola zona



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

adiacente all'ingresso, lasciando la situazione pressochè immutata la rispetto all'accesso del [REDACTED].

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, che si disloca su due piani, (primo e secondo), di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di [REDACTED];

questo fa parte di un immobile posto in nella periferia rurale del Comune di [REDACTED] a confine con il limitrofo Comune di [REDACTED].

Detto immobile risulta essere inserito in un complesso immobiliare, avente tipologia costruttiva a blocco isolato, con struttura a telaio in cemento armato con tamponatura in termo blocchi in laterizio intonacati e tinteggiati; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologia del tipo "a capanna con due falde contrapposte", la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate, sono intonacate e tinteggiate, risultano essere in ordinario stato di manutenzione.

Al bene in questione si accede direttamente da [REDACTED] tramite passaggio su di un camminamento esterno di proprietà comune ed identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED] - [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), successivo ingresso nel vano scale sempre di uso comune, la prima parte di questo che collega il piano terra al seminterrato, analogamente al camminamento di ingresso risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), mentre la seconda parte che collega il piano terra al piano primo e secondo, risulta essere identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]).

L'appartamento è posto nell'ultimo pianerottolo della rampa di scale interne di uso comune, risulta essere l'unico a detto piano ed è sito sulla parte sinistra di questo per sale le scale ed arriva a detto piano.

L'appartamento, si disloca su due piani, (primo e secondo), al piano primo si trova: un unico vano pluriuso con angolo cottura, oltre ad un vano sottoscala dove si trova un w.c.; da detto piano si diparte una rampa di scale interne di uso chiaramente esclusivo che collega il piano primo al piano secondo, (soffitta); detto piano si trovano un disimpegno da cui si accede a tre locali, di cui uno adibito a bagno w.c., dai due restanti vani che si aggettano rispettivamente uno sul fronte principale e l'altro su quello tergale, detti vani accedono rispettivamente ad una terrazza coperta ciascuno.

Detto bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, (alcuni di questi risultano essere accatastati nel vano pluriuso), è presente portoncino di accesso del tipo da interni blindato, così come gli infissi esterni



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

che sono lignei con vetro camera, sono dotati di persiane lignee; risultano essere pavimentati in travertino sia la rampa di scale interne che il vano adibito a bagno w.c. posto al piano secondo detto vano è anche rivestito sempre con mattonelle di travertino; i restanti vani che costituiscono il quartiere risultano essere privi di pavimentazione; gli impianti a servizio sono presenti, ma non sono ultimati, in merito si specifica: l'impianto termico è del tipo radiante a pavimento, è presente anche la caldaia a servizio; l'impianto elettrico è presente risultano essere passati i cavi che lo costituiscono e che collegano le varie scatole dove dovranno essere installate le prese e gli interruttori, (questi non sono presenti), l'impianto idrico e di scarico è presente, ma mancano tutti gli elementi sanitari e le rubinetterie a servizio; anche l'impianto del gas a servizio della zona cottura risulta essere presente; si segnala che in tutti i locali ad esclusione dei due locali adibiti a w.c. al piano primo e a bagno w.c. al piano secondo, è presente la predisposizione per un eventuale l'installazione di sistema di condizionamento a mezzo split a servizio di detti vani ed unità esterna da posizionarsi nella terrazza aggettante sul fronte principale.

Al piano primo si è rilevata un'altezza utile interna pari a ml. 2,75, mentre al piano secondo si è rilevata un'altezza utile interna minima pari a ml. 1,85 ed un'altezza utile interna massima pari a ml. 2,70.

Il bene oggetto della presente stima si trova allo stato di finitura grezzo ed è in precarie condizioni.

La cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, è contigua al garage e non ha divisioni fisiche e lo ingloba al suo interno, di fatto il garage è unito alla cantina, infatti insieme formano un unico ed ampio vano al cui interno si trovano due piccoli vani accessori adibiti a ripostiglio, il garage si sviluppa nella parte iniziale di detto locale, in prossimità della porta di accesso carrabile. Alla cantina pertinenziale si accede dal vano scale di uso comune che collega il piano terra al piano seminterrato identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), l'accesso a detto vano è il primo alla sinistra per chi arriva al piano scendendo le scale; mentre al locale garage si accede dalla scenderia e relativo corsello di manovra e marcia di uso comune che collega il piano strada al piano seminterrato, detti beni sono identificati al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni che vanno dal numero [REDACTED] al numero [REDACTED] compreso e della particella [REDACTED]).

La cantina ed il contiguo garage, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], la cantina, (pertinenziale all'appartamento ed avente il medesimo subalterno), mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]. I locali in questione sono completamente soppalcati, ad esclusione della prima parte di accesso carrabile, (zona garage, circa tre metri dalla porta di accesso), e si presume anche con esclusione dei due ripostigli, in merito alla descrizione



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

di detti vani queste avviene esclusivamente in base alle schede planimetriche catastali acquisite, come già detto in precedenza, detti locali sono completamente occupati da suppellettili e materiali vari, oggetti che sono custoditi dal detentore, degli immobili in questione, Sig. [REDACTED] relativamente alla propria attività, risulta essere titolare della ditta denominata [REDACTED], sia alla data del primo sopralluogo, ([REDACTED]), che alla data del secondo ed ultimo sopralluogo, ([REDACTED]), è impossibile accedere ai beni in quanto come detto questi sono completamente occupati e non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, che esprimersi in merito alla loro conformità sia catastale che urbanistica, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]).

Per quello che è possibile rilevare, il bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, a servizio dei due vani ripostiglio, l'accesso carrabile è costituito da infisso metallico a doppia anta con interposto vetro, mentre la porta di accesso alla cantina risulta essere metallica ad una anta; la parte accessibile risulta essere pavimentata con mattonelle in monocottura, il detentore ha dichiarato che è presente l'impianto elettrico e che questo era funzionante, ma adesso è privo di utenza collegata alla rete di fornitura energetica, come detto in precedenza detti locali sono soppalcati a mezzo di struttura metallica e palco in tavolati lignei.

Si è rilevata un'altezza utile interna libera pari a ml. 4,45, nella prima parte del bene in prossimità dell'ingresso carrabile, nella parte soppalcata si sono rilevate le seguenti un'altezza utile interna netta pari a ml. 2,40 ed un'altezza utile interna nella parte soppalcata pari a ml. 1,95.

Il bene oggetto della presente stima si trova allo stato di finitura grezzo ed è in ordinarie condizioni.

