

GEOMETRA AGNELLI MARINA

VIA DELLA MISERICORDIA 1/L - 52043 CASTIGLION FIORENTINO (AR)

*Email [marina.agnelli@alice.it](mailto:marina.agnelli@alice.it)*

# Tribunale di Arezzo

**Esecuzione Immobiliare**

R.G. N. 165/2021

## Allegato n.10

Perizia in forma anonima



**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

**Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 165/2021 r.g.e.**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da ..... **CONTRO**

.....

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Lucia Bruni**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Geometra Marina Agnelli**, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia 1/1, nominata come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da ..... **CONTRO** ....., nell'udienza del 10 maggio 2022, previo giuramento veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 8 ottobre 2022 copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 24 ottobre 2022, ovvero 15 giorni prima del 8 novembre 2022, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

**QUESITO N° 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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



\

ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

**Risposta quesito numero 1**

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, che ha sostituito la precedente redatta dal Dottor Gigino Rollo, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

**(1.1)**

**Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.**

- L'atto giudiziario di pignoramento immobili a favore di .....  
con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in  
..... c.f. .... è stato trascritto il 17 Settembre 2021 al n.  
11877 di particolare riguardante la seguente unità negoziale.

**UNITA' NEGOZIALE N. 1** relativamente a .....**per il  
diritto di piena proprietà per l'intero su:**

**immobile 1)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 20  
cat. C/6;

**immobile 2)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 30  
cat. A/3;

**immobile 3)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 15  
cat. C/6;

**immobile 4)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 13  
cat. C/6;

**immobile 5)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub.



11cat. C/6;

**immobile 6)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 7  
cat. C/6;

**immobile 7)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 19  
cat. C/6;

**immobile 8)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 9  
cat. C/6;

**immobile 9)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 29  
cat. A/3;

**immobile 10)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 12  
cat. C/6;

**immobile 11)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 25  
cat. A/3;

**immobile 12)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 33  
cat. A/3;

**immobile 13)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 14  
cat. C/6;

**immobile 14)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 34  
cat. A/3;

**immobile 15)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 8  
cat. C/6;

**immobile 16)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 23  
cat. A/3;

**immobile 17)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 27



cat. A/3;

**immobile 18)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 28

cat. A/3;

**immobile 19)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 35

con graffata la p.lla 901 sub.1 cat. A/4;

**immobile 20)** c.f. comune di Foiano della Chiana, foglio 24 p.lla 202 sub. 36

con graffata la p.lla 901 sub.2 cat. A/4;

**Per la prima unità negoziale,** nella relazione notarile sono riportate le formalità a datare dal 08/04/2002 fino al 17 Giugno 2004, ai nominativi di seguito riportati:

a) ..... con sede in ..... c.f. .... debitore per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 08//04/2002 con primo termine al 03 Maggio 2007, data degli atti di permuta Notaio Giuseppe De Stefano rep. 55490 parte 1 parte 2 trascritti ad Arezzo 17 Maggio 2007 ai numeri 6784 e 6785 di formalità in forza dei quali pervennero alla stessa i beni da cui derivano gli attuali cespiti per acquisto da ..... Ovvero di precisazione in quanto la vendita del 2004 comprendeva anche la p.lla 901, e di definizione della permuta, in cui alla signora ..... venivano assegnati in piena proprietà le unità immobiliari distinte dai sub 24 e 10 della p.lla 202, con le parti a comune distinte dal sub 6 della p.lla 202 e dalle p.lle 652 e 653.

Con secondo termine al 03 Giugno 2004, data dell'atto di permuta in forza del quale alla società sono pervenuti i beni, da cui derivano gli attuali cespiti per acquisto da .....



b) ..... nata a ..... il .....40, a partire dal 18 giugno 2010 fino al 06 Giugno 1993, data in cui pervennero alla stessa i beni oggetto delle sopracitate permutate, in forza delle denunce in morte della signora .....e precisamente:

- accettazione tacita di eredità trascritta in data 18 Giugno 2010 al numero di particolare 7522, relativa alle denunce di successione della signora ....., dante causa di ....., apertasi il 06 giugno 1993 e trascritta in data 03 Febbraio 1995 al part. 1228 ed il 16 Agosto 1995 al n. di part. 8104.

c) ..... nata a ..... il ..... a partire dal 6 Giugno 1993 fino al 28 Luglio 1948, con indicati i titoli in forza dei quali pervennero alla stessa i beni, che hanno dato origine a quelli oggetto della presente procedura.

**In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'unità negoziale coprono l'arco ventennale.**

### **(1.2)**

#### **Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.**

La certificazione catastale storica, nella relazione notarile è riportata in parte, pertanto ho provveduto ad acquisire la documentazione storica catastale, che viene unita alla presente come **Allegato 1**, dall'esame della stessa si conferma quanto riportato nella storia ipotecaria.

### **(1.3)**

#### **Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato**

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano



\

allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, in quanto lo stesso è una persona giuridica, pertanto non necessita.

#### **(1.4)**

#### **Verifica della completezza della documentazione**

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità negoziale** corrispondono alle certificazioni;
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile li riporta, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 04/10/2022 ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/a**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 17/09/2021;
- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità.
- con riferimento all'atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., dalla lettura della relazione notarile risulta che la provenienza di detti beni rientri in tale casistica, ed in funzione di ciò è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità.

#### **(1.5)**



**Problematiche emerse in seguito dell'acquisizione di documentazione,  
dell'atto di provenienza e dai sopralluoghi**

Esaminata la documentazione, eseguito il sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale estratto di mappa e planimetrie e del titolo di provenienza ho verificato le seguenti problematiche:

**Prima problematica.**

La prima problematica è relativa al mancato inserimento nel pignoramento delle parti a comune esterne necessarie per l'accesso al fabbricato, spazi di manovra parcheggi esterni, camminamenti per accesso alle unità immobiliare, vano scala, locali tecnici, ascensore, detta unità è censita al catasto fabbricati del comune d Foiano della Chiana nel fg. 24 p.lla 202 sub.6.

**Seconda problematica**

In sede di sopralluogo ho verificato che l'accesso all'edificio avviene da strada bianca che parte dalla strada provinciale, fino a raggiungere la p.lla 202 ove sorge l'edificio con le sue aree scoperte.

Dalla visione dell'estratto di mappa catastale risulta che detta strada ricade nelle p.lle 652 e 653.

Esaminando il titolo di provenienza atto Notaio De Stefano rep. 48197 del 3 giugno 2004, nella vendita tra l'altro è riportato:

“Nonché quota proporzionale relativa all'area di pertinenza comune, destinata a transito ed accesso, estesa catastalmente mq. 313 riportata al n.c.t. al fg. 24 come segue:

- p.lla 652 are 310 corte comune



- p.lla 653 centiare 13.”

Il titolo di provenienza, è unito alla presente come **Allegato 3**.

In sostanza per poter garantire l’accesso al fabbricato è necessario estendere il pignoramento all’ area destinata al transito ed all’accesso distinta al catasto terreni del comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalle p.lle 652 e 653.

Inoltre sarebbe opportuno estendere il pignoramento anche alle parti a comune dell’edificio e relative aree scoperte censite al c.f. del comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalla p.lla 202 sub. 6.

A conferma di quanto sopra riportato nell’atto di permuta Notaio De Stefano rep. 55490 del 3/05/2007 la società ..... cede a titolo di permuta alla signora ..... le unità immobiliari censite al c.f. del comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 p.lla 202 sub. 24 a/4 sub. 10 C/6, oltre le parti a comune distinte dal sub 6 della p.lla 202 e dalle p.lle 652 e 653.

Il titolo di provenienza, è unito alla presente come **Allegato 3/a**.

### **(1.6)**

#### **Comunicazione di incompletezza**

In funzione di tutto quanto sopra riportato si è proceduto:

### **(1.6.a)**

Alla segnalazione di incompletezza con necessità di estendere il pignoramento anche alle seguenti unità negoziali:

- area destinata al transito ed all’accesso distinta al catasto terreni del comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalle p.lle 652 e 653.
- parti a comune dell’edificio e relative aree scoperte censite al c.f. del comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalla p.lla 202 sub. 6.



La comunicazione di incompletezza è unita alla presente come **allegato 1/b**.  
**Detti subalterni sono indispensabili per l'accesso ed utilizzo del fabbricato.**

**Il Giudice per l'Esecuzione in merito a detta richiesta ha emesso ordinanza in data 29/09/2022 nella quale ha disposto che:**

1) Si riserva di provvedere alla prossima udienza disponendo la presenza dell'esperto stimatore.

