

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.114/2019 R.G.E.

Giudice: **Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Ilaria BENINCASA in data 28/08/2019 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.114/2019 R.G.E.,

la sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], con Studio in [REDACTED]

[REDACTED], iscritta all'Ordine [REDACTED]

[REDACTED],

affidandogli gli incarichi di seguito riportati.

La sottoscritta in data 24/09/2019 ha accettato l'incarico conferitogli.

Indice:

<i>Incarichi.....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Inquadramento preliminare del compendio staggito.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.1.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.2.....</i>	<i>pag.10</i>
<i>Risposta all'incarico n.3.....</i>	<i>pag.11</i>
<i>Risposta all'incarico n.4.....</i>	<i>pag.25</i>
<i>Risposta all'incarico n.5.....</i>	<i>pag.27</i>
<i>Risposta all'incarico n.6.....</i>	<i>pag.27</i>
<i>Risposta all'incarico n.7.....</i>	<i>pag.31</i>
<i>Risposta all'incarico n.8.....</i>	<i>pag.44</i>
<i>Risposta all'incarico n.9.....</i>	<i>pag.44</i>
<i>Risposta all'incarico n.10.....</i>	<i>pag.48</i>
<i>Risposta all'incarico n.11.....</i>	<i>pag.49</i>
<i>Risposta all'incarico n.12.....</i>	<i>pag.69</i>
<i>Risposta all'incarico n.13.....</i>	<i>pag.70</i>
<i>Risposta all'incarico n.14.....</i>	<i>pag.70</i>
<i>Risposta all'incarico n.15.....</i>	<i>pag.71</i>
<i>Risposta all'incarico n.16.....</i>	<i>pag.74</i>
<i>Risposta all'incarico n.17.....</i>	<i>pag.76</i>
<i>Risposta all'incarico n.18.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Risposta all'incarico n.19.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Risposta all'incarico n.20.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale</i>	<i>pag.84</i>
<i>Elenco allegati.....</i>	<i>pag.87</i>

INCARICHI

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 a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, 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 assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, 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;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: 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;

3) rediga 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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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;*

6) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

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

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

7) descriva l'immobile *pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del*

bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di

residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio

del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui 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;

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);

15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore

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

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;*
- 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;*

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;*

20) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.50):

Un. Neg. Imm.n.	Comune,	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

* * * * *

RISPOSTE

1) RISPOSTA ALL'INCARICO n.1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), ed al riguardo la sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; al riguardo viene specificato che le uu.ii.uu. pignorate in questione risultano essere porzioni derivate dall'originaria e soppressa unità

immobiliare catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di Terranuova Bracciolini in Fgl.4 P.Ila 144 pervenuta al debitore esecutato [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 26/01/2006 (All.43) Rep.n.44239 Racc.n.18749 ai rogiti del [REDACTED] Notaio, Particella 144 oggetto di variazione catastale (successiva all'Atto di COMPRAVENDITA del 26/01/2006) di cui alla VARIAZIONE del 16/04/2009 Pratica n.AR0074146 come desumibile dalle visure catastali storiche (All.20-21-22-23-24-25);

- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Effettuata ispezione ipotecaria in data 17/10/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale del soggetto debitore esecutato (All.51), non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento che abbiano interessato i beni pignorati (All.52-53).

Evidenziazioni dell'esperto

1.1_ La sottoscritta ritiene di evidenziare quanto già segnalato con “*segnalazione dell'esperto*” (lst. n.4 dep. 27/04/2021) con la quale veniva segnalato quanto evidenziato nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE (All.42), riportato sotto in estratto:

---estratto da DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE---

- O M I S S I S -

Al deposito della “*segnalazione dell'esperto*” (lst. n.4 dep. 27/04/2021) dianzi richiamata risultano allegate ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta ai fini dell'acquisizione di maggiori informazioni di dettaglio sulla questione.

Evidenziato quanto sopra, viene rimandata al G.E. ogni valutazione/disposizione che riterrà appropriata.