L'area urbana, posta in Comune di [REDACTED], catastalmente identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED]; detto immobile non è rappresentato in alcuna scheda planimetrica data la sua natura, nè risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]), non è dato di individuare la sua posizione, così come la sua sagoma, ma data la superficie su cui si sviluppa pari a mq. 1.178, (questa dovrebbe essere facilmente rilevabile, (dato il suo sviluppo)), su l'elaborato grafico catastale che lo dovrebbe identificare ossia l'elaborato planimetrico; pare evidente che ci sia una grave incongruenza, facilmente desumibile dalla sommatoria delle quattro particelle catastali graffate fra loro che formano il bene, ([REDACTED]), tutte insieme si sviluppano su di una superficie di mq. 1.617, su dette particelle si sviluppano due fabbricati oltre i relativi resedi e le parti comuni, (il bene si svilupperebbe chiaramente anche su queste porzioni); inoltre è facilmente desumibile anche dalla visione degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi subalterni delle particelle in questione; pertanto lo scrivente non si può esprimere il merito a detto bene, sia



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

nella sua descrizione, che nella sua conformità, che nella sua valutazione.

Si segnalano le seguenti difformità catastali rilevate nel corso del sopralluogo, la scheda planimetrica catastale dell'appartamento risulta, non coincidere con lo stato dei luoghi, in quanto la finestra posta al piano primo, parallela alla rampa di scale interne che collegano il piano primo al piano secondo, (soffitta), nella scheda planimetrica questa è aperta, mentre nello stato dei luoghi risulta questa risulta essere tamponata, inoltre al piano secondo nella scheda planimetrica tutti i vani sono destinati a soffitta, mentre allo stato odierno il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, sempre in detto vano la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale; per la cantina ed il garage contigui fra di loro vista la situazione in cui questi si trovano, (completamente occupati da suppellettili), lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Sempre in merito alla conformità catastale si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere errato, infatti la particella ■■■ che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti quattro elaborati, che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° ■■■ del ■■■, superato dal secondo avente protocollo n° ■■■ del ■■■, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° ■■■ del ■■■, ed infine il quarto ed ultimo avente protocollo n° ■■■ del ■■■, per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nell'ultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° ■■■ del ■■■, l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero ■■■ mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero ■■■; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero ■■■ anziché l'attuale numero ■■■.

Si segnalano le seguenti difformità urbanistiche, rilevate nel corso del sopralluogo, l'ultimo elaborato grafico che rappresenta le unità immobiliari in questione, (appartamento cantina e garage), è la comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° ■■■ del ■■■; al piano seminterrato dove si trovano la cantina ed il contiguo garage, come già segnalato più volte, sono completamente occupati da suppellettili, lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, e si presume ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento posta al piano primo, nell'elaborato grafico relativo alla comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], questo risulta essere suddiviso in quattro vani oltre al sottoscala, adibito a ripostiglio, si trova un ampio vano soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno che immette alla cucina, (dove ora si trova l'angolo cottura), ed al restante vano adibito a bagno w.c., quanto riportato è chiaramente difforme con lo stato dei luoghi rilevato, (un unico ed ampio vano con angolo cottura e locale w.c. ubicato nel sottoscala della rampa di collegamento fra il piano primo e secondo), infine si segnala che negli elaborati grafici viene rappresentata una finestra posta alla sinistra di chi entra e guarda la rampa di scale interne di collegamento fra il piano primo e secondo, negli elaborati grafici detta finestra è a servizio del locale bagno w.c., allo stato attuale detta finestra è invece una porta-finestra o "balcone alla francese". Per quanto concerne la porzione dell'appartamento che si sviluppa al piano secondo, questa non è rappresentata negli elaborati della comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], ma è rappresentata negli elaborati grafici a corredo del Permesso a Costruire a Variante n° [REDACTED] del [REDACTED], si rileva una sostanziale conformità in merito alle partiture interne, ma sono presenti due difformità la prima il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, (mentre nell'elaborato grafico questo è destinato a soffitta), la seconda difformità è ancora in detto vano, la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico agli atti.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, si segnala che per quanto concerne i locali accessori cantina e garage contigui fra loro, il calcolo delle superfici non è ottenuto dallo sviluppo delle misure rilevate direttamente sul posto ma è stato ottenuto tramite sviluppo delle superfici calcolata da carta:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 35% dei balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati;



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

CONSISTENZA APPARTAMENTO			
PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
pluriuso	46,75	--,--	2,75
w.c. (sottoscala)	3,65	--,--	2,75-0,45
<b>TOTALE</b>	<b>50,40</b>	<b>63,50</b>	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO SEMINTERRATO

garage mq. 15,75 x 50% = Mq. 7,88

cantina mq. 48,35 x 40% = Mq. 19,34

PIANO SECONDO

soffitte mq. 45,00 x 40% = Mq. 18,00

terrazze coperte mq. 16,20 x 35% = Mq. 5,67

Per cui la superficie reale commerciale dei beni in questione risulta essere pari a:

Mq. 63,50 + 7,88 + 19,34 + 18,00 + 5,67 = mq. 114,39.

Per quanto riguarda l'appartamento dislocato su due piani, (primo e secondo), e la cantina pertinenziale, (piano seminterrato), sopra descritti, risultano essere censiti presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale Totale [REDACTED] Totale escluse aree scoperte \*\* [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano S1-1-2.

Mentre quanto concerne il garage, (piano seminterrato), sopra descritto, risulta essere censito presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale Totale [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano S1. Infine l'area urbana, sopra descritta, risulta essere censita presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale Totale [REDACTED] Totale escluse aree scoperte \*\* [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano T.

Pare evidente che quanto sopra descritto formi un unico lotto.

**Risposta al quesito 8:**

La descrizione dei beni, in questione, nell'atto di pignoramento è corretta ed attuale.

Così come per quanto concerne l'identificazione catastale dei beni, anche questa risulta essere corretta ed attuale.