La sopra citata ordinanza è unita alla presente come **Allegato 1/b.1**.

### **QUESITO N° 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'ultimo immobile pignorato.**

### **Risposta quesito numero 2**

Non essendo state depositate agli atti le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di mappa catastale, con riferimento a ciascuna unità ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

- **Unità Negoziale 1** Con riferimento alle tre unità immobiliari facenti parte della unità negoziale, ho provveduto ad acquisire:

**a)** l'estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie urbane catastali, mentre non risulta presente l'elaborato grafico in scala 1:500, detta documentazione è unita alla presente come **Allegato 2**;

**-a1)** planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune



\

di Foiano della Chiana ovvero:

- per quanto concerne il piano interrato planimetria C.E. 61/2006, per quanto concerne gli altri piani secondo deposito di variante finale prot. 6239 del 10 Maggio 2007, copia delle planimetria è unita alla presente come **Allegato 2/a**;

**b)** con riferimento alla seconda parte **del quesito**, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- 1) copia atto **di permuta** notaio Giuseppe De Stefano rep. 48197 del 03 Giugno 2004, in forza del quale pervenivano alla società ..... i beni oggetto del presente procedimento, dalla signora ....., copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3**, dalla lettura dello stesso tra l'altro risulta che:

“la signora ..... vende alla ..... i beni rappresentati al c.f di Foiano nel fg. 24 p.lla 202 sub. 4, p.lla 202 sub. 5, p.lla 202 sub. 3, p.lla 202 sub. 3 con graffata, *la p.lla 649, p.lla 894, nonché quota proporzionale relativa all'area di accesso distinta nel fg. 24 dalle p.lla 652 e 653.*”

“*la .....trasferisce a ..... che a titolo di permuta acquista la piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione costituente porzione del complesso che sarà edificato dalla società sull'area ceduta, una volta ottenute le prescritte autorizzazioni amministrative, con annessa autorimessa al piano interrato dello stesso*



\

*edificio, entrambi individuati con il numero 4 nonché colorazione gialla nell'unita planimetria."*

- 2) copia atto **di permuta** notaio Giuseppe De Stefano rep. 55490 del 03 maggio 2007 trascritto al particolare 6784 del 17 Maggio 2007, in forza del quale venivano correttamente definiti gli identificativi catastali dei beni venduti dalla signora ..... con l'atto del 2004 e la descrizione catastale dei beni a lei assegnati in permuta e precisamente:

**all'art.1** tra l'altro viene precisato che l'atto rep. 48197 del 2004 va integrato nel senso di ricomprendersi nella vendita anche la p.lla 901 del fg. 24;

**all'art.2** tra l'altro viene riportato che, anche ai fini della trascrizione di questo atto, dichiarano che l'unità immobiliare di cui è titolare ..... risulta essere individuata al catasto fabbricati del comune di Foiano della Chiana come segue:

- fg. 24 p.lla 202 sub 24 cat A/4, p.lla 202 sub. 10 cat C/6, p.lla 202 sub.6 ente e p.lle 652 e 653 ente comune.

Copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3/a**.

### **QUESITO N° 3**

**Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Risposta quesito n. 3**

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

**a)** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 4, in cui sono riportate le seguenti note;**

**A)** Nota di Trascrizione del 17 Settembre 2021, al numero di formalità n. rp11877/rg.15486 in forza di **verbale di pignoramento** del Tribunale di Arezzo n. 1712/2021 del 23 Agosto 2021 a favore della ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**b)** Nota di iscrizione del 11 Settembre 2008 ai numeri di registro particolare e generale 3167/17742, relativa **alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 19852,92 e totale di € 24.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**c)** Nota di trascrizione del 28 agosto 2008 ai numeri di registro particolare e generale 11524/17255, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008



\

al n. 4528 da ..... nato a ..... il .....  
cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con .....  
nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e  
quindi per l'intero contro .....

d) Nota di iscrizione del 22 Luglio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2695/14566, **relativa alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 7.704,38 e totale di € 19.848,98 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... con domicilio ipotecario eletto c/o avv. .... in ..... via ..... n. ....contro ..... con sede in ..... c.f. ....

e) Nota di iscrizione del 01 Luglio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2382/12896, relativa alla **Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 130.100,93 e totale di € 160.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

f) Nota di trascrizione del 19 marzo 2008 ai numeri di registro particolare e generale 3638/5558, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 27 Febbraio 2008 al n. 2513 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/1 contro .....

g) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare



e generale 2831/4222, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro ....., sulle seguenti unità negoziali:

h) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2830/4221, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

i) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2829/4220, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

J) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2828/4219, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà contro



.....

**k)** Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2827/4218, relativa alla domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

**l)** Nota di iscrizione del 25 Febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 552/12896, relativa **alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 18.269,34 e totale di € 30.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**m)** Nota di trascrizione del 14 gennaio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 614/2007, relativa **alla domanda Giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro ....., sulle seguenti unità negoziali:

**n)** Nota di iscrizione del 15 novembre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 55722/24915, relativa **alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 130.100,93 e totale di € 160.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro .....



..... con sede in ..... c.f. ....

o) Nota di iscrizione del 17 ottobre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 5299/22997, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 77.000,00 e totale di € 89.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montepulciano a favore di ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

p) Nota di trascrizione del 14 settembre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 12470/20220, relativa alla domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per ½ in comunione legale, contro .....

q) Nota di iscrizione del 18 aprile 2006 ai numeri di registro particolare e generale 1634/8147, relativa alla **Ipoteca Volontaria** e a garanzia della somma capitale per euro 200.000,00 e totale di € 400.000,00 a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... per 1/1 di piena proprietà derivante da mutuo contro ..... per i diritti di piena proprietà pari all'intero, sulle seguenti unità negoziali

r) Nota di iscrizione del 14 settembre 2004 ai numeri di registro particolare e generale 3861/18489, relativa alla **Ipoteca Volontaria** e a garanzia della



\

somma capitale per euro 800.000,00 e totale di € 1.600.000,00 a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... per 1/1 di piena proprietà derivante da mutuo contro .....

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni,

c) i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **gli immobili facenti parte dell'unità negoziale** censiti al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalle p.lle 202 e 901 ricadono in zona definita "A/3", normate dall'art. 30 di R.U., l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato 5**;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza e dalle informazioni assunte da altri comproprietari non risulta costituito condominio;

e) dalla documentazione prodotta ed acquisita come dai sopralluoghi effettuati, risulta che l'unità immobiliare abitata è quella distinta dal sub. 27 cat. A/3 cespite 17, e quella distinta dal sub. 11 cespite 5 sono tenuti in uso dal nucleo familiare dei signori ....., ovvero coloro che hanno presentato, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528;

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano



\

esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto i beni sono di proprietà di persona giuridica.

**g)** con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che;

- non sussistono;

**h)** con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile risulta non ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

#### **QUESITO N° 4**

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

#### **Risposta quesito numero 4**

**Con riferimento** all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, dai sopralluoghi effettuati, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate e da quanto riportato in atti non risulta costituito condominio.



\

**Con riferimento** all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- risultano a comune a più unità immobiliari le parti scoperte del lotto adibite a viabilità accesso, camminamenti e verde, ovvero i beni comuni su cui l'immobile ha diritto, che avranno certamente bisogno di manutenzione straordinaria ed ordinaria e spese per l'uso vedi energia elettrica e pulizia, per un importo stimato di euro 500,00 annue.

**Con riferimento** ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non sono presenti in quanto non vi è condominio.

**Con riferimento** a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che:

- non sono presenti in quanto non vi è condominio.

**Con riferimento** ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie risultano trascrizioni come indicato in risposta al quesito n.6.

**Con riferimento allo stato dei luoghi**, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni, ma bisognosi di opere di manutenzione.

### **QUESITO N° 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 alcune dei suddetti titoli.

### **Risposta quesito numero 5**

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come **Allegato 3, e 3/a**.

### **QUESITO N° 6**

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

- a) l'attuale pendenza di causa 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 o 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;

**Risposta quesito numero 6**

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato e riportato in risposta al quesito numero 3 si può asserire che:

- visionate le ispezioni ipotecarie risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte **relative a domande giudiziali**, per accertamento sottoscrizione atti, come riportato nella scheda di iscrizioni ed iscrizioni ed in risposta al quesito n.3, ed appaiono ancora in corso, e sono le seguenti:

1) Nota di trascrizione del 28 agosto 2008 ai numeri di registro particolare e generale 11524/17255, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e quindi per l'intero contro .....