Ω

1.2_ La sottoscritta, come relazionato nel prosieguo al successivo P.to 7_ della Consulenza, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, **non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento (All.50).**

* * * * *

2) RISPOSTA ALL'INCARICO n.2

Dall'esame della documentazione in atti, non risulta depositata la seguente documentazione:

- planimetrie catastali;
- planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale dei Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati;

conseguentemente la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 (All.26);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 (All.27);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 (All.28);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 (All.29);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 (All.30);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 (All.31);
- elaborato planimetrico catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 08/06/2009 (All.32);
- elenco subalterni catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 16/04/2009 (All.33);
- elenco subalterni catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 08/06/2009 (All.34);
- estratto di mappa catastale, Fgl.4 P.IIa 144 (All.35);
- planimetria allegata all'ultimo progetto depositato: *Tav.n.2 - stato modificato*, associata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.15);
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituito da Atto di Compravendita del 26/01/2006 ai rogiti [REDACTED] Notaio rep.n.44239 racc.n.18749 (All.43), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.2180 R.P. n.1386 del 31/01/2006 (All.44).

* * * * *

3) RISPOSTA ALL'INCARICO n.3

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate dalla DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42);

relativamente alle iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), la sottoscritta ha proceduto ad effettuare le correlate visure/ispezioni che vengono riportate in allegato (All.45-46-47-48-49-50).

➤ **3.1_Trascrizione (All.45) R.g. n. 12351 R.p. n. 7793 Pres. n. 4 del 15/06/2006**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 09/06/2006 Numero di repertorio 45984

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 106 **ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 45 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 46 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 21 are 70 centiare

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 47 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 175 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 98 centiare

Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 147 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale 00231100512

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA SCOIETA' [REDACTED] SI IMPEGNA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A REALIZZARE LE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DI SEGUITO ELENcate, FUNZIONALI AL CORRETTO INSERIMENTO URBANISTICO NEL CONTESTO ESISTENTE, IN CONFORMITA' AL RELATIVO PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AGLI ATTI DEL COMUNE: A) SISTEMAZIONE DEL BORRO DI PIANTRAVIGNE NEL TRATTO PROSPICIENTE AL FABBRICATO "EX TABACCAIA" CON MESSA IN SICUREZZA DELLA STRADA COMUNALE; B) OPERE DI BONIFICA DEL VERSANTE AD OVEST DEL FABBRICATO CON REALIZZAZIONE DI TRINCEE DRENANTI, OPERA DI SOSTEGNO E FOSSI DI GUARDIA; C) SISTEMAZIONE COLTURALE CON MESSA A DIMORA DI ESSENZE ARBOREE NELLE AREE DI PROPRIETA' SUL VERSANTE OVEST. SI IMPEGNA ALTRESI' PER SE I SUOI AVENTI CAUSA AD EFFETTUARE PERIODICI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER GARANTIRE L'EFFICIENZA DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DESCRITTE IN PRECEDENZA PER I VENTI ANNI SUCCESSIVI ALLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE. SI IMPEGNA PER SE I SUOI AVENTI CAUSA AD ASSOGGETTARSI, IN CASO DI INADEMPIENZA AGLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO ALL'APPLICAZIONE DI UNA SANZIONE CONVENZIONALE PARI A EURO 0,52 AL MQ. DELLA SUPERFICIE DI PERTINENZA ED ALLA DIFFIDA DA PARTE DEL COMUNE AD ESEGUIRE I LAVORI ENTRO IL TERMINE STABILITO DALL'UFFICIO COMUNALE COMPETENTE E COMUNQUE NON SUPERIORE A 180 GIORNI. DECORSO TALE TERMINE INASSENZA DELL'ADEMPIMENTO LE SOMME A GARANZIA SARANNO INCAMERATE DAL COMUNE CHE E' AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROVVEDERE DIRETTAMENTE.

Ω

➤ 3.2_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n. 11497 R.p. n. 2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 09/06/2008 Numero di repertorio 50865/22872

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

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

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 45 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza 14 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 46 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza 1 ettari 21 are 70 centiare

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 47 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza 11 are 20 centiare

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 175 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza 98 centiare

Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 5 Particella 147 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza 8 are 65 centiare