Pertanto, si ha una propria ed univoca identificazione dei beni in questione.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

**Risposta al quesito 9:**

Lo stato dei luoghi risulta attualmente non essere conforme alla scheda planimetrica catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, che rappresenta l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale; si ribadisce quanto già detto al punto 7 in merito alla descrizione dei beni, le difformità rilevate nel corso del sopralluogo, la scheda planimetrica catastale dell'appartamento risulta, non coincidere con lo stato dei luoghi, in quanto la finestra posta al piano primo, parallela alla rampa di scale interne che collegano il piano primo al piano secondo, (soffitta), nella scheda planimetrica questa è aperta, mentre nello stato dei luoghi risulta questa risulta essere tamponata, inoltre al piano secondo nella scheda planimetrica tutti i vani sono destinati a soffitta, mentre allo stato odierno il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, sempre in detto vano la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale; per la cantina ed il garage contigui fra di loro vista la situazione in cui questi si trovano, (completamente occupati da suppellettili), lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Per quanto riguarda l'area urbana, si riporta quanto già affermato al punto 7 in merito alla descrizione dei beni, detto immobile non è rappresentato in alcuna scheda planimetrica data la sua natura, né risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del 08/03/2021), non è dato di individuare la sua posizione, così come la sua sagoma, ma data la superficie su cui si sviluppa pari a mq. 1.178, (questa dovrebbe essere facilmente rilevabile, (dato il suo sviluppo)), su l'elaborato grafico catastale che lo dovrebbe identificare ossia l'elaborato planimetrico; pare evidente che ci sia una grave incongruenza, facilmente desumibile dalla sommatoria delle quattro particelle catastali graffate fra loro che formano il bene, (██████████), tutte insieme si sviluppano su di una superficie di mq. 1.617, su dette particelle si sviluppano due fabbricati oltre i relativi resedi e le parti comuni, (il bene si svilupperebbe chiaramente anche su queste porzioni); inoltre è facilmente desumibile anche dalla visione degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi subalterni delle particelle in questione; pertanto lo scrivente non si può esprimere il merito a detto bene sulla sua conformità.

Sempre in merito alla conformità catastale si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere errato, infatti la particella 293 che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti quattro elaborati, che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° ██████████ del ██████████, superato dal secondo avente protocollo n° ██████████ del ██████████, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° ██████████ del ██████████, ed infine il quarto ed



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

ultimo avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nell'ultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero [REDACTED] mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero [REDACTED]; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero [REDACTED] anziché l'attuale numero [REDACTED].

**Risposta al quesito 10:**

I beni oggetto della presente procedura; costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale, del relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Il Piano Strutturale, del Comune di Terranuova Bracciolini, rappresenta il fabbricato, di cui i bene in questione sono porzione, all'interno dell'U.T.O.E. [REDACTED] denominata [REDACTED] Sistema Territoriale [REDACTED] mentre nel Regolamento Urbanistica ricade in zona [REDACTED], l'articolo [REDACTED] delle Norme Tecniche di Attuazione riporta "Le sottozone [REDACTED] sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale. In queste zone sono previste le seguenti destinazioni: residenza e pertinenze residenziali; attività artigianali con superficie massima di 100 mq., con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza; attività di ristorazione; attività ricettive con un massimo di 15 posti letto; commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente; direzionali e di servizio; attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili; attrezzature pubbliche in genere; è vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla Legge Regionale n° 57/2013.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

Come si evince dalla norma questa prevede l'utilizzo con destinazione d'uso residenziale in linea con la destinazione d'uso attuale.

**Risposta al quesito 11:**

I beni oggetto della presente procedura; costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED].

In data [REDACTED] è stata effettuata ricerca presso il competente ufficio edilizia ed Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini, da cui è emerso che sull'immobile in questione è presente una pratica edilizia, con sei provvedimenti.

Il giorno [REDACTED], presso il competente ufficio l'archivio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Terranuova Bracciolini, è stata presa visione, mentre le copie di detti provvedimenti sono state rilasciate il giorno [REDACTED]:

- la pratica edilizia in questione è la n° [REDACTED], per la costruzione dell'intero complesso di cui fa parte il fabbricato di cui fanno parte i beni in questione, in detta pratica si trovano:
  - Permesso a Costruire n° [REDACTED] del [REDACTED];
  - Comunicazione di Inizio Lavori protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED];
  - Proroga Ultimazione Lavori del [REDACTED];
  - Proroga Ultimazione Lavori del [REDACTED];
  - Permesso a Costruire a Variante n° [REDACTED] del [REDACTED];
  - Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Variante Finale protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED].

Si riporta quanto già segnalato al punto 7, sono presenti le seguenti difformità, rilevate nel corso del sopralluogo, l'ultimo elaborato grafico che rappresenta le unità immobiliari in questione, (appartamento cantina e garage), è la comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED]; al piano seminterrato dove si trovano la cantina ed il contiguo garage, come già segnalato più volte, sono completamente occupati da suppellettili, lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, e si presume ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento posta al piano primo, nell'elaborato grafico relativo alla comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], questo risulta essere suddiviso in quattro vani oltre al sottoscala, adibito a ripostiglio, si trova un ampio vano soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno che immette alla cucina,



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

(dove ora si trova l'angolo cottura), ed al restante vano adibito a bagno w.c., quanto riportato è chiaramente difforme con lo stato dei luoghi rilevato, (un unico ed ampio vano con angolo cottura e locale w.c. ubicato nel sottoscala della rampa di collegamento fra il piano primo e secondo), infine si segnala che negli elaborati grafici viene rappresentata una finestra posta alla sinistra di chi entra e guarda la rampa di scale interne di collegamento fra il piano primo e secondo, negli elaborati grafici detta finestra è a servizio del locale bagno w.c., allo stato attuale detta finestra è invece una porta-finestra o "balcone alla francese". Per quanto concerne la porzione dell'appartamento che si sviluppa al piano secondo, questa non è rappresentata negli elaborati della comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], ma è rappresentata negli elaborati grafici a corredo del Permesso a Costruire a Variante n° [REDACTED] del [REDACTED], si rileva una sostanziale conformità in merito alle partiture interne, ma sono presenti due difformità la prima il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, (mentre nell'elaborato grafico questo è destinato a soffitta), la seconda difformità è ancora in detto vano, la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico agli atti.

In merito al previsto certificato di abitabilità/agibilità, dato lo stato in cui si trova l'unità abitativa, (grezzo con impianti da ultimare), pare evidente che non sia stato redatto, mentre per quanto concerne la cantina ed il garage contigui fra loro da quanto dichiarato dal detentore Sig. [REDACTED] in merito all'impianto elettrico a servizio era ultimato ma ora non è attivo per mancanza di utenza di collegamento alla rete energetica; comunque si è provveduto ad effettuare ricerca presso i competenti uffici comunali del previsto certificato di abitabilità/agibilità relativo all'unità abitativa, alla cantina ed al contiguo garage in questione, non è stato reperito alcun atto in merito coi come non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità degli impianti a servizio, così come previsto dalle norme vigenti.