2) Nota di trascrizione del 19 marzo 2008 ai numeri di registro particolare e generale 3638/5558, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 27 Febbraio 2008 al n. 2513 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/1 contro .....

3) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare



e generale 2831/4222, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

4) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2830/4221, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

5) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2829/4220, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

6) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2828/4219, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà contro .....



.....  
7) Nota di trascrizione del 29 febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2827/4218, relativa alla domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

8) Nota di trascrizione del 14 gennaio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 614/2007, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

9) Nota di trascrizione del 14 settembre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 12470/20220, relativa **alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per ½ in comunione legale, contro .....

- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto la proprietà è di persona giuridica.

- sono presenti domande giudiziali sopra riportate, non sono presenti atti di



\

asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Sono presenti le seguenti inoltre le seguenti note di Trascrizione ed Iscrizione:

**10)** Nota di Trascrizione del 17 Settembre 2021, al numero di formalità n. rp11877/rg.15486 in forza di **verbale di pignoramento** del Tribunale di Arezzo n. 1712/2021 del 23 Agosto 2021 a favore della “..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**11)** Nota di iscrizione del 11 Settembre 2008 ai numeri di registro particolare e generale 3167/17742, relativa **alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 19852,92 e totale di € 24.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**12)** Nota di iscrizione del 22 Luglio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 2695/14566, **relativa alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 7.704,38 e totale di € 19.848,98 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... con domicilio ipotecario eletto c/o avv. .... in ..... via ..... n. ....contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**13)** Nota di iscrizione del 01 Luglio 2008 ai numeri di registro particolare e



\

generale 2382/12896, relativa alla **Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 130.100,93 e totale di € 160.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... c.f. ....

**14)** Nota di iscrizione del 25 Febbraio 2008 ai numeri di registro particolare e generale 552/12896, relativa **alla Ipoteca Giudiziaria** a garanzia della somma capitale per euro 18.269,34 e totale di € 30.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... C.F. ....

**15)** Nota di iscrizione del 15 novembre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 5722/24915, relativa **alla Ipoteca Giudiziale** a garanzia della somma capitale per euro 130.100,93 e totale di € 160.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... contro ..... con sede in ..... C.F. ....

**16)** Nota di iscrizione del 17 ottobre 2007 ai numeri di registro particolare e generale 5299/22997, relativa alla Ipoteca Giudiziale a garanzia della somma capitale per euro 77.000,00 e totale di € 89.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montepulciano a favore di ..... nato a ..... il ..... cod. fisc.



\

..... contro ..... con sede in ..... c.f.  
.....

**17)** Nota di iscrizione del 18 aprile 2006 ai numeri di registro particolare e generale 1634/8147, relativa alla **Ipoteca Volontaria** e a garanzia della somma capitale per euro 200.000,00 e totale di € 400.000,00 a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... per 1/1 di piena proprietà derivante da mutuo contro ..... per i diritti di piena proprietà pari all'intero.

**18)** Nota di iscrizione del 14 settembre 2004 ai numeri di registro particolare e generale 3861/18489, relativa alla **Ipoteca Volontaria** e a garanzia della somma capitale per euro 800.000,00 e totale di € 1.600.000,00 a favore di ..... con sede in ..... c.f. .... per 1/1 di piena proprietà derivante da mutuo contro .....

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per la cancellazione che sono i seguenti:

- a) costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.
- b) costo per la cancellazione delle cinque ipoteche giudiziale euro 15.000,00 circa.
- c) costo per la presentazione della nota di cancellazione delle due note iscrizione delle ipoteche volontarie, ammontano a circa euro 600,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 15.900,00 salvo verifica dei



\

competenti uffici.

Come verificato ai punti successivi appaiono presenti difformità urbanistiche, e catastali, i cui costi sono indicati in perizia e precisamente:

- per quanto riguarda gli aggiornamenti catastali, sono relativi al solo subalterno 34 il costo per la regolarizzazione è di euro 450,00;
- per quanto riguarda la sanatoria edilizia, ovvero per l'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, il costo è di circa euro 3.500,00 oltre i.v.a., complessive per tutto il fabbricato, salvo diversa determinazione da parte degli uffici comunali;
- per quanto riguarda il rilascio dell'abitabilità euro 500,00 per ogni unità abitativa (appartamento) ed euro 200,00 per ogni autorimessa, oltre ai costi per il rilascio delle dichiarazioni di conformità.

### **QUESITO N° 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; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare **di beni comuni non**



\

**pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

### **Risposta quesito numero 7**

Il presente procedimento di pignoramento tratta più appartamenti con unite autorimesse per un totale di 20 unità immobiliari, 10 appartamenti e 10 autorimesse, a cui si devono aggiungere sia le parti a comune coperte e scoperte, facenti parte di un immobile condominiale di recente costruzione, posto in Foiano della Chiana via di Cortona e sia la strada di accesso non inserite al momento nel pignoramento, però oggetto di segnalazione da parte del c.t.u..

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2**, e sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6**, sia dalle nuove planimetrie con riportati i rilievi metrici effettuati, con misure a campione delle unità immobiliari, unite alla presente come **Allegato 6/a** documenti da n.1 a n. 20, le tabelle riepilogative delle superfici commerciali sono unite alla presente come **Allegato 6/b, documenti da1 a 20**.

Inoltre nella descrizione dei cespiti verranno trattate anche le parti a comune non comprese nel pignoramento e le p.lle su cui ricade la strada di accesso. Le parti a comune e scoperte dell'edificio sono censite dal sub. 6 della p.lla 202 del fg. 24, mentre la strada di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653 del fg. 24 del comune di Foiano della Chiana.

### **Descrizione dei cespiti**

**CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Foiano della**



**Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 20 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la terza in destra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:



- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.1**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.1**, nell'**Allegato 6/b doc.1** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 1.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri



\

divisori interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 11,25

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,13

Sommano mq. 12,38

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 12,38.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 20**, categoria C/6 Classe 4 mq. 11, rendita euro 48,26, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risulta libera.

L'unità non risulta oggetto di domande giudiziali.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 30 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento



\

oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in destra osservando la rampa scale dal pianerottolo, e di fatto è un monocale.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, un unico locale, disimpegno e bagno.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito



\

con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nella zona cucina è posto scaldacqua elettrico, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.2**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.2**, nell'**Allegato 6/b doc.2** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

**Superficie commerciale CESPITE 2.**



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	31,18
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>3,12</u>
Sommano	mq.	34,30

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 34,30.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 30**, categoria A/3 Classe 5 vani 2, rendita euro 185,92, via di Cortona s.n.c. piano primo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.



**CESPITE NUMERO 3: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 15 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta partendo da sinistra, in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico



\

locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita Cupello Luigi, Cupello Romina più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.3**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.3**, nell'**Allegato 6/b doc.3** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

**Superficie commerciale CESPITE 3.**



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 15,40
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq. 1,54</u>
Sommano	mq. 16,94

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 16,94.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 15**, categoria C/6 Classe 4 mq. 17, rendita euro 75,51, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/2 in comunione legale, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 4: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 13 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la seconda partendo da sinistra, in fronte per chi



\

entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.4**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.4**, nell'**Allegato 6/b doc.4** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**



Superficie commerciale CESPITE 4.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	15,36
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,54</u>
	Sommano	mq. 16,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 16,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 13**, categoria C/6 Classe 4 mq. 19, rendita euro 84,39, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 5: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 11 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la prima in destra per chi entra dalla rampa di



\

accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg. 24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.5**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.5**, nell'**Allegato 6/b doc.5** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

**Superficie commerciale CESPITE 5.**



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	14,44
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,44</u>
Sommano	mq.	15,88

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 15,88.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 11**, categoria C/6 Classe 4 mq. 14, rendita euro 62,18, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata occupata dal signor Golem .

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e quindi per l'intero contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla



\

certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 6: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 7 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello



a piano seminterrato, ed è la prima in sinistra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.6**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.6**, nell'**Allegato 6/b doc.6** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**



Superficie commerciale CESPITE 6.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	13,01
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,30</u>
Sommano	mq.	14,31

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,31.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.7**, categoria C/6 Classe 4 mq. 13, rendita euro 57,74, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 7: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 19 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta in destra per chi entra dalla rampa di



\

accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita Marini salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.7**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.7**, nell'**Allegato 6/b doc.7** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

**Superficie commerciale CESPITE 7.**



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 11,19
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq. 1,12</u>
Sommano	mq. 12,31

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 12,31.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.19**, categoria C/6 Classe 4 mq. 11, rendita euro 48,86, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

**CESPITE NUMERO 8: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 9 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra



\

oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la terza in sinistra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.