Immobile n. 6

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno -
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
Consistenza -
Indirizzo LOC. PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN'APERTURA DI CREDITO FONDIARIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 ED ALLE CONDIZIONI INDICATE IN ATTO E NEI SUOI ALEGATI. IL FINANZIAMENTO COME SOPRA CONCESSO AVRA' LA DURATA DI MESI 24 (VENTIQUATTRO) DA OGGI E CIOE' FINO AL 9 GIUGNO 2010. ALLA SCADENZA DI TALE TERMINE L'APERTURA DI CREDITO S'INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATA PER UN ULTERIORE PERIODO DI UN ANNO, E COSI' ALLE SCADENZE SUCCESSIVE, QUALORA NESSUNA DELLE DUE PARTI ABBAIA PROVVEDUTO A COMUNICARE DISDETTA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA A.R., ALMENO 15 (QUINDICI) GIORNI PRIMA DI OGNI SINGOLA SCADENZA. RESTA ALTRESI' INTESO CHE - UNA VOLTA TRASCORSO IL PERIODO MINIMO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE PER LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO - CIASCUNA DELLE PARTI POTRA' RECEDERE DAL CONTRATTO MEDIANTE PREAVVISO NEL TERMINE DI 15 (QUINDICI) GIORNI, FATTO COMUNQUE SALVO QUANTO PREVISTO IN ATTO. SULLA SOMMA COSI' FINANZIATA IL CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PER TUTTA LA DURATA DELL'AFFIDAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE ANNUO VARIABILE INDICIZZATO PARI A 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 3MESI/365 GG, DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O SU PERIODICI EQUIPOLLENTI, ATTUALMENTE PARI AL 4,922% (QUATTRO VIRGOLA NOVECENTOVENTIDUE PER CENTO). LA PRIMA MISURA APPLICATA SARA' QUELLA RILEVATA IN DATA 1^ MAGGIO 2008 E, PERTANTO, LA MISURA INIZIALE DELL'INTERESSE APPLICATO SARA' PARI AL 6,672% (SEI VIRGOLA SEICENTOSETTANTADUE PER CENTO). PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA' RIFERIMENTO ALL'ANNO CIVILE. LE SUCCESSIVE VARIAZIONI VERRANNO RILEVATE E CALCOLATE, UNA VOLTA AL MESE, CON RIFERIMENTO ALLA MISURA DEL PARAMETRO STABILITA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE. IL CORRENTISTA ACCORDA SPECIFICATAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI MODIFICARE OGNI PREZZO E CONDIZIONE ECONOMICA CHE REGOLANO IL PRESENTE FINANZIAMENTO, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA TRASPARENZA. ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI DETTE MODIFICHE IL CORRENTISTA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO A TERMINI DI LEGGE. IL CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLA SCADENZA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALE COME SOTTO DETERMINATO IN CORSO PER IL FINANZIAMENTO, AUMENTATO DI UN PUNTO PERCENTUALE. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 4.000.000, 00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE ED EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) PER TRE ANNATE DI INTERESSI- ANCHE DI MORA ATTUALMENTE AL TASSO DEL 7,672% (SETTE VIRGOLA SEICENTOSETTANTADUE PER CENTO) PER IL CASO DELL'AUMENTO DEGLI INTERESSI STESSI, PER GLI EVENTUALI RIMBORSI, PER LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIARIE DI QUALSIASI GENERE, ALLE QUALI LA BANCA DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 C.C. NONCHE' L'OSSERVANZA DI TUTTI GLI ALTRI PATTI. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE INOLTRE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL D.LGS. N.385/93 PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE PREVISTA IN ATTO. L'IPOTECA PER PATTO ESPRESSO, DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE RAGIONI, DIRITTI, ACCESSIONI, DIPENDENZE E PERTINENZE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI E COLPIRA' ALTRESI' OLTRE A TUTTE LE COSTRUZIONI IVI ESISTENTI, QUELLE ERIGENDE, NONCHE', LE PARTI CONDOMINIALI. L'EVENTUALE ERRONEA OD INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA NON DOVRA' COSTITUIRE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) CHE PRECEDE, SI PRECISA CHE TRATTASI DI FABBRICATO (EX TABACCAIA), IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE E DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI QUATTORDICI ALLOGGI AD USO CIVILE ABITAZIONE, ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO.