A seguito di colloquio con il personale del competente ufficio Edilizia ed Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di [REDACTED], in merito all'iter procedurale necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate; per legittimare e rendere conforme lo stato dei luoghi attuale, dovrà essere presentata Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 art. 209.

Si riporta che per la regolarizzazione urbanistica è "Condizionata", ossia dovranno essere eseguite delle opere edili, funzionali alla regolarizzazione, di difficile quantificazione per le molteplici soluzioni possibili da adottare, comunque il piano secondo non può essere utilizzato come vano principale data la sua destinazione a soffitta ed anche alla luce della sua altezza utile interna infatti in detto piano si rileva un'altezza minima interna pari a ml. 1,85 ed un'altezza massima interna pari a ml. 2,70 per una altezza media pari ml. 2,28 inferiore sia a ml. 2,70 altezza minima per locali principali abitabili che per i locali accessori (disimpegno e servizi igienici), per cui è prescritta un'altezza minima di ml. 2,40. Ancora al piano secondo, il locale bagno w.c., dovrà essere smantellato, in quanto non previsto negli elaborati grafici del Permesso a



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

Costruire n° [REDACTED] del [REDACTED], così come nella Permesso a Costruire a Variante n° [REDACTED] del [REDACTED] e non rappresentato nel permesso Comunicazione di Fine Lavori con contestuale Variante Finale protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED]; attualmente nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, nella zona urbanistica [REDACTED] non è previsto l'aumento sia di Sua, (Superficie Utile Abitabile), che di Snr, (Superficie Non Residenziale), pertanto detto vano deve essere riportato alla sua iniziale destinazione di soffitta, per fare ciò occorre asportare il rivestimento in lastre di travertino, rimuovere il piatto doccia, chiudere i terminali dell'impianto scarico sia delle acque chiare che scure, così come i terminali di adduzione idrica, il tutto per una spesa stimata pari ad €. 1.500,00.

Al piano piano primo, (l'unico piano dove è palese la destinazione abitativa), occorre realizzare un servizio igienico utilizzando il sistema di scarico delle acque chiare e scure posto nel sottoscala adibito a w.c. trasformandolo in un bagno w.c., inoltre dovrà essere realizzato anche un disimpegno a servizio del bagno w.c., ciò non è possibile per il regolamento di igienico-sanitario in quanto non è consentito il collegamento diretto fra un w.c. ed una zona cottura. Per fare ciò si stima una spesa pari ad €. 3.500,00.

Al piano seminterrato dovrà essere smontata la soppalcatura che si sviluppa sia sulla cantina che sul contiguo garage. Per fare ciò si stima una spesa pari ad €. 1.000,00.

Le spese necessarie per la regolarizzazione dei beni in questione si possono così quantificare:

**DIRITTI COMUNALI/SANZIONI:**

- Attestazione di Conformità in Sanatoria:

- 1) Sanzione Pecuniaria €. 1.000,00
- 2) Diritti di Segreteria €. 100,00

TOTALE €. 1.100,00

- Abitabilità/Agibilità:

- 1) Diritti di Segreteria €. 00,00

TOTALE €. 00,00

Il totale delle sanzioni pecuniarie e dei diritti comunali sarà pari ad €. 1.100,00.

**SPESE TECNICHE:**

- Attestazione di Conformità in Sanatoria:

- 1) Rilievo e redazione di elaborati grafici, verifiche urbanistiche, relazione tecnica e documentazione accessoria necessaria €. 2.000,00

- Abitabilità/Agibilità:

- 1) Acquisizione di tutti gli elaborati e della documentazione necessaria, compilazione modulistica €. 1.000,00

Il totale delle spese tecniche sarà pari ad €. 3.000,00, (cassa di previdenza ed assistenza ed iva escluse).

Per cui il totale della spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni in questione, (Oneri per la demolizione del manufatto precario e dello smaltimento del materiale di risulta, Sanzioni Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche), sarà pari ad €. 6.000,00 + 1.100,00 + €. 3.000,00 = **€. 10.100,00**



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

(cassa di previdenza ed assistenza ed iva escluse).

**Risposta al quesito 12:**

I beni oggetto della presente procedura; costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage, oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo effettuato [REDACTED] alle ore [REDACTED] è stato possibile accedere al solo appartamento, in quanto la parte passiva della procedura ha consegnato le chiavi del bene al custode giudiziario, ma il bene era aperto e libero da persone, in detta occasione il custode ha provveduto a sostituire la serratura di accesso al bene; la cantina ed il garage posti al piano interrato invece erano chiusi, le chiavi consegnate dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] al custode giudiziario, non aprivano la porta di accesso dei beni, a seguito di ricerche si è riuscito a individuare il soggetto che detiene detti beni, il Sig. [REDACTED], che contattato telefonicamente riportava che non poteva intervenire al sopralluogo al momento, ma si rendeva disponibile per consentire l'accesso ai beni nella settimana successiva.

Il giorno [REDACTED], è stato possibile accedere a detti beni, (cantina e garage), ma questi sono completamente occupati da suppellettili e materiali vari, oggetti che sono custoditi dal detentore, degli immobili in questione, Sig. [REDACTED] relativamente alla propria attività, infatti, risulta essere titolare della ditta denominata [REDACTED], in detta data era impossibile accedere ai beni in quanto come detto questi sono completamente occupati e non è possibile né visione né rilevare gli stessi.

Il giorno [REDACTED], a seguito di numerose telefonate, con il Sig. [REDACTED], (che si era impegnato a rendere visitabile la cantina ed il garage), si è provveduto ad effettuare un ulteriore accesso ai beni da lui detenuti, per verificare se nel frattempo le stesso aveva reso accessibili i beni da lui detenuti, ma questi non erano stati liberati completamente, era stata liberata la sola zona adiacente all'ingresso, lasciando la situazione pressochè immutata la rispetto all'accesso del [REDACTED].