L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.8.**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.8**, nell'**Allegato 6/b doc.8** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 8.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 19,28

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,93



Sommano mq. 21,21

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 21,21.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.9**, categoria C/6 Classe 4 mq. 20, rendita euro 88,83, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, Ferraresi Sara nata a Roma il 08/08/1979 C.F.FRRSRA79M48H501V in separazione per ½ di piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 9: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 29 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di



\

fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, pranzo soggiorno, cucina disimpegno bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e



\

dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.9**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.9**, nell'**Allegato 6/b doc. 9** è riportato il calcolo della



superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 9.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 49,20
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 4,92
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq. 0,72</u>
Sommano	mq. 54,84

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 54,84.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 29**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc.



..... per ½ in comunione legale, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 10: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 12 autorimessa a piano seminterrato. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.



\

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la prima in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.10**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla



\

presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.10**, nell'**Allegato 6/b doc.10** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### Superficie commerciale CESPITE 10.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 32,70

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 3,27

Sommano mq. 35,97

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 35,97.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.12**, categoria C/6 Classe 4 mq. 30, rendita euro 133,25, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità non risulta oggetto di domanda giudiziale.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 11: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 25 appartamento a piano terra con piccola corte esclusiva.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello



a piano terra, ed è la prima in sinistra del corpo di fabbrica a tre piani, osservando l'edificio con le spalle rivolte verso gli impianti spostivi, e di fatto è un monolocale.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, un unico locale, disimpegno e bagno, oltre a piccolo resede esclusivo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso su persiana dotata di serratura, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla



202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.11.**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.11**, nell'**Allegato 6/b doc.11** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### Superficie commerciale cespite 11.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 5% del resede.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	32,95
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	3,30
Il 5% del resede è pari a	<u>mq.</u>	<u>0,65</u>
	Sommano	mq. 36,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 36,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 25**, categoria A/3 Classe 5 vani 2, rendita euro 185,92, via di Cortona s.n.c. piano primo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.



Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 27 Febbraio 2008 al n. 2513 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/1 contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 12: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 33 appartamento a piano secondo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e



\

pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termo-arredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.



L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.12**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.12**, nell'**Allegato 6/b doc.12** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 12.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 49,25



Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	4,93
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq.</u>	<u>0,72</u>
Sommano	mq.	54,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 54,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 33**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 2, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 13: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 14 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di



\

fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato,





Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a                    mq. 1,71  
Sommano                    mq. 18,76

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 18,76.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.14**, categoria C/6 Classe 4 mq. 19, rendita euro 84,39, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 14: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 34 appartamento a piano secondo.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra



\

oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è la seconda in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, rip, pranzo soggiorno cucina, ampio ripostiglio, camera con guardaroba, terrazza e terrazzo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e



\

dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.14**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.14**, nell'**Allegato 6/b doc.14** è riportato il calcolo della



superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 14.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	45,31
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	4,53
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq.</u>	<u>8,72</u>
Sommano	mq.	58,56

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 58,56.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 34**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano secondo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità non risulta oggetto di domanda giudiziale.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 15: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 8 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la seconda in sinistra per chi entra dalla rampa di



\

accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.15**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.15**, nell'**Allegato 6/b, doc.15** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

**Superficie commerciale CESPITE 15.**



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	13,14
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,31</u>
Sommano	mq.	14,45

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,45.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.8**, categoria C/6 Classe 4 mq. 13, rendita euro 57,74, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.



**CESPITE NUMERO 16: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 23 appartamento a piano terra con unito resede.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano terra, ed è la seconda in sinistra osservando dall'esterno il prospetto



\

lato Foiano della Chiana.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno due camere e resede esclusivo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso costituito da persiana con serratura , finestre e porta finestra in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il resede esterno è delimitato da muretto in cls, con sovrastante cimasa e ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, .....,  
....., proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla



202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.16**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.16**, nell'**Allegato 6/b doc.16** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 16.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	59,85
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	5,99
Il 5% del resede è pari a	mq.	<u>0,88</u>
	Sommano	mq. 69,36

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 69,36.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 23**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano secondo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.



Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 17: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 27 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano



\

seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primi, ed è quella in fronte per chi osserva dal pianerottolo con le spalle rivolte alla scala.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno cucina, disimpegno bagno, due camere e loggia coperta.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la loggia è



\

inserita nella struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di parapetto.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.17**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.17**, nell'**Allegato 6/b doc.17** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 17.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il



35% della loggia coperta.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 63,99
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 6,40
Il 35% della loggia esclusiva è pari a	<u>mq. 2,58</u>
Sommano	mq. 72,97

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 72,97.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 27**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 464,81, via di Cortona s.n.c. piano secondo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata abitata dal nucleo familiare del signor .....

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e quindi per l'intero contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 18: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 28 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal



\

pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno, disimpegno, ante bagno, bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale però senza frutti, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotta di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla



202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.18.**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.18**, nell'**Allegato 6/b doc.18** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 18.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 55,37
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 5,54
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq. 0,66</u>
Sommano	mq. 61,57

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 61,57.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 28**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.



Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 19: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 35 con graffata la p.lla 901 sub.1 appartamento a piano terra con corte esclusiva.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in



\

cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano terra, ed è la prima in sinistra del corpo di fabbrica a due piani, osservando l'edificio con le spalle rivolte verso gli impianti spostivi.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura, pranzo soggiorno, camera e resede.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura e listoni in legno, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento non è dotato di Fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.



L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24. L'appartamento di fatto ha due accessi uno nel fronte ed uno nel retro.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.19**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.19**, nell'**Allegato 6/b doc.19** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 19.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 5% del resede.



L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	49,20
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	4,92
Il 5% del resede è pari a	<u>mq.</u>	<u>4,95</u>
	Sommano	mq. 59,07

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 59,07.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 35**, con unito la p.lla 901 sub.1, categoria A/4 Classe 5 vani 4, rendita euro 278,89, via di Cortona s.n.c. piano T, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 20: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 36 con graffata la p.lla 901 sub.2 appartamento a piano primo.**



### **Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di due livelli a piano primo, e secondo ed è la prima in destra per chi osserva le scale con le spalle rivolte verso gli appartamenti.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, camera, cucina da cui si accede sia a terrazzo esterno, che ad altro



\

disimpegno su cui è ubicata scala in legno a cui si angolo cottura, pranzo soggiorno, camera e resede.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno è dotato di finestra è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70, la soffitta ha un'altezza variabile da mt. 1,80 a mt. 2,50.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla



presente come **Allegato 6/a doc.20**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.20**, nell'**Allegato 6/b doc.20** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale CESPITE 20.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 50 % della soffitta.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	58,08
Il 50% delle superficie soffitta è pari a	mq.	6,36
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	6,44
Il 25% della terrazza è pari a	<u>mq.</u>	<u>3,78</u>
Sommano	mq.	74,66

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 74,66.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 36**, con unito la p.lla 901 sub.2, categoria A/4 Classe 5 vani 4, rendita euro 313,75, via di Cortona s.n.c. piano T, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.



L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaia che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso vano scale ascensore, centrale idrica termica.

La descrizione fisica e delle caratteristiche sia del fabbricato che delle parti a



\

comune è riportata in sede di descrizione degli altri cespiti.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.21**. Non si procede al calcolo della superficie commerciale, in quanto la quota parte del valore, sarà considerata nel calcolo del valore delle altre unità immobiliari.

### **QUESITO N° 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

### **Risposta quesito numero 8**

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali, ricordando che il pignoramento, se il Giudice per l'Esecuzione lo riterrà opportuno, dovrà essere esteso per la quota di comproprietà, spettanti alla società sul sub. 6 della p.lla 202 del fg. 24 e sulla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653



\

del fg. 24, indispensabili per l'accesso al fabbricato.

### **QUESITO N° 9**

**Proceda**, previa segnalazione al creditore precedente 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.

### **Risposta quesito numero 9**

Avendo verificato che la situazione catastale corrisponde a quella reale, ad eccezione di una piccola variazione per la creazione di un ripostiglio nel sub.34, che non modifica la rendita, che ha un costo di circa 450,00 euro che comprende spese tecniche e diritti.

### **QUESITO N° 10**

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

### **Risposta quesito numero 10.**

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, ed il resede circostante ha una superficie inferiore a mq. 5.000.