Annotazioni

*ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2009 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1893 Registro generale n. 12708*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2010 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1346 Registro generale n. 8270*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2011 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1915 Registro generale n. 11596*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 21/01/2014 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 114 Registro generale n. 940*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2015 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 337 Registro generale n. 2828*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2017 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 487 Registro generale n. 2539*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

*ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1950 Registro generale n. 11144*

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

*ISCRIZIONE presentata il 21/01/2014 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 74 Registro generale n. 943*

*Tipo di atto: 0161 - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO*

Ω

➤ **3.3_ Iscrizione (All.47) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 14/01/2014 *Numero di repertorio* 59324/29210

Notaio [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 *Tasso interesse annuo* 6,672% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 *Totale* € 4.000.000,00

Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

Presenza di condizione risolutiva - *Durata* -

Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Formalità di riferimento - *Numero di registro particolare* 2095 *del* 10/06/2008

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E
MESTIERI
Consistenza -
Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

Immobile n. 2

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 8,5 vani
Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

Immobile n. 3

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO
Consistenza 450 metri quadri
Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico 92

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F656 - MONTEVARCHI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1093 Subalterno 8
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO
Consistenza 4,0 vani
Indirizzo P.NERUDA N. civico -

Immobile n. 2

Comune F656 - MONTEVARCHI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1093 Subalterno 16
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo P.NERUDA N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**

Denominazione o ragione sociale

[REDACTED]

Sede

[REDACTED]

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]

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

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome

[REDACTED] Nome

[REDACTED]

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

[REDACTED]

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

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di **CONTRO**
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE ANCHE IN ORDINE AD ATTO NOTAIO [REDACTED] DI MONTEVARCHI IN DATA 9 GIUGNO 2008 REP.N.50865/22872. PREMESSO CHE LA SOCIETA' [REDACTED] CON ATTO A ROGITO [REDACTED] IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, REGISTRATO A MONTEVARCHI IL 9 GIUGNO 2008 AL N.1440, SERIE 1T, CON GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10 GIUGNO 2008, N.11497 R.G. E N.2095 R.P., HA STIPULATO CON LA [REDACTED] UN CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO); - CHE LA BANCA MUTUANTE A MAGGIOR GARANZIA DEL CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE HA RICHIESTO UNA NUOVA ISCRIZIONE IPOTECARIA PER L'IMPORTO DI EURO 4.000.000,00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE ED AL CONTRATTO. L'EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE PER IL DATORE D'IPOTECA, MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA SICCOME L'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN OGGETTO E' A MAGGIOR GARANZIA DEL SOPRA CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), LE PARTI PRECISANO CHE VALGONO TUTTE LE PATTUZIONI ED OBBLIGHI DI CUI AL CITATO CONTRATTO A MIO ROGITO IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, INCLUSO L'OBBLIGO DI PROVVEDERE ALL'ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA CONFORMEMENTE ALL'ARTICOLO 8) DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL DETTO ROGITO.

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1951 Registro generale n. 11145
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ω

➤ 3.4_ Iscrizione (All.48) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**
Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**
Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 3.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 10,0 vani
Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T-1-

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani
Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T-1-

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 9,5 vani
Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T-1-

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 24 metri quadri
Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 25 metri quadri
Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 6

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 24 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 7

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 350 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 94 centiare
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -

Immobile n. 8

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 351 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 11 centiare
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 46 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 78 are

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 47 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 5 Particella 147 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 45 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 8,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

Immobile n. 2

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E
MESTIERI
Consistenza 450 metri quadri
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T

Immobile n. 3

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

Piano T
Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/14

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/15

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/14

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/15

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω

➤ **3.5_ Iscrizione (All.49) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/07/2017 Numero di repertorio 291/17

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0283 **SENTENZA DI CONDANNA**

Capitale € 1.205,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 10,0 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9,5 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 24 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T

Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 25 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T

Immobile n. 6

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 24 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T

Immobile n. 7

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

*Foglio 4 Particella 350 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 94 centiare
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -
Immobile n. 8
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 351 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 11 centiare
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -*

Unità negoziale n. 2

*Immobile n. 1
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 46 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 78 are*

*Immobile n. 2
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 47 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare*

*Immobile n. 3
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 5 Particella 147 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare*

Unità negoziale n. 3

*Immobile n. 1
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 45 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare*

Unità negoziale n. 4

*Immobile n. 1
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 8,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17*

*Immobile n. 2
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 450 metri quadri
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T*

*Immobile n. 3
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T*

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/14
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/15
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/14
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/15

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω

➤ **3.6_ Trascrizione (All.50) R.g. n. 7518 R.p. n. 5395 Pres. n. 26 del 22/05/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 10/05/2019 Numero di repertorio 1435/2019
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELE**
Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza -

Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -

Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza -

Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza -

Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza -

Immobile n. 6

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ω

Nota dell'esperto

Le iscrizioni/trascrizioni dianzi riportate in elenco, risultano essere le iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42) alla quale deve essere fatto specifico riferimento, conseguentemente la sottoscritta non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze rispetto a quanto rilevabile DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42).