Il merito al possesso della cantina e del contiguo garage lo scrivente riporta quanto già detto nella risposta del [REDACTED] al provvedimento del l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Lucia Bruni del



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

██████████:

“Lo scrivente ha provveduto a contattare l’Avvocato ██████████, (legale indicato dal Sig. ██████████), per verificare se fosse in possesso di un atto che giustifichi l’uso del garage e della cantina da parte del Sig. ██████████, opponibile alla procedura in essere, nel corso di detto incontro svoltosi il giorno 12 Marzo, a seguito di ciò ha acquisito, copia di una proposta d’acquisto e di un compromesso che hanno per oggetto i beni in questione, ossia l’appartamento, la relativa cantina pertinenziale ed il garage, risultano essere rispettivamente identificati al catasto fabbricati del Comune di ██████████ in foglio ██████████ particella ██████████ subalterno ██████████ per l’appartamento e la cantina, mentre il subalterno ██████████.

La proposta d’acquisto risulta essere stata redatta in data ██████████ fra ██████████ amministratore e legale rappresentante della ██████████ e ██████████, (coniuge di ██████████), nella proposta le parti s’impegnano a sottoscrivere un preliminare di compravendita entro il ██████████; a detta proposta d’acquisto ha fatto seguito il contratto preliminare del ██████████, sempre fra ██████████ amministratore e legale rappresentante della ██████████ e ██████████ con il proprio coniuge ██████████, in cui le parti s’impegnano a sottoscrivere il contratto di compravendita entro il ██████████; inoltre è stata acquistata anche una lettera fra le parti, del ██████████, dove l’Avvocato ██████████ per i propri assistiti, (██████████), dava atto che a seguito di ulteriori versamenti di danaro a favore della società ██████████ e di numerosi incontri fra le parti, non è stato possibile portare a termine la prevista stipula del rogito notarile né tanto meno è stata trovata una soluzione transattiva fra le parti per ovviare al danno economico subito, dando termine perentorio di giorni sette dalla data di ricevimento entro il quale avrebbe data seguito al mandato ricevuto per tutelare i propri assistiti nell’opportuna sede giudiziaria.

Entrambi gli atti in questione non riportano estremi di registrazione né di trascrizione, infine non è stato dato seguito alla missiva dell’avvocato in merito ad una causa civile, così come confermatomi anche dal legale nel corso dell’incontro intercorso.”

Alla luce di quanto sopra affermato e dalla relativa documentazione acquisita ed allegata alla risposta del ██████████ al provvedimento dell’Illusterrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Lucia Bruni, detti atti non sono opponibili alla presente procedura.

Infine si riporta che dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro dell’agenzia di Monteverdchi, competente per territorio, avvenuto il ██████████ ed il ██████████, per la verifica della presenza di contratti di affitto o locazione, queste, hanno avuto esito negativo, i beni oggetto della presente procedura, risultano non esserne interessati da contratti d’affitto.

**Risposta al quesito 13:**

Dalla visura camerale relativa alla società ██████████, proprietaria dei beni in questione, si rileva che la figura del legale rappresentante è ricoperta dal Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████, domiciliato in ██████████



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

██████████; lo scrivente ha provveduto a richiedere ed acquisire copia presso il competente ufficio dello stato civile del Comune di ██████████, dell'estratto per riassunto del certificato di matrimonio, rilevando che il predetto risulta essere di stato civile coniugato, con la Sig.ra ██████████ ██████████, in regime di separazione dei beni.

**Risposta al quesito 14:**

Non risulta alcun provvedimento in merito al quesito posto, in quanto i beni oggetto della presente procedura costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage, oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di ██████████ ██████████ per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune ██████████ ██████████ in foglio █ partecella █ subalterno █, per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune ██████████ ██████████ in foglio █ partecella █ subalterno █, per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di ██████████ ██████████ ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di ██████████ ██████████ in foglio █ partecella █ subalterno █ con graffata partecella █ subalterno █ con graffata partecella █ con graffata partecella █. L'intera quota di piena proprietà, (1/1), risulta essere intestata alla società ██████████, Codice Fiscale ██████████. I beni in questione essendo destinati a civile abitazione, ma allo stato di finitura grezzo, ed essendo in proprietà ad una società, risultano non essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; come detto al punto precedente la figura del legale rappresentante della società proprietaria dei beni in questione, è il Sig. ██████████ ██████████, non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i coniugi attualmente risultano essere ancora coniugati fra loro.

**Risposta al quesito 15:**

L'unità abitativa, la cantina pertinenziale ed il relativo garage, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di ██████████ ██████████ per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune ██████████ ██████████ in foglio █ partecella █ subalterno █, per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune ██████████ ██████████ in foglio █ partecella █ subalterno █. Come detto il quartiere si si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, (alcuni di questi risultano essere accatastati nel vano pluriuso), è presente portoncino di accesso del tipo da interni blindato, così come gli infissi esterni che sono lignei con vetro camera, sono dotati di persiane lignee; risultano essere pavimentati in travertino sia la rampa di scale interne che il vano adibito a bagno w.c. posto al piano secondo



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

detto vano è anche rivestito sempre con mattonelle di travertino; i restanti vani che costituiscono il quartiere risultano essere privi di pavimentazione; gli impianti a servizio sono presenti, ma non sono ultimati, in merito si specifica: l'impianto termico è del tipo radiante a pavimento, è presente anche la caldaia a servizio; l'impianto elettrico è presente risultano essere passate i cavi che lo costituiscono e che collegano le varie scatole dove dovranno essere installate le prese e gli interruttori, (questi non sono presenti), l'impianto idrico e di scarico è presente, ma mancano tutti gli elementi sanitari e le rubinetterie a servizio; anche l'impianto del gas a servizio della zona cottura risulta essere presente; si segnala che in tutti i locali ad esclusione dei due locali adibiti a w.c. al piano primo e a bagno w.c. al piano secondo, è presente la predisposizione per un eventuale l'installazione di sistema di condizionamento a mezzo split a servizio di detti vani ed unità esterna da posizionarsi nella terrazza aggettante sul fronte principale.

La cantina ed il contiguo garage, come già detto in precedenza, detti locali sono completamente occupati da suppellettili e materiali vari, oggetti che sono custoditi dal detentore, degli immobili in questione, Sig. [REDACTED] relativamente alla propria attività, risulta essere titolare della ditta denominata [REDACTED], sia alla data del primo sopralluogo, [REDACTED], che alla data del secondo ed ultimo sopralluogo, [REDACTED], è impossibile accedere ai beni in quanto come detto questi sono completamente occupati e non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, che esprimersi in merito alla loro conformità sia catastale che urbanistica, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]). Per quello che è possibile rilevare, il bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, a servizio dei due vani ripostiglio, l'accesso carrabile è costituito da infisso metallico a doppia anta con interposto vetro, mentre la porta di accesso alla cantina risulta essere metallica ad una anta; la parte accessibile risulta essere pavimentata con mattonelle in monocottura, il detentore ha dichiarato che è presente l'impianto elettrico e che questo era funzionante, ma adesso è privo di utenza collegata alla rete di fornitura energetica, come detto in precedenza detto locali sono soppalcati a mezzo di struttura metallica e palco in tavolati lignei.

