

lido lucci . geometra
via della misericordia 1/l - 52043 castiglion fiorentino (ar)

Tribunale di Arezzo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare
ruolo numero 114/2016

Allegato 12



TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa da contro
.....

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Ilaria Benincasa.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 114/2016

Il sottoscritto Geometra Lido Lucci, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia, 1/L, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da contro e, nell'udienza del 13 Giugno 2017, previo giuramento veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 12 Febbraio 2018, copia dell'elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 27 Febbraio 2018, ovvero 15 giorni prima del 14 Marzo 2018, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

QUESITO N° 1

Verifici, 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.

Risposta quesito numero 1

Dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta che:

- **l'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di **“Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.”** con sede in Parma codice fiscale 0211353045 contro nato ad il e nata a il **per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà e quindi per la quota di 1/1** in relazione ai beni posti in Comune di Castiglion Fiorentino, così distinti al catasto fabbricati di detto Comune:

- **immobile 1;** foglio 44 particella **640** sub. **21** categoria **A/3**,
- **immobile 2;** foglio 44 particella **640** sub. **26** categoria **C/6**,
- **immobile 3;** foglio 44 particella **640** sub. **27** categoria **C/6**,

è stato **trascritto ad Arezzo in data 27/05/2016** al N. 5.177 di particolare;

- **la certificazione ipotecaria, prodotta in atti**, relativa a detti immobili è stata effettuata a datare dal 15/07/2016 fino al 01/01/1971, ai nominativi di seguito riportati.

a) nato ad il e nata a il, debitori per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 15/07/2016 fino al 30/10/2009, data del Rogito notaio rep. 7366 trascritto il 3 Novembre 2009 al n. 12537, mediante il quale agli stessi è pervenuto l'immobile da



s.r.l.;

b) dal 30 Ottobre 2009, al 22 Dicembre 2008
data dell'atto rep.4872 (a cui è seguito l'atto di rettifica catastale
..... rep. 7117 del 1 Settembre 2009) in forza del quale detta
società infra maggior consistenza ha acquistato i beni in oggetto dai signori

30 Ottobre 2009 al 27 Gennaio 1994, data di apertura della denuncia di
successione in morte di , relativamente alla porzione derivata
dalla p.lla 640 sub.2

d) al signor dal 27 Gennaio 1994 al 27 Giugno 1984 data in
cui ha acquistato il bene dalla signora

e) alle signore i diritti sulla p.lla 137 erano
pervenuti in forza dell'atto notaio del 12 Luglio 1974.

Nella relazione notarile è riportata anche la storia catastale.

**Pertanto in funzione di quanto sopra riportato la documentazione
ipotecaria è completa.**

**Acquisita la documentazione di cui ai punti successivi, esaminata la
stessa è emerso quanto di seguito.**

**Acquisita la documentazione di cui ai punti successivi, esaminata la
stessa è emerso quanto di seguito.**

Il titolo di provenienza è l'atto Notaio rep. 7366 del 30
Ottobre 2009 che viene unito alla presente come **allegato 2/a.**



Visionando copia atto notaio rep. 7366 del 30 Ottobre 2009, trascritto in data 3 Novembre 2009 part. 12537, risulta che in forza di detto atto i signori e, hanno acquistato in ragione di ½ ciascuno gli immobili posti in Castiglion Fiorentino, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 44 p.lla 640 sub 21 cat. A/3, sub. 26 cat. C/6, sub. 27 cat. C/6, **con utilità comuni della p.lla 640 stesso foglio subalterni 28 e 29.**

Nel corpo dell'atto di provenienza in sede di descrizione del bene è riportato che il bene è posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66, porzione immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano primo di un edificio di più ampia consistenza, **accessibile mediante scala condominiale esterna,** corredata da due posti auto scoperti.

Dalla comparazione dell'atto di provenienza, dalla comparazione degli elaborati grafici in scala 1:500 uniti alla presente come allegato n. 2/b, della certificazione catastale unita alla presente come allegato n. 1 , risulta quanto di seguito.

1) Dalla visione dell'elaborato grafico 1:500 risulta che la scala esterna è distinta dal subalterno 7, a comune tra i subalterni 21 e 22 della p.lla 640, descritta fisicamente nel titolo di provenienza, ma non identificata catastalmente in detto titolo .

2) Dalla lettura dei dati catastali riportati nel corpo dell'atto di provenienza non risulta che la scala esterna anche se descritta, sia riportata tra i dati catastali degli enti a comune, difatti sono indicati tra le utilità comuni il sub 28 (resede) ed il sub. 29 (porticato), non risulta indicato il sub. 7.



3)Dalla visione degli elaborati e della certificazione storica risulta che il subalterno 28 costituito con denuncia di nuova costruzione e rappresentato nell'elaborato del 21/09/2009, è stato soppresso con la variazione di cui all'elaborato del 24 Marzo 2013 dando origine ai subalterni 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, il subalterno 30 con la variazione di cui all'elaborato del 23 Giugno 2011, è stato soppresso dando origine ai sub. 46 e 47, copia dei tre elaborati grafici in scala 1:500 che si sono susseguiti è unita alla presente come **allegato n. 2/b** .

4)Il subalterno 29 porticato è rimasto invariato.

Per cui è ben evidente che il titolo di provenienza deve essere esteso anche ai diritti di $\frac{1}{2}$ sul subalterno 7 della p.lla 640 del fg. 44, ed il pignoramento deve essere esteso ai sub. 7, 31, 32, 33, 34, 35, 36 37, 38, 46 47 ed al sub. 29, per le relative quote di spettanza ovvero $\frac{1}{2}$ sul sub. 7 e $\frac{2}{12}$ sui sub. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47 ed al sub. 29 o come meglio risulterà dalle dovute ispezioni.

Di questo fatto è stato posto a conoscenza il Giudice ed i legali con la segnalazione di estensione del pignoramento che viene unita alla presente come **allegato A**.

QUESITO N° 2

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

Con riferimento **alla prima parte del quesito**, non sono state depositate le planimetrie catastali e la documentazione catastale è stata prodotta solo in parte, per cui ho provveduto ad acquisire certificazione catastale attuale, estratto di mappa e planimetrie urbane catastale ed elaborato grafico in scala 1:500, unite alla presente come **allegato 1**;

b) planimetrie dei piani terra per quanto concerne i posti auto, e planimetria del piano primo per quanto concerne l'appartamento a piano primo, tratte dagli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n. 59 del 2009 variante in corso d'opera alla C.E. 39/08, copia di dette planimetrie viene unita alla presente come **Allegato 2**.

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:

a) copia atto notaio rep. 7366 del 30 Ottobre 2009, trascritto in data 3 Novembre 2009 part. 12537, mediante il quale i signori
..... e , hanno acquistato in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno gli immobili posti in Castiglion Fiorentino e censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 44 p.lla 640 sub 21 cat. A/3, sub. 26 cat. C/6, sub. 27 cat. C/6, con utilità comuni della p.lla 640 stesso foglio subalterni 28 e 29, copia di detto atto è unita alla presente come **Allegato 2/a**.

Faccio presente che nel pignoramento non sono compresi gli enti comuni.



Visionando copia atto notaio rep. 7366 del 30 Ottobre 2009, trascritto in data 3 Novembre 2009 part. 12537, risulta che in forza di detto atto i signori e, hanno acquistato in ragione di ½ ciascuno gli immobili posti in Castiglion Fiorentino e censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 44 p.lla 640 sub 21 cat. A/3, sub. 26 cat. C/6, sub. 27 cat. C/6, con