Il fabbricato oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **gli immobili facenti parte dell'unità negoziale** censiti al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana nel fg. 24 dalle p.lle 202 e 901 ricadono



\

in zona definita “A/3”, normate dall’art. 30 di R.U., l’estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l’edificio non ricade all’interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente come **Allegato 5**;

### **QUESITO N° 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 di abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 40, comma 6 della Legge 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 se il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

### **Risposta quesito numero 11**

Esaminato l’atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Foiano della Chiana risulta quanto di seguito. Il vecchio edificio ricadente in parte nelle p.lle 202 e 901 è stato realizzato n data antecedente al 1967.



\

Successivamente è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in forza dei seguenti titoli.

- 1) C.E. n. 32 del 2004, di cui si allega stralcio degli elaborati **come Allegato n.7.**
- 2) Successiva variante alla C.E. 32/2004 rilasciata con permesso a costruire n.61 del 24 Ottobre 2006, di cui si allega stralcio della C.E. e tavola 1 con riferimento al piano seminterrato, stralcio di elaborati è unito alla presente come **Allegato 7/a.**
- 3) Successivo deposito di prima variante finale, con deposito del del 23 Gennaio 2007 prot.1098 di cui si allega lo stampato e stralcio di tavole architettoniche, che vengono unite presente come **Allegato 7/b.**
- 4) Successivo deposito di prima variante finale con deposito del 10 Maggio 2007 prot.6239 di cui si allega lo stampato e stralcio di tavole architettoniche, che vengono unite presente come **Allegato 7/c..**

Non è stata reperita traccia della presenza del certificato di abitabilità.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- gli immobili risultano conformi alla normativa urbanistica, tranne alcune piccoli e lievi difformità a livello condominiale, che consistono nelle diversa distribuzione planimetrica dei camminamenti e spazi esterni, delle dimensioni di alcune autorimesse a discapito degli spazi di manovra condominiale, e la mancata presenza di una struttura ombreggiante nel terrazzo del sub. 34, di cui non se ne conoscono i motivi dell'assenza.

Le modalità di sanatoria sono la presentazione di attestazioni di conformità



\

in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, senza adempimenti anche per il titolo IV della L.R.65/2014 ovvero verifica o adeguamento sismico. Il costo per le sanzioni comunali a livello condominiale per tutto il fabbricato, viene indicato in maniera di massima, in quanto il comune si esprime in merito solo dopo la presentazione della pratica. Si indicano i costi per la sanatoria in 1.500,00 per i diritti comunali, in circa 2.000,00 per spese tecniche oltre I.V.A., per un totale di circa euro 3.500,00 da suddividere pro quota millesimale, tra tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

Inoltre vista la mancanza del certificato di abitabilità, lo stesso dovrà essere redatto, previa acquisizione di tutte le certificazioni di conformità ed autorizzazione alla scarico dei reflui, con un costo per ogni unità abitativa pari a circa 500,00 euro e per le autorimesse pari a circa 200,00 euro.

### **QUESITO N°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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza 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 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.

### **Risposta quesito numero 12**

Eseguiti i dovuti sopralluoghi congiuntamente al personale dell'I.V.G., assunte le informazioni presso l'Agenzia delle entrate ho verificato quanto di seguito.

Con riferimento al primo punto ho accertato che:

In via preliminare alla risposta occorre far notare che al momento dei sopralluoghi, un solo appartamento con relativa autorimessa era occupato e



\

precisamente l'appartamento a piano primo distinto dal sub. 27 della p.lla 202 (cespite 17) e l'autorimessa a piano seminterrato distinta dal sub.11 (cespite 5). Dette unità sono occupate senza titolo dal signor ....., titolare di domanda giudiziale per accertamento sottoscrizione atti contro la .....

Con riferimento al secondo punto ho accertato che:

- solo le unità sopra citate sono occupate da terzi ovvero dal signor .....
- 
- Con riferimento al terzo punto faccio presente che:
- -non provvedo alla determinazione del giusto canone di locazione in per le unità non occupate o non locate.
- Con riferimento al quarto punto faccio presente che:
- In via preliminare alla risposta occorre far notare che al momento dei sopralluoghi, un solo appartamento con relativa autorimessa era occupato e precisamente l'appartamento a piano primo distinto dal sub. 27 della p.lla 202 (cespite 17) e l'autorimessa a piano seminterrato distinta dal sub.11 (cespite 5). Dette unità sono occupate senza titolo dal signor ....., titolare di domanda giudiziale per accertamento sottoscrizione atti contro la ..... e per lo stesso provvedo al calcolo del canone di locazione.

**Determinazione della metà del giusto prezzo di locazione.**

- **La metà del giusto prezzo di locazione totale è dato dalla seguente sommatoria:**
- **Cespite 17** Appartamento      mq 72,97x € 3,00/mese: 2 = 109,45 €





### **QUESITO N° 15**

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

### **Risposta quesito numero 15**

Con riferimento alle unità in oggetto si fa presente che trattasi di immobili ultimati negli anni 1979, e non sono dotati di abitabilità, si fa presente sia che in periodo ancora non venivano uniti i certificati di conformità, e sia che trattasi di edifici realizzati antecedentemente al 1990.

Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico non è dotato di quadri generali, ma di interruttore in prossimità del contatore.

Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 2008 è necessario farsi rilasciare certificazioni di conformità sia dell'impianto elettrico che dell'impianto idrotermosanitario, con un costo presumibile di euro 700,00 ad unità abitativa e 200 ad autorimessa.

### **QUESITO N° 16**

**Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in



\

quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando **eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

### **Risposta quesito numero 16**

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene, viste le domande giudiziali in corso, si procederà alla formazione di 10 lotti ovvero quante sono le unità abitative, ed a ciascuno di essi verrà abbinata la relativa autorimessa, con le relative parti a comune indispensabili per l'accesso si procederà alla formazione **di 10 lotti**, in cui ciascuno comprende l'intera quota del **diritto di proprietà** spettante alla ..... , e la relativa quota proporzionale sulle parti a comune e sulla viabilità di accesso .



### **PRIMO LOTTO**

**Il primo lotto**, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub.27 (cespite n.17), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 11 (cespite n.5), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Dette unità sono occupate dal signor ..... ed oggetto di domanda giudiziale.

### **Descrizione dei cespiti**

**CESPITE NUMERO 17: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.la 202 sub. 27 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente



\

L'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primi, ed è quella in fronte per chi osserva dal pianerottolo con le spalle rivolte alla scala.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno cucina, disimpegno bagno, due camere e loggia coperta.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la loggia è inserita nella struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di parapetto.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto



\

L'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.17**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.17**, nell'**Allegato 6/b doc.17** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 17.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 35% della loggia coperta.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 63,99

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 6,40



Il 35% della loggia esclusiva è pari a mq. 2,58  
Sommano mq. 72,97

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 72,97.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 27**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 464,81, via di Cortona s.n.c. piano secondo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata abitata dal nucleo familiare del signor .....

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, **relativa alla domanda giudiziale**, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e quindi per l'intero contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 5: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 11 autorimessa a piano seminterrato.**



### **Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la prima in destra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con



\

spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.5**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.5**, nell'**Allegato 6/b doc.5** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 5.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti



portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 14,44

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,44

Sommano mq. 15,88

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 15,88.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 11**, categoria C/6 Classe 4 mq. 14, rendita euro 62,18, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata occupata dal signor Golem .

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 29 Aprile 2008 al n. 4528 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. ...., e quindi per l'intero contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della**



**Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

La descrizione fisica e delle caratteristiche sia del fabbricato che delle parti a comune è riportata in sede di descrizione degli altri cespiti.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.21**. Non si procede al calcolo della superficie commerciale, in quanto la quota parte del valore, sarà considerata nel calcolo del valore delle altre unità immobiliari.

**SECONDO LOTTO**

**Il secondo lotto**, è composto dall'appartamento a piano terra distinto dal sub. 25 (cespite n.11), con unità autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 20 (cespite n.1), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e



dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Il sub 25 ovvero l'appartamento è oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 11: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 25 appartamento a piano terra con piccola corte esclusiva.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato



\

all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano terra, ed è la prima in sinistra del corpo di fabbrica a tre piani, osservando l'edificio con le spalle rivolte verso gli impianti spostivi, e di fatto è un monolocale.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, un unico locale, disimpegno e bagno, oltre a piccolo resede esclusivo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso su persiana dotata di serratura, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada



\

che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.11.**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.11**, nell'**Allegato 6/b doc.11** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### Superficie commerciale cespite 11.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 5% del resede.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	32,95
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	3,30
Il 5% del resede è pari a	<u>mq.</u>	<u>0,65</u>
	Sommano	mq. 36,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 36,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 25**, categoria A/3 Classe 5 vani 2,



\

rendita euro 185,92, via di Cortona s.n.c. piano primo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 27 Febbraio 2008 al n. 2513 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/1 contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 20 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.



\

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la terza in destra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da



\

più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.1**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.1**, nell'**Allegato 6/b doc.1** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### Superficie commerciale cespite 1.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 11,25

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,13

Sommano mq. 12,38

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 12,38.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 20**, categoria C/6 Classe 4 mq. 11, rendita euro 48,26, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a



\

..... con sede in ..... C.F. ....per  
1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risulta libera.

L'unità non risulta oggetto di domande giudiziali.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

### **TERZO LOTTO**

**Il terzo lotto**, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub.



28 (cespite n.18), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 7 (cespite n.6), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Il sub 25 ovvero l'appartamento è oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 18: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.la 202 sub. 28 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.



\

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno, disimpegno, ante bagno, bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale però senza frutti, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotta di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da



\

più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.18**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.18**, nell'**Allegato 6/b doc.18** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 18.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	55,37
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	5,54
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq.</u>	<u>0,66</u>
	Sommano	mq. 61,57

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 61,57.**



\

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 28**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 6: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 7 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre



\

piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la prima in sinistra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della



Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.6**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.6**, nell'**Allegato 6/b doc.6** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### Superficie commerciale cespite 6.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,01

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,30

Sommano mq. 14,31

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,31.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della



\

Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.7**, categoria C/6 Classe 4 mq. 13, rendita euro 57,74, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1799 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6,



ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso vano scale ascensore, centrale idrica termica.

### **QUARTO LOTTO**

**Il quarto lotto**, è composto dall'appartamento a piano terra distinto dal sub. 35 (cespite n.19), con unita autorimessa a piano seminterrato distinto dal sub. 13 (cespite n.4), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 19: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 35 con graffata la p.lla 901 sub.1 appartamento a piano terra con corte esclusiva.**

#### **Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano



\

seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano terra, ed è la prima in sinistra del corpo di fabbrica a due piani, osservando l'edificio con le spalle rivolte verso gli impianti spostivi.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, bagno, angolo cottura, pranzo soggiorno, camera e resede.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura e listoni in legno, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento non è dotato di fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .



L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24. L'appartamento di fatto ha due accessi uno nel fronte ed uno nel retro.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.19**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.19**, nell'**Allegato 6/b doc.19** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 19.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il



5% del resede

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 49,20

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 4,92

Il 5% del resede è pari a mq. 4,95

Sommano mq. 59,07

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 59,07.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 35**, con unito la p.lla 901 sub.1, categoria A/4 Classe 5 vani 4, rendita euro 278,89, via di Cortona s.n.c. piano T, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 4: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 13 autorimessa a piano seminterrato.**



### **Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la seconda partendo da sinistra, in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:



- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.4**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.4**, nell'**Allegato 6/b doc.4** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### **Superficie commerciale cespite 4.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri



divisori interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 15,36

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,54

Sommano mq. 16,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 16,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 13**, categoria C/6 Classe 4 mq. 19, rendita euro 84,39, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1798 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle**



**652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso vano scale ascensore, centrale idrica termica.

**QUINTO LOTTO**

**Il quinto lotto**, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub. 30 (cespite n.2), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 19 (cespite n.7), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 30 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra



\

oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in destra osservando la rampa scale dal pianerottolo, e di fatto è un monolocale.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, un unico locale, disimpegno e bagno.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di



\

monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nella zona cucina è posto scaldacqua elettrico, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.2**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.2**, nell'**Allegato 6/b doc.2** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**



Superficie commerciale cespite 2.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 31,18
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq. 3,12</u>
Sommano	mq. 34,30

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 34,30.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 30**, categoria A/3 Classe 5 vani 2, rendita euro 185,92, via di Cortona s.n.c. piano 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed



\

all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 7: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 19 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta in destra per chi entra dalla rampa di



\

accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita Marini, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.7**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.7**, nell'**Allegato, 6/b doc.7** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

Superficie commerciale cespite 7.



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	11,19
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,12</u>
	Sommano	mq. 12,31

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 12,31.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.19**, categoria C/6 Classe 4 mq. 11, rendita euro 48,86, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1795 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... piena proprietà contro .....

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono



state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso vano scale ascensore, centrale idrica termica.

**SESTO LOTTO**

**Il sesto lotto**, è composto dall'appartamento a piano terra distinto dal sub. 23 (cespite n.16), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 9 (cespite n.8), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 16: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 23 appartamento a piano terra con unito resede.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al



\

primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano terra, ed è la seconda in sinistra osservando dall'esterno il prospetto lato Foiano della Chiana.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno, angolo cottura, rip, bagno due camere e resede esclusivo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso costituito da persiana con serratura, finestre e porta finestra in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è



\

rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il resede esterno è delimitato da muretto in cls, con sovrastante cimasa e ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, .....,  
....., proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona, si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.16**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.16**, nell'**Allegato 6/b doc.16** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**



Superficie commerciale cespite 16.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 59,85
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 5,99
Il 5% del resede è pari a	<u>mq. 0,88</u>
Sommano	mq. 69,36

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 69,36.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 23**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano secondo, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà contro .....



\

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 8: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 9 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato



\

all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la terza in sinistra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.8**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come



\

**Allegato 6 doc.8**, nell'**Allegato 6/b doc.8** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### Superficie commerciale cespite 8.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 19,28

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,93

Sommano mq. 21,21

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 21,21.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.9**, categoria C/6 Classe 4 mq. 20, rendita euro 88,83, via di Cortona s.n.c. piano primo S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1797 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà, ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... in separazione per ½ di piena proprietà contro



.....  
Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso vano scale ascensore, centrale idrica termica.

### **SETTIMO LOTTO**

**Il settimo lotto**, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub.36 (cespite n.20), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 14 (cespite n.6), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e



dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 20: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 36 con graffata la p.lla 901 sub.2 appartamento a piano primo.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed



\

Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di due livelli a piano primo, e secondo ed è la prima in destra per chi osserva le scale con le spalle rivolte verso gli appartamenti.

L'unità immobiliare si compone di pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, camera, cucina da cui si accede sia a terrazzo esterno, che ad altro disimpegno su cui è ubicata scala in legno a cui si angolo cottura, pranzo soggiorno, camera e resede.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno è dotato di finestra è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70, la soffitta ha un'altezza variabile da mt. 1,80 a mt. 2,50.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.



L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.20**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.20**, nell'**Allegato 6/b doc.20** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### Superficie commerciale cespite 20.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 50% della soffitta.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	58,08
Il 50% delle superficie soffitta è pari a	mq.	6,36
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq.	6,44
Il 25% della terrazza è pari a	<u>mq.</u>	<u>3,78</u>
Sommano	mq.	74,66

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 74,66.**



\

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 36**, con unito la p.lla 901 sub.2, categoria A/4 Classe 5 vani 4, rendita euro 313,75, via di Cortona s.n.c. piano 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 13: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 14 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre



\

piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della



Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.13**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6, doc.13**, nell'**Allegato 6/b, doc.13** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### **Superficie commerciale cespite 13.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 17,05

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,71

Sommano mq. 18,76

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 18,76.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della



Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.14**, categoria C/6 Classe 4 mq. 19, rendita euro 84,39, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 11 Febbraio 2008 al n. 1796 da ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6,



ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

### **OTTAVO LOTTO**

L'ottavo lotto, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub.33 (cespite n.12), con unita autorimessa a piano primo seminterrato distinto dal sub. 8 (cespite n.15), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale

**CESPITE NUMERO 12: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 33 appartamento a piano secondo.**  
**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in



cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro.



L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.12**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.12**, nell'**Allegato 6/b doc.12** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 12.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.



L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 49,25
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 4,93
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq. 0,72</u>
Sommano	mq. 54,90

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 54,90.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 33**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 2, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 15: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 8 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**



L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la seconda in sinistra per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in



\

muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.15**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.15**, nell'**Allegato 6/b, doc.15** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 15.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.