Come sopra descritto, l'appartamento è al grezzo; (risultano da ultimare anche gli impianti), mentre la cantina ed il contiguo garage, da come dichiarato dal detentore, risultano essere ultimati, in merito a detta porzione lo scrivente non ha reperito alcuna certificazione in merito agli impianti presenti.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente non può specificare le caratteristiche degli impianti né tantomeno po' quantificare i costi necessari per la certificazione o l'adeguamento di questi.

Mentre per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED]; come già detto in precedenza, questo non è



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

rappresentato in alcuna scheda planimetrica data la sua natura, nè risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]), non è dato di individuare la sua posizione; pertanto lo scrivente non si può esprimere il merito a detto bene, sia nella sua descrizione, che nella sua conformità, che nella sua valutazione.

**Risposta al quesito 16:**

Per la naturale conformazione dei beni in questione pare evidente la formazione di un unico lotto: costituito da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale e del relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED], come già detto in precedenza, questo non è rappresentato in alcuna scheda planimetrica data la sua natura, nè risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]), non è dato di individuare la sua posizione; pertanto lo scrivente non si può esprimere il merito a detto bene, sia nella sua descrizione, che nella sua conformità, che nella sua valutazione..

**Risposta al quesito 17:**

Per quanto concerne i beni in questione, costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale ed il relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata





simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 35% dei balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati;

<b>CONSISTENZA APPARTAMENTO</b>			
<b>PIANO PRIMO</b>			
<b>Vano</b>	<b>Superficie Netta Calpestabile</b>	<b>Superficie Reale Commerciale</b>	<b>Altezza Utile Interna</b>
Pluriuso	46,75	--,--	2,75
w.c.	3,65	--,--	2,75-0,45
<b>TOTALE</b>	<b>50,40</b>	<b>63,50</b>	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

**PIANO SEMINTERRATO**

garage mq. 15,75 x 50% = Mq. 7,88  
cantina mq. 48,35 x 40% = Mq. 19,34

**PIANO SECONDO**

soffitte mq. 45,00 x 40% = Mq. 18,00  
terrazze coperte mq. 16,20 x 35% = Mq. 5,67

Per cui la superficie reale commerciale dei beni in questione risulta essere pari a:

Mq. 63,50 + 7,88 + 19,34 + 18,00 + 5,67 = mq. 114,39.

**Superficie reale commerciale:**

Superficie unità immobiliare = mq. 114,39

**Superficie Convenzionale Vendibile**

Superficie unità abitativa mq. 114,39 x 100% = mq. 114,39

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 700,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Appartamento	114,39	1,00	130,36	700,00	80.073,00

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio del bene, non quantificabili Euro 0,00.
- I costi per la regolarizzazione urbanistica, (Oneri per l'adeguamento propedeutici per la regolarizzazione urbanistica, (demolizione bagno w.c. al piano secondo, formazione di vano w.c. ed anti bagno al piano primo, rimozione sopralcatura al piano seminterrato), Sanzioni Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche), quantificati in Euro 10.100,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 80.073,00 - 10.100,00 = Euro 69.973,00 **Valore di Mercato del Lotto**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 10%; pertanto avremo:

Euro 69.973,00 x 90% = Euro 62.975,70

Per cui il valore del lotto ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto sarà pari ad **EURO 63.000,00** (diconsi **Euro Sessantatremila/00**)

**Risposta al quesito 18:**

Dall'atto di pignoramento dei beni in questione risulta:

Un'unità abitativa, la cantina pertinenziale ed il relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguarda l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], mentre per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Come già detto, per la conformazione dei beni in questione è stato formato un unico lotto e non è auspicabile dividere i beni vista la loro funzionalità e reciprocità; l'atto di pignoramento interessa la quota di piena proprietà, intestata alla società [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED].

Non si rilevano eventuali trascrizioni ed iscrizioni su quote non pignorate a



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

carico di altri comproprietari, l'immobile non deve essere nè diviso, nè frazionato, pertanto per la stima si rimanda alla risposta al quesito precedente.

**Risposta al quesito 19:**

Dall'atto di pignoramento dei beni in questione risulta:

Un'unità abitativa, la cantina pertinenziale ed il relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella 293 subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED].

Come già detto, per la conformazione dei bene in questione è stato formato un unico lotto e non è auspicabile dividere i beni vista la loro funzionalità e reciprocità; l'atto di pignoramento interessa la quota di piena proprietà, intestata alla società [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]; pertanto non è necessario determinare il valore della nuda proprietà o del diritto di usufrutto.

**Risposta al quesito 20:**

Per i beni in questione, costituiti da un'unità abitativa, la cantina pertinenziale ed il relativo garage oltre ad un'area urbana, gli immobili fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di [REDACTED] [REDACTED] per l'appartamento mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico; detti bene, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto riguardo l'appartamento e la relativa cantina pertinenziale, mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], per quanto concerne l'area urbana anche questa risulta essere posta in Comune di [REDACTED] [REDACTED] ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED]; nel caso specifico dell'unità immobiliari, il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte è stato edificato in forza di atto legittimo, (permesso a costruire n° [REDACTED]), nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, pertanto si ritiene di non dover rispondere al quesito in questione.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

**Si allega alla presente:**

- 1) Planimetrie catastali;
- 2) Estratto di mappa catastale;
- 3) Tabulati visura catastale attuale e storica;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni sia attuale che storici, (n° 6 provvedimenti);
- 5) Tabulati ispezioni ipotecarie e relative note, trascrizioni ed iscrizioni;
- 6) Atto di provenienza, (n° 4 provvedimenti);
- 7) Provvedimenti edilizi che interessano il bene in oggetto, (n° 9 provvedimenti);
- 8) Estratto riassunto di atto di matrimonio;
- 9) Elenco procedimenti civili contenziosi;
- 10) Documentazione fotografica dell'immobile;
- 11) Copia perizia in forma anonima;
- 12) Copia perizia in forma sintetica;
- 13) Scheda riepilogativi numeri telefonici;
- 14) Visura camerale;
- 15) Attestazione provvedimenti civili;
- 16) Estratto conto oneri condominiali e tabelle millesimali di proprietà generale;
- 17) Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore, debitore, Istituto Vendite Giudiziarie.

San Giovanni Valdarno li 30 Novembre 2021

*il Perito Esperto Nominato*  
*Geometra Simone Moretti*



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

**RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO, CANTINA, GARAGE ED AREA URBANA**

**Ubicazione:**

Comune di [REDACTED] per l'appartamento, mentre il garage e la cantina hanno lo stesso toponomastico ma senza il numero civico.

**Descrizione:**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, che si disloca su due piani, (primo e secondo), di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di [REDACTED]; questo fa parte di un immobile posto in nella periferia rurale del Comune di [REDACTED] a confine con il limitrofo Comune di [REDACTED]. Detto immobile risulta essere inserito in un complesso immobiliare, avente tipologia costruttiva a blocco isolato, con struttura a telaio in cemento armato con tamponatura in termo blocchi in laterizio intonacati e tinteggiati; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologia del tipo "a capanna con due falde contrapposte", la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate, sono intonacate e tinteggiate, risultano essere in ordinario stato di manutenzione.

Al bene in questione si accede direttamente da [REDACTED] tramite passaggio su di un camminamento esterno di proprietà comune ed identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), successivo ingresso nel vano scale sempre di uso comune, la prima parte di questo che collega il piano terra al seminterrato, analogamente al camminamento di ingresso risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), mentre la seconda parte che collega il piano terra al piano primo e secondo, risulta essere identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]).

All'appartamento è posto nell'ultimo pianerottolo della rampa di scale interne di uso comune, risulta essere l'unico a detto piano ed è posto sulla parte sinistra di questo per sale le scale ed arriva a detto piano.

L'appartamento, si disloca su due piani, (primo e secondo), al piano primo si trova: un unico vano pluriuso con angolo cottura, oltre ad un vano sottoscala dove si trova un w.c.; da detto piano si diparte una rampa di scale interne di uso



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

chiaramente esclusivo che collega il piano primo al piano secondo, (soffitta); detto piano si trovano un disimpegno da cui si accede a tre locali, di cui uno adibito a bagno w.c., dai due restanti vani che si aggettano rispettivamente uno sul fronte principale e l'altro su quello tergale, detti vani accedono rispettivamente ad una terrazza coperta ciascuno.

Detto bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, (alcuni di questi risultano essere accatastati nel vano pluriuso), è presente portoncino di accesso del tipo da interni blindato, così come gli infissi esterni che sono lignei con vetro camera, sono dotati di persiane lignee; risultano essere pavimentati in travertino sia la rampa di scale interne che il vano adibito a bagno w.c. posto al piano secondo detto vano è anche rivestito sempre con mattonelle di travertino; i restanti vani che costituiscono il quartiere risultano essere privi di pavimentazione; gli impianti a servizio sono presenti, ma non sono ultimati, in merito si specifica: l'impianto termico è del tipo radiante a pavimento, è presente anche la caldaia a servizio; l'impianto elettrico è presente risultano essere passate i cavi che lo costituiscono e che collegano le varie scatole dove dovranno essere installate le prese e gli interruttori, (questi non sono presenti), l'impianto idrico e di scarico è presente, ma mancano tutti gli elementi sanitari e le rubinetterie a servizio; anche l'impianto del gas a servizio della zona cottura risulta essere presente; si segnala che in tutti i locali ad esclusione dei due locali adibiti a w.c. al piano primo e a bagno w.c. al piano secondo, è presente la predisposizione per un eventuale l'installazione di sistema di condizionamento a mezzo split a servizio di detti vani ed unità esterna da posizionarsi nella terrazza aggettante sul fronte principale.

Al piano primo si è rilevata un'altezza utile interna pari a ml. 2,75, mentre al piano secondo si è rilevata un'altezza utile interna minima pari a ml. 1,85 ed un'altezza utile interna massima pari a ml. 2,70.

Il bene oggetto della presente stima si trova allo stato di finitura grezzo ed è in precarie condizioni.

La cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, è contigua al garage e non ha divisioni fisiche e lo ingloba al suo interno, di fatto il garage unito alla cantina, infatti insieme formano un unico ed ampio vano al cui interno si trovano due piccoli vani accessori adibiti a ripostiglio, il garage si sviluppa nella parte iniziale di detto locale, in prossimità della porta di accesso carrabile. Alla cantina pertinenziale si accede dal vano scale di uso comune che collega il piano terra al piano seminterrato identificato al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni [REDACTED], l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero [REDACTED] che deriva dal [REDACTED]), l'accesso a detto vano è il primo alla sinistra per chi arriva al piano scendendo le scale; mentre al locale garage si accede dalla scenderia e relativo corsello di manovra e marcia di uso comune che collega il piano strada al piano seminterrato, detti beni sono identificati al catasto fabbricati di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni che vanno dal numero [REDACTED] al numero [REDACTED] compreso e della particella [REDACTED]).



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

La cantina ed il contiguo garage, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], la cantina, (pertinenziale all'appartamento ed avente il medesimo subalterno), mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]. I locali in questione sono completamente soppalcati, ad esclusione della prima parte di accesso carrabile, (zona garage, circa tre metri dalla porta di accesso), e si presume anche con esclusione dei due ripostigli, in merito alla descrizione di detti vani queste avviene esclusivamente in base alle schede planimetriche catastali acquisite, come già detto in precedenza, detti locali sono completamente occupati da suppellettili e materiali vari, oggetti che sono custoditi dal detentore, degli immobili in questione, Sig. [REDACTED] relativamente alla propria attività, risulta essere titolare della ditta denominata [REDACTED], sia alla data del primo sopralluogo, ([REDACTED]), che alla data del secondo ed ultimo sopralluogo, ([REDACTED]), è impossibile accedere ai beni in quanto come detto questi sono completamente occupati e non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, che esprimersi in merito alla loro conformità sia catastale che urbanistica, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]).

Per quello che è possibile rilevare, il bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, a servizio dei due vani ripostiglio, l'accesso carrabile è costituito da infisso metallico a doppia anta con interposto vetro, mentre la porta di accesso alla cantina risulta essere metallica ad una anta; la parte accessibile risulta essere pavimentata con mattonelle in monocottura, il detentore ha dichiarato che è presente l'impianto elettrico e che questo era funzionante, ma adesso è privo di utenza collegata alla rete di fornitura energetica, come detto in precedenza detto locali sono soppalcati a mezzo di struttura metallica e palco in tavolati lignei.