Visto le iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), la sottoscritta ha rilevato che risultano riportate iscrizioni/trascrizioni che non interessano le uu.ii. pignorate in questione.

Per una integrale visione del contenuto delle iscrizioni/trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione allegata (All.45-46-47-48-49-50).

Effettuata ispezione ipotecaria in data 17/10/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale del soggetto debitore esecutato (All.51), non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento che abbiano interessato i beni pignorati (All.52-53).

* * * * *

4) RISPOSTA ALL'INCARICO n.4

Le unità immobiliari pignorate in questione risultano essere porzioni di un compendio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e conseguentemente soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

La sottoscritta in sede di accesso/sopralluogo ha acquisito l'informazione che il condominio in questione risulta essere amministrato da [REDACTED]; conseguentemente la sottoscritta con PEC del 05/07/2023 (All.36) ha richiesto alla [REDACTED] informazioni (relative alle uu.ii. pignorate in questione) così come indicate al P.to 4_ dell'incarico ricevuto;

la [REDACTED] ha risposto alla sottoscritta con PEC del 05/07/2023 (All.36) comprensiva dei seguenti allegati:

- *“bilancio preventivo individuale al 05/07/2023, esercizio ordinario 2022/2023”* (All.37);
- *“bilancio preventivo individuale al 05/07/2023, esercizio straordinario Notule tecnici per agibilità”* (All.38);

- “verbale di assemblea ordinaria del 12/01/2023” (All.39);

PEC nella quale risulta riportato che non è stato attivato alcun procedimento giudiziario per le unità in oggetto;

per una completa visione di quanto ricevuto si rimanda alla visione degli allegati in questione (All.36-37-38-39).

Visionata la documentazione ricevuta (All.36-37-38-39), la medesima riporta dati inerenti n.3 unità condominiali:

Un. condominiale	Es. ordinario 2022/2023 Debito, Euro	Es. straordinario notule tecnici per agibilità Debito, Euro	Totale Debito, Euro
A5	1.703,58	260,56	1.964,14
A7	1.707,53	260,97	1.968,50
A13	1.703,58	260,56	1.964,14

sulla base quanto ricevuto non risulta possibile associare in maniera inequivocabile gli importi a debito delle unità condominiali A5-A7-A13 alle unità immobiliari pignorate Subb. 4-8-10-15-25--27, conseguentemente la sottoscritta con PEC del 11/07/2023 (All.40) ha richiesto alla [REDACTED]

[REDACTED] la corretta associazione delle unità condominiali alle unità immobiliari pignorate;

la [REDACTED] ha risposto con PEC del 17/07/2023 (All.40), il cui contenuto non risponde alla richiesta inoltrata.

Considerata la risposta ricevuta (All.40), dopo avere inviato n.2 richieste (All.36-40) la sottoscritta non ha ritenuto di insistere ulteriormente e pertanto non risultando possibile associare in maniera inequivocabile gli importi a debito delle unità condominiali A5-A7-A13 alle unità immobiliari pignorate Subb. 4-8-10-15-25--27, non risulta possibile rispondere al quesito in maniera certa e compiuta, comunque in considerazione della circostanza rilevata che gli importi a debito indicati riferiti alle unità condominiali A5-A7-A13 risultano essere sostanzialmente coincidenti tra loro, la sottoscritta ha ritenuto di procedere con “riserva” operando le seguenti associazioni:

Un. condominiale	Es. ordinario 2022/2023 Debito, Euro	Es. straordinario notule tecnici per agibilità Debito, Euro	Totale Debito, Euro
A5 associata con riserva ai Subb.10-15	1.703,58	260,56	1.964,14
A7 associata con riserva ai Subb.8-25	1.707,53	260,97	1.968,50
A13 associata con riserva ai Subb.4-27	1.703,58	260,56	1.964,14

La sottoscritta evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite dallo studio di amministrazione condominiale di cui alla documentazione allegata (All.36-37-38-39-40), e di quanto

associato dalla sottoscritta con “riserva”, con importi a debito che risultano applicati (come abbattimenti/costi) nella determinazione del valore a vendita forzata riportata nel prosieguo al P.to 17_della Consulenza.

Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

* * * * *

5) RISPOSTA ALL'INCARICO n.5

La sottoscritta, oltre a quanto emergente da:

- Titolo di Provenienza (All.43) e relativa nota di trascrizione (All.44);
- DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE (All.42)
- documentazione di carattere urbanistico (All. da n.02 a n.19);
- documentazione di carattere catastale (All. da n.20 a n.35);
- visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate (All. da n.45 a n.53);

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Relativamente alla Trascrizione (All.45) *R.g. n. 12351 R.p. n. 7793 pres. n.4 del 15/06/2006*, viene riportato in allegato copia dell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 ai rogiti del ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■ Notaio Rep. Not. n.45984, n.19455 di Racc., registrato a Montevarchi il 13/06/2006 (All.03).

* * * * *

6) RISPOSTA ALL'INCARICO n.6

La sottoscritta, visto il Titolo di Provenienza, la DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE inserita all'interno del fascicolo, le visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 3. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e

oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

➤ **6.1_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n. 11497 R.p. n. 2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 09/06/2008 Numero di repertorio 50865/22872

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Relativamente all'iscrizione ipotecaria in questione (R.g. n.11497 R.p. n.2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008 - All.46), viene specificato che la medesima:

- riporta un importo ipotecario per un totale di Euro 4.000.000,00;
- riguarda le uu.ii. pignorate in questione oltre ad altri beni non inseriti nella procedura;
- è stata oggetto di una serie di ANNOTAZIONI per RESTRIZIONI BENI;

specificato quanto sopra la sottoscritta procede ad indicare i costi per la cancellazione dell'ipoteca sulla base di quanto riportato nell'ISCRIZIONE R.g. n.11497 R.p. n.2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008 - All.46,

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 20.094,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 20.000,00 (0,50% di Euro 4.000.000,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.2_ Iscrizione (All.48) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 3.500,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00 (0,50% di Euro 3.500,00, min. Euro 200,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.3_ Iscrizione (All.49) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/07/2017 Numero di repertorio 291/17

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0283 **SENTENZA DI CONDANNA**

Capitale € 1.205,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00 (0,50% di Euro 2.000,00, min. Euro 200,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.4_ Trascrizione (All.50) R.g. n. 7518 R.p. n. 5395 Pres. n. 26 del 22/05/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIA RIO**

Data 10/05/2019 *Numero di repertorio* 1435/2019

Pubblico ufficiale UFFICIA LE GIUDIZIA RIO *Codice fiscale* 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CA UTELA RE**

Descrizione 726 **VERBA LE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 20.976,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal preposto soggetto/ufficio competente sulle base delle imposizioni vigenti nel momento.

Ω

Per quanto agli aspetti catastali ed urbanistici si rimanda a quanto riportato in dettaglio ai P.ti 9_ (catasto), 10_ e 11_ (urbanistica) della Consulenza.

* * * * *

7) RISPOSTA ALL'INCARICO n.7

Il compendio staggito è stato oggetto di n.2 sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta (1° accesso/sopralluogo del 14/02/2020 unitamente al personale de I.V.G., 2° sopralluogo del 06/07/2023); la descrizione appresso riportata dei beni pignorati in questione risulta essere la descrizione dei beni nello stato ed utilizzo in cui i beni si trovavano al momento del sopralluogo effettuato il 06/07/2023.

Il compendio in questione si trova in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne, accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne, e risulta essere costituito da n.3 unità di tipo abitativo (non abitabili, con lavori non ultimati) e n.3 posti auto scoperti.

Le ui.ii. pignorate in questione risultano inserite nell'area/edificio denominato EX TABACCAIA, uu.ii. costituite in seguito ad un consistente intervento di ristrutturazione della denominata EX TABACCAIA di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), PdC N.09/2006 del 29/06/2006 trattato in dettaglio al successivo P.to 11_ della consulenza.

Per una preliminare cognizione dell'area ove risulta inserito compendio, appresso viene riprodotto estratto cartografico dell'area interessata (P.IIa n.144) .

- sovrapposizione immagine aerea/catastale – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati ®



Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

➤ **7.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.4 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.4 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano

intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.4 risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
- una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1° P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "*botte*").

L'u.i. Sub.4 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché di impianti tecnologici.

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.26) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9_ e 11_ della Consulenza).

Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

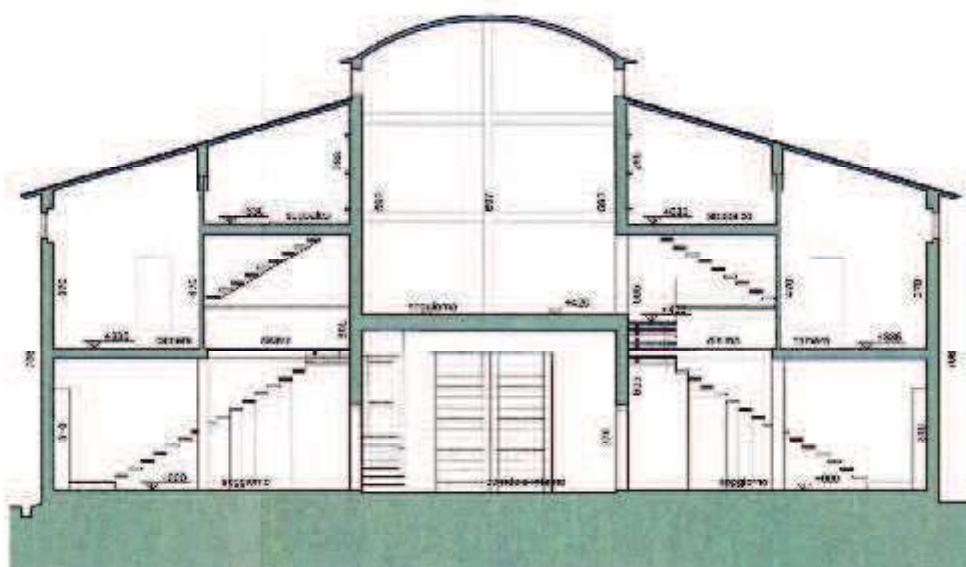
- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.4 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 10 vani, Rendita Euro 697,22, come da visura catastale (All.20).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.175 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. Sub.4 presenta ambienti di varie altezze; per una indicazione delle altezze dei vari ambienti si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (viene specificato che le altezze riportate nella Tav.08-sezioni "*stato di progetto*", risultano essere altezze allo stato "*finito*":

- estratto Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 -



SEZIONE F-E

Ω Ω Ω

➤ **7.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

L'u.i. Sub.8 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.8 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.8 seppur catastalmente censita con cat. A/10 (uffici e studi privati), risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
 - una "originaria cella muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1° P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo,
- inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "botte").

L'u.i. Sub.8 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica. Viene segnalata la presenza di evidenti infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura) in corrispondenza degli ambienti al P.1° (camera e bagno) che hanno determinato un forte deterioramento dei pannelli in cartongesso ivi presenti con distacco di alcune parti dei pannelli del soffitto (v. All.01, foto 113-114-115-116-117-119-120-121-122-123-124-125-126-128-129-130-131-132-133-134).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.27) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9_ e 11_ della Consulenza).

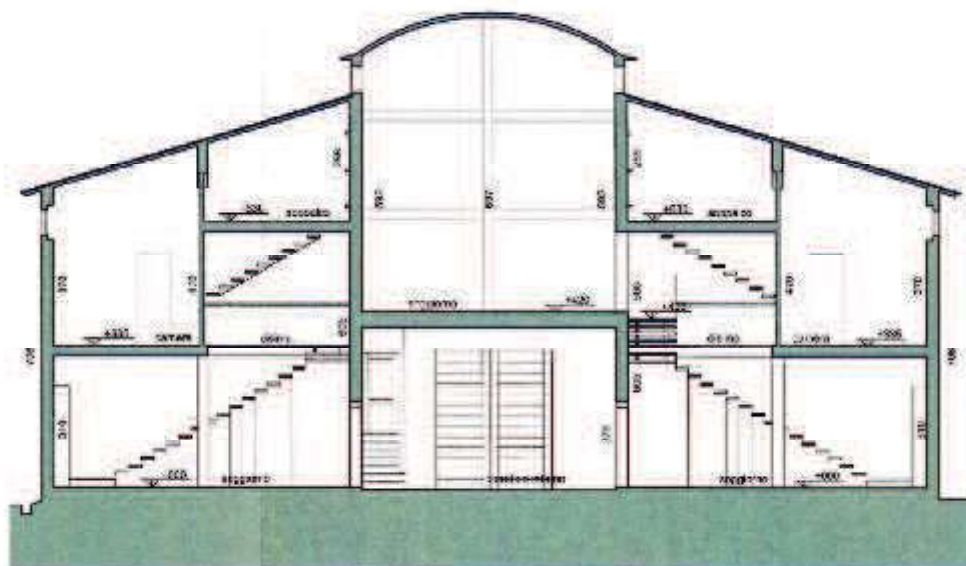
Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.8 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.510,64, come da visura catastale (All.21).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.172 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. Sub.8 presenta ambienti di varie altezze; per una indicazione delle altezze dei vari ambienti si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (viene specificato che le altezze riportate nella Tav.08-sezioni "*stato di progetto*", risultano essere altezze allo stato "*finito*":



SEZIONE F-E

Ω Ω Ω

➤ **7.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.10 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.10 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.10 risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
- una "originaria cella muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "botte").

L'u.i. Sub.10 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica.

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.28) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al

riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9_ e 11_ della Consulenza).

Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

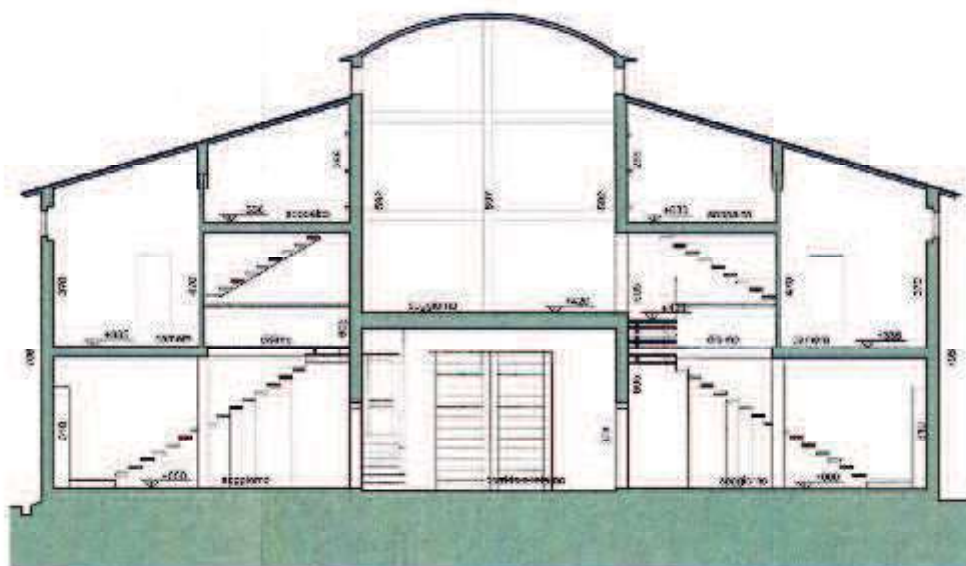
- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 662,36, come da visura catastale (All.22).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.177 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. Sub.10 presenta ambienti di varie altezze; per una indicazione delle altezze dei vari ambienti si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (viene specificato che le altezze riportate nella Tav.08-sezioni "*stato di progetto*", risultano essere altezze allo stato "*finito*":

- estratto Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 -



SEZIONE F-F

Ω Ω

➤ **7.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.15 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.29) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.23).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.24.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

➤ **7.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.25 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.30) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 25 mq., Rendita Euro 46,48, come da visura catastale (All.24).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.25.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

➤ **7.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.27 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.31) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.25).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.24.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Viene evidenziato che parte dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", insiste su particelle/beni immobili che non risultano pignorati.

Nelle uu.ii. pignorate in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni; al riguardo viene evidenziata la seguente documentazione catastale:

- elaborato planimetrico del 08/06/2009 (All.32);
- elenco dei subalterni assegnati del 16/04/2009 (All.33), e successivo elenco dei subalterni assegnati del 08/06/2009 (All.34);

documentazione dalla quale si rileva la presenza dei seguenti Beni Comuni non Censibili catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI, in Foglio di mappa n.4 Particella n.144:

- Sub.29 – B.C.N.C., individuato quale *resede comune*;
- Sub.30 – B.C.N.C., individuato quale *corridoio comune* (interno all'edificio).

La sottoscritta, come già precedentemente relazionato, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento (All.50).

* * * * *