

**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari



Giudice: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione



**Procedura n. 179/2021 R.G.E.**

**Integrazione**

Risposte ai rilievi posti dal Delegato Avv. Silvia Lunetti

**Risposta al Rilievo 2**

Gli Oneri e i vincoli che saranno cancellati sono i seguenti:

- **ISCRIZIONE del 30/11/2009** - Registro Particolare 3906 Registro Generale 20692  
Pubblico ufficiale NOTARO ROBERTA Repertorio 1317/1005 del 27/11/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 11/03/2016** - Registro Particolare 463 Registro Generale 3312  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 663/716 del 10/03/2016  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- **TRASCRIZIONE del 04/10/2021** - Registro Particolare 12498 Registro Generale 16714  
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1684/2021 del 06/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I costi per la cancellazione, stabiliti dal D.Lgs 347/1990 e successive modifiche, nella seguente misura, sono:

**Costi di cancellazione del pignoramento**

- €.200 per l'imposta ipotecaria
- €. 59 per l'imposta di bollo
- €. 35 per la tassa ipotecaria

**Costi di cancellazione delle ipoteche volontarie**

- €. 35 per la tassa ipotecaria

esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00



### Costi di cancellazione delle ipoteche legali

- €. 94 spese di cancelleria
- €. 59 per l'imposta di bollo;
- 0,50% dell'importo del debito (128.707,50 euro) con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
- €. 35 per la tassa ipotecaria.

Si stima pertanto una spesa complessiva di circa 1.200,00 euro

### Risposta al Rilievo 4

In merito alle spese ordinarie condominiali anteriori alla data della perizia e, le spese di esercizio ordinario riferite al per l'anno 2020/2021 ammontavano ad euro 343,53 e per l'anno 2021/2022 ad euro 211,63 e che il totale dovuto alla data del 31/08/2022 ammontava ad euro 15.649,25.

Si allega per intero, per maggiore chiarezza, i bilanci consuntivo e preventivo degli anni 2020/2021 e 2021/2022 forniti all'epoca, dall'amministratore del condominio Dott.

### Risposta al Rilievo 5

Nella precedente perizia è stata rilevato che l'immobile oggetto della procedura è stato interessato da attestazione di conformità ai sensi dell'art.140 L.R.T. 1/05 in data 19/07/2011 prot. 14338 per la quale il Comune di San Giovanni Valdarno ha rilasciato concessione in data 02/09/2011 n. 334, pertanto alla data di presentazione della perizia l'immobile risultava conforme urbanisticamente all'autorizzazione sopra menzionata.

### Risposta al Rilievo 6

Sebbene le spese condominiali di esercizio ordinario riferite ai due anni precedenti alla presentazione della perizia (art 63, c.c.) ammontassero come rilevato al sopraesposto punto 4, a complessivi euro euro 555.16, l'immobile ha comunque maturato un debito di euro 12.649,25 nei confronti del condominio, debito che può essere richiesto all'acquirente della procedura fallimentare, in quanto la vendita all'asta per la precisa e tassativa espressione dell'art. 586 c.p.c. non libera il nuovo proprietario dal pagamento dei contributi condominiali.

Pertanto, ritengo che il debito maturato venga considerato un gravame da detrarre al valore dell'immobile e che il valore così come determinato nella perizia integrativa inviata in data 21/11/2022, con tutti gli abbattimenti e arrotondamenti considerati, sia corretto.

In allegato:

- Bilancio consuntivo 2020/2021 Condominio Via Venezia 5/7
- Bilancio preventivo 2021/2022 Condominio Via Venezia 5/7

In fede

25/07/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geometra Miria Bianchi  
Firmato digitalmente da

**miria bianchi**

CN = bianchi miria  
O = Collegio dei Geometri di  
Arezzo  
C = IT