Si è rilevata un'altezza utile interna libera pari a ml. 4,45, nella prima parte del bene in prossimità dell'ingresso carrabile, nella parte soppalcata si sono rilevate le seguenti un'altezza utile interna netta pari a ml. 2,40 ed un'altezza utile interna nella parte soppalcata pari a ml. 1,95.

Il bene oggetto della presente stima si trova allo stato di finitura grezzo ed è in ordinarie condizioni.

Il quarto bene interessato dalla presente procedura è un area urbana, posta in Comune di [REDACTED], e catastalmente identificata al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED] con graffata la particella [REDACTED]; detto immobile non è rappresentato in alcuna scheda planimetrica data la sua natura, nè risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone, (come già segnato con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del [REDACTED]), non è dato di individuare la sua posizione, così come la sua sagoma, ma data la superficie su cui si sviluppa pari a mq. 1.178, (questa dovrebbe essere facilmente rilevabile, (dato il suo sviluppo)), su l'elaborato grafico catastale



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

che lo dovrebbe identificare ossia l'elaborato planimetrico; pare evidente che ci sia una grave incongruenza, facilmente desumibile dalla sommatoria delle quattro particelle catastali graffate fra loro che formano il bene, (██████████), tutte insieme si sviluppano su di una superficie di mq. 1.617, su dette particelle si sviluppano due fabbricati oltre i relativi resedi e le parti comuni, (il bene si svilupperebbe chiaramente anche su queste porzioni); inoltre è facilmente desumibile anche dalla visione degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi subalterni delle particelle in questione; pertanto lo scrivente non si può esprimere il merito a detto bene, sia nella sua descrizione, che nella sua conformità, che nella sua valutazione.

Si segnalano le seguenti difformità catastali rilevate nel corso del sopralluogo, la scheda planimetrica catastale dell'appartamento risulta, non coincidere con lo stato dei luoghi, in quanto la finestra posta al piano primo, parallela alla rampa di scale interne che collegano il piano primo al piano secondo, (soffitta), nella scheda planimetrica questa è aperta, mentre nello stato dei luoghi risulta questa risulta essere tamponata, inoltre al piano secondo nella scheda planimetrica tutti i vani sono destinati a soffitta, mentre allo stato odierno il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, sempre in detto vano la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale; per la cantina ed il garage contigui fra di loro vista la situazione in cui questi si trovano, (completamente occupati da suppellettili), lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Sempre in merito alla conformità catastale si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere errato, infatti la particella 293 che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti quattro elaborati, che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° ██████████ del ██████████, superato dal secondo avente protocollo n° ██████████ del ██████████, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° ██████████ del ██████████, ed infine il quarto ed ultimo avente protocollo n° ██████████ del ██████████, per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nell'ultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° ██████████ del ██████████, l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero █ mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero █; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero █ anziché l'attuale numero █.



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027 san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

Si segnalano le seguenti difformità urbanistiche, rilevate nel corso del sopralluogo, l'ultimo elaborato grafico che rappresenta le unità immobiliari in questione, (appartamento cantina e garage), è la comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED]; al piano seminterrato dove si trovano la cantina ed il contiguo garage, come già segnalato più volte, sono completamente occupati da suppellettili, lo scrivente non può esprimersi perché come detto nella descrizione di detti beni, non è possibile né la libera visione, né tantomeno rilevare gli stessi, ma comunque questi non sono conformi per la mancanza della rappresentazione della zona soppalcata, che si sviluppa su entrambi i beni contigui fra loro, e si presume ad esclusione dei due ripostigli della cantina.

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento posta al piano primo, nell'elaborato grafico relativo alla comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], questo risulta essere suddiviso in quattro vani oltre al sottoscala, adibito a ripostiglio, si trova un ampio vano soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno che immette alla cucina, (dove ora si trova l'angolo cottura), ed al restante vano adibito a bagno w.c., quanto riportato è chiaramente difforme con lo stato dei luoghi rilevato, (un unico ed ampio vano con angolo cottura e locale w.c. ubicato nel sottoscala della rampa di collegamento fra il piano primo e secondo), infine si segnala che negli elaborati grafici viene rappresentata una finestra posta alla sinistra di chi entra e guarda la rampa di scale interne di collegamento fra il piano primo e secondo, negli elaborati grafici detta finestra è a servizio del locale bagno w.c., allo stato attuale detta finestra è invece una porta-finestra o "balcone alla francese". Per quanto concerne la porzione dell'appartamento che si sviluppa al piano secondo, questa non è rappresentata negli elaborati della comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED], ma è rappresentata negli elaborati grafici a corredo del Permesso a Costruire a Variante n° [REDACTED] del [REDACTED], si rileva una sostanziale conformità in merito alle partiture interne, ma sono presenti due difformità la prima il vano a diritto della rampa di scale risulta essere predisposto come servizio igienico, (mentre nell'elaborato grafico questo è destinato a soffitta), la seconda difformità è ancora in detto vano, la finestra risulta essere più piccola rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico agli atti.

**Dati catastali attuali:**

Per quanto riguarda l'appartamento dislocato su due piani, (primo e secondo), e la cantina pertinenziale, (piano seminterrato), sopra descritti, risultano essere censiti presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale Totale [REDACTED] Totale escluse aree scoperte \*\* [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano S1-1-2.

Mentre quanto concerne il garage, (piano seminterrato), sopra descritto, risulta essere censito presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale



simone moretti  
geometra

via rosai n° 6  
52027san giovanni valdarno ar  
tel.-fax 055/9139051

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -**

Totale [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano S1.  
Infine l'area urbana, sopra descritta, risulta essere censita presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di [REDACTED] in Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] con graffata Particella [REDACTED] con graffata particella [REDACTED] Categoria [REDACTED] Classe [REDACTED] Consistenza [REDACTED], Superficie Catastale Totale [REDACTED] Totale escluse aree scoperte \*\* [REDACTED], Rendita Catastale di Euro [REDACTED] - [REDACTED] - piano T.

**Superficie commerciale:**

La superficie commerciale dell'unità abitativa risulta essere pari a mq. 114,39.

**Stima:**

Il valore del lotto oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 63.000,00** (diconsi **Euro Novantaseimila/00**).

San Giovanni Valdarno lì 30 Novembre 2021

il Perito Esperto Nominato  
Geometra Simone Moretti