L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,14  
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 1,31  
Sommano mq. 14,45

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,45.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.8**, categoria C/6 Classe 4 mq. 13, rendita euro 57,74, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. .... per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 15 Dicembre 2007 al n. 1303 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/1 di piena proprietà, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo



\

indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub. 6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

**NONO LOTTO**

**Il nono lotto**, è composto dall'appartamento a piano primo distinto dal sub. 29 (cespite n.9), con unita autorimessa a piano seminterrato distinto dal sub. 15 (cespite n.3), di cui la ..... è proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i cespiti sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 9: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 29 appartamento a piano primo. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al



\

primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano primo, ed è la prima in sinistra osservando la rampa scale dal pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, pranzo soggiorno, cucina disimpegno bagno, due camere e terrazza.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico



sottotraccia dotato quadro generale, nell' appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di Fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.9**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.9**, nell'**Allegato 6/b doc. 9** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

Superficie commerciale cespite 9.



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq. 49,20
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	mq. 4,92
Il 25% delle terrazze è pari a	<u>mq. 0,72</u>
Sommano	mq. 54,84

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 54,84.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 29**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano primo 1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto della domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per 1/2 in comunione legale, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di



\

parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 3: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 15 autorimessa a piano seminterrato. Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.



L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la quarta partendo da sinistra, in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita Cupello Luigi, Cupello Romina più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.3**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.3**, nell'**Allegato 6/b doc.3** è riportato il calcolo della



superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 3.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	15,40
Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a	<u>mq.</u>	<u>1,54</u>
	Sommano	mq. 16,94

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 16,94.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 15**, categoria C/6 Classe 4 mq. 17, rendita euro 75,51, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità risulta oggetto di domanda giudiziale, per accertamento sottoscrizione atti, depositata presso il Tribunale di Arezzo il 31 Luglio 2007 al n. 9062 da ..... nato a ..... il ..... cod. fisc. .... in comunione legale per ½ di piena proprietà con ..... nata a ..... il ..... cod. fisc. .... per ½ in comunione legale, contro .....

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2.**



\

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

### **DECIMO LOTTO**

**Il decimo lotto**, è composto dall'appartamento a piano terra distinto dal sub. 34 (cespite n.14), con unita autorimessa a piano seminterrato distinto dal sub. 12 (cespite n.10), di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre i beni comuni non censibili distinti dal sub 6 e dalla viabilità distinta dalle p.lle 652 e 653 di cui la ..... è proprietaria per l'intero. Il tutto facente parte dell'edificio posto in Foiano della Chiana n.47. Entrambi i



\

cespiti non sono oggetto di domanda giudiziale.

**CESPITE NUMERO 14: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 34 appartamento a piano secondo.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano scala a comune ricadenti nel subalterno 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si dispone su di un unico livello a piano secondo, ed è la seconda in sinistra osservando la rampa scale dal



\

pianerottolo.

L'unità immobiliare si compone di ingresso, disimpegno, rip, pranzo soggiorno cucina, ampio ripostiglio, camera con guardaroba, terrazza e terrazzo.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- portoncino di ingresso blindato, finestre in legno con vetro termico e dotate di persiane esterne in legno, la pavimentazione è con piastrelle di monocottura, il bagno dotato di areazione forzata è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, l'angolo cottura è rivestito, impianto elettrico sottotraccia dotato quadro generale, nell'appartamento non vi è caldaia, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si mette in evidenza che quello condominiale non è funzionante, l'appartamento è dotato di fancoil, e termoarredo nel bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la terrazza ha struttura in cemento armato, pavimentata e dotata di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra, l'ingresso il vano scala e l'ascensore ricadenti nel sub. 6 della p.lla



202 del fg.24.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.14**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.14**, nell'**Allegato 6/b doc.14** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

#### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

##### Superficie commerciale cespite 14.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 45,31

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 4,53

Il 25% delle terrazze è pari a mq. 8,72

Sommano mq. 58,56

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 58,56.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub. 34**, categoria A/3 Classe 5 vani 4, rendita euro 371,85, via di Cortona s.n.c. piano 2, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.



Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità non risulta oggetto di domanda giudiziale.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 10: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 12 autorimessa a piano seminterrato.**

**Descrizione dell'edificio su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

L'edificio condominiale in oggetto di fatto si compone di due corpi di fabbrica. Il primo di vecchia costruzione si compone di due piani fuori terra oltre soffitta, ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento oggetto di recente costruzione. Il secondo realizzato in ampliamento al primo, e si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse, di tre piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano sottotetto con locale a comune per impianti, posto in Foiano della Chiana via di Cortona n.47.

La struttura portante di detto edificio è in cemento armato, soffitto del piano seminterrato a lastre di cemento, solai di piani in latero cemento, gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame, muratura di tamponamento in laterizio, esternamente l'edificio è tinteggiato dotato di persiane in legno. A piano seminterrato lo spazio di manovra e le rampe di accesso sono pavimentate con massetto di cemento con polvero di quarzo. L'edificio è dotato di ascensore e di vano



scala a comune ricadenti nel sub. 6.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto è dotato di fossa biologica ed allacciato utenze Metano ed Enel.

L'unità immobiliare adibito ad autorimessa si dispone su di un unico livello a piano seminterrato, ed è la prima in fronte per chi entra dalla rampa di accesso al piano seminterrato, e si compone di un unico locale.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con massetto di cemento con spolvero di quarzo, le pareti parte sono in cemento armato e parte in muratura, il soffitto è del tipo a lastra con lastre di cemento prefabbricato, dotato di basculante in lamiera ed impianto elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di circa metri 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Foiano della Chiana, si colloca nelle vicinanze della zona sportiva.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, proprietà ditta eseguita da più lati, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada che parte dalla strada comunale di Cortona si snoda sulle p.lla 652 e 653 non oggetto del pignoramento e continua percorrendo la rampa e gli spazi di manovra ricadenti nel sub. 6 della p.lla 202 del fg.24

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a doc.10**.



Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6 doc.10**, nell'**Allegato 6/b doc.10** è riportato il calcolo della superficie commerciale del cespite.

### **Calcolo superficie commerciale del cespite**

#### **Superficie commerciale cespite 10.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 32,70

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 3,27

Sommano mq. 35,97

**La sup. commerciale di detto cespite è pari a mq. 35,97.**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: **Foglio 24 Particella 202, sub.12**, categoria C/6 Classe 4 mq. 30, rendita euro 133,25, via di Cortona s.n.c. piano S1, in carico a ..... con sede in ..... C.F. ....per 1000/1000.

Detta unità al momento del terzo sopralluogo è risultata libera.

L'unità non risulta oggetto di domanda giudiziale.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dalla



\

certificazione catastale, l'unità ha diritto alle parti comuni dell'edificio ed all'area scoperta censita dal sub. 6 della p.lla 202.

**CESPITE NUMERO 21: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 24 p.lla 202 sub. 6 beni comuni e catasto terreni fg. 24 p.lle 652 e 653, viabilità di accesso, quota parte.**

Dette unità non sono state oggetto di pignoramento, ma essendo indispensabili per l'accesso e di proprietà in parte della ditta esecutata, sono state oggetto di segnalazione al Giudice Istruttore per il loro inserimento.

**Descrizione delle unità su cui si inserisce l'unità immobiliare.**

La viabilità di accesso ricade nelle p.lle 652 e 653, è una strada inghiaziata che parte dalla strada di Cortona e giunge all'inizio della p.lla 202 sub.6, ovvero le parti a comune dell'edificio che consistono nella rampa di accesso alle autorimesse, parcheggi esterni e tutte le parti a comune dell'edificio ovvero, camminamenti, spazi di manovra locali tecnico, ingresso, vano scale ascensore, centrale idrica termica.

**QUESITO N° 17**

**Determini** il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa 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 il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del 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.

**Risposta quesito numero 17.**

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in



\

base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 8** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatoria urbanistica, gli aggiornamenti catastali e la conformità degli impianti.

### **DETERMINAZIONE VALORE LOTTI**

In base alle caratteristiche dell'immobile e le problematiche relative alla denunce giudiziali si sono formati 10 lotti, ognuno dei quali è composto da un appartamento ed una autorimessa, di cui la ..... è piena proprietaria per l'intero, oltre ai beni comuni non censibili ed alla viabilità di accesso di cui la L.G. piena proprietaria pro quota.

### **Stima per comparazione**

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

**a)** per l'OMI detti valori per immobili in condizioni normali sono:

- per le abitazioni civili da euro 900 min. ad euro 1.150 max.;
- per le autorimesse da euro 789 min. ad euro 950 max.;

**b)** per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione normali:



- per le abitazioni civili da euro 946 min. ad euro 1.262 max..

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per l'abitazione ed accessori Euro 1.200,00 a mq;

- per le autorimesse Euro 700,00 a mq.

Nella formazione dei lotti, i cespiti avranno la stessa numerazione riportata in sede di descrizione di cui al quesito 7.

#### PRIMO LOTTO

##### **Determinazione valore primo lotto piena proprietà**

**Cespite 17** sup. com. mq. 72,97 x € 1.200,00 a mq = euro 87.564,00

**Cespite 5** sup. com. mq. 15,58 x € 700,00 a mq = euro 10.906,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 98.470,00**

##### **Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 98.470,00 x 0,85 = euro 83.699,50

**Il valore del primo lotto arrotondato è pari ad euro 83.700,00, questo per l'intera quota di proprietà.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **primo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

#### SECONDO LOTTO

##### **Determinazione valore secondo lotto piena proprietà**

**Cespite 11** sup. com. mq. 36,90 x € 1.200,00 a mq = euro 44.280,00



Cespite 1 sup. com. mq. 12,38 x € 700,00 a mq = euro 8.666,00

Cespite 21 sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 52.946,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 52.946,00 x 0,85 = euro 45.004,10

**Il valore del secondo lotto arrotondato è pari ad euro 45.000,00, questo per l'intera quota di proprietà.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **secondo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.1**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

TERZO LOTTO

**Determinazione valore terzo lotto piena proprietà**

Cespite 18 sup. com. mq. 61,57 x € 1.200,00 a mq = euro 73.884,00

Cespite 6 sup. com. mq. 14,31 x € 700,00 a mq = euro 10.017,00

Cespite 21 sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 83.901,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 83.901,00 x 0,85 = euro 71.315,85

**Il valore del terzo lotto arrotondato è pari ad euro 71.300,00, questo per l'intera quota di proprietà.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **terzo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.2**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

QUARTO LOTTO



**Determinazione valore quarto lotto piena proprietà**

**Cespite 19** sup. com. mq. 59,07 x € 1.200,00 a mq = euro 70.884,00

**Cespite 4** sup. com. mq. 16,90 x € 700,00 a mq = euro 11.830,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 82.714,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 82.714,00 x 0,85 = euro 70.306,90

**Il valore del quarto lotto arrotondato è pari ad euro 70.300,00**, questo per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa al **quarto lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.3**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

**QUINTO LOTTO**

**Determinazione valore quinto lotto piena proprietà**

**Cespite 2** sup. com. mq. 34,30 x € 1.200,00 a mq = euro 41.160,00

**Cespite 7** sup. com. mq. 12,31 x € 700,00 a mq = euro 8.617,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 49.327,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 49.327,00 x 0,85 = euro 41.927,95

**Il valore del quinto lotto arrotondato è pari ad euro 41.900,00**, questo per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa al **quinto lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.4**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come



**Allegato 10.**

**SESTO LOTTO**

**Determinazione valore sesto lotto piena proprietà**

**Cespite 16** sup. com. mq. 69,36 x € 1.200,00 a mq = euro 83.232,00

**Cespite 8** sup. com. mq. 21,21 x € 700,00 a mq = euro 14.847,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 97.079,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 97.079,00 x 0,85 = euro 82.517,15

**Il valore del sesto lotto arrotondato è pari ad euro 82.500,00**, questo per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa al sesto lotto è unita alla presente come **Allegato 9.5**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

**SETTIMO LOTTO**

**Determinazione valore settimo lotto piena proprietà**

**Cespite 20** sup. com. mq. 74,66 x € 1.200,00 a mq = euro 89.592,00

**Cespite 13** sup. com. mq. 18,76 x € 700,00 a mq = euro 22.512,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 112.104,00**

**Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 112.104,00 x 0,85 = euro 95.288,40.

**Il valore del settimo lotto arrotondato è pari ad euro 95.280,00**, questo per l'intera quota di proprietà.



La **descrizione finale sintetica** relativa al **settimo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.6**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

#### OTTAVO LOTTO

##### Determinazione valore ottavo lotto piena proprietà

**Cespite 12** sup. com. mq. 54,90 x € 1.200,00 a mq = euro 65.880,00

**Cespite 15** sup. com. mq. 14,45 x € 700,00 a mq = euro 10.115,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 75.995,00**

##### Valore dell'intero del lotto depurato del 15%

Valore lotto = euro 75.995,00 x 0,85 = euro 64.595,75.

**Il valore dell'ottavo lotto arrotondato è pari ad euro 64.600,00**, questo per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa all'**ottavo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.7**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

#### NONO LOTTO

##### Determinazione valore nono lotto piena proprietà

**Cespite 9** sup. com. mq. 54,84 x € 1.200,00 a mq = euro 65.808,00

**Cespite 3** sup. com. mq. 16,94 x € 700,00 a mq = euro 11.858,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 77.666,00**

##### Valore dell'intero del lotto depurato del 15%

Valore lotto = euro 77.666,00 x 0,85 = euro 66.016,10.



\

**Il valore del nono lotto arrotondato è pari ad euro 66.000,00, questo per l'intera quota di proprietà.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **nono lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.8**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

#### DECIMO LOTTO

##### **Determinazione valore decimo lotto piena proprietà**

**Cespite 14** sup. com. mq. 58,56 x € 1.200,00 a mq = euro 70.272,00

**Cespite 10** sup. com. mq. 35,97 x € 700,00 a mq = euro 25.179,00

**Cespite 21** sup. com. mq. 0,00 x € 0,00 a mq = euro 00.000,00

**Sommano euro 95.451,00**

##### **Valore dell'intero del lotto depurato del 15%**

Valore lotto = euro 95.451,00 x 0,85 = euro 81.133,35.

**Il valore del decimo lotto arrotondato è pari ad euro 81.130,00, questo per l'intera quota di proprietà.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **decimo lotto** è unita alla presente come **Allegato 9.8**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

##### **Quesito n° 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 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.

### **Risposta quesito numero 18**

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- la procedura non rientra nella casistica in quanto trattasi di unico proprietario per l'intera quota di proprietà.

### **QUESITO N° 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.

### **Risposta quesito numero 19**

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- la procedura non rientra nella casistica in quanto trattasi di pignoramento per l'intera proprietà.

proprietà.



**Quesito n° 20**

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

**Risposta quesito numero 20**

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

**ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE**

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo vista la mancanza del titolare della ditta esecutata non è stato possibile reperire il numero telefonico.

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com)

**Allegato 11;**

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore ..... Avv.  
..... all'indirizzo pec .....@.....

**Allegato 11.**

3) Ricevuta di invio tramite raccomandata della perizia al debitori ditta  
..... con sede in ....., via  
..... n. ....**Allegato 11.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino li 04/10/2022

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo  
Esperto  
Accreditato N. 1067  
Geometra  
Agnelli Marina



\

Si allega alla presente:

- Allegato **1** Certificati storici catastali;
- Allegato **1/a** Ispezioni ipotecarie alla data del 04/10/2022;
- Allegato **1/b** Segnalazione di incompletezza ex art. 567 c.p.c.;
- Allegato **1/b.1** Dispositivo G.I. del 29/09/2022;
- Allegato **2** Certificazione catastale;
- Allegato **2/a** Planimetrie ultimi titoli autorizzativi;
- Allegato **3** Titolo di provenienza atto De Stefano rep. 48197 del 2004;
- Allegato **3/a** Titolo di provenienza atto De Stefano rep. 55490 del 2007;
- Allegato **4** Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;
- Allegato **5** Estratto e norme di R.U.;
- Allegato **6** Documentazione Fotografica;
- Allegato **6/a** Brogliacci rilievi metrici;
- Allegato **6/b** Calcolo sup commerciale cespiti;
- Allegato **7** Stralcio elaborati c.e. 32 del 18 Giugno 2004;
- Allegato **7/a** Stralcio elaborati c.e. 61 del 24/10/2006;
- Allegato **7/b** Stralcio elaborati primo deposito finale prot. 1098 del 2007;
- Allegato **7/c** Stralcio elaborati primo deposito finale prot. 6239 del 2007;
- Allegato **8** Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- Allegato **9** Descrizione finale primo lotto;
- Allegato **9.1** Descrizione finale secondo lotto;
- Allegato **9.2** Descrizione finale terzo lotto;
- Allegato **9.3** Descrizione finale quarto lotto;



- \
- Allegato **9.4** Descrizione finale quinto lotto;
  - Allegato **9.5** Descrizione finale sesto lotto;
  - Allegato **9.6** Descrizione finale settimo lotto;
  - Allegato **9.7** Descrizione finale ottavo lotto;
  - Allegato **9.8** Descrizione finale nono lotto;
  - Allegato **9.9** Descrizione finale decimo lotto;
  - Allegato **10** Perizia in forma anonima;
  - Allegato **11** Ricevute invio perizia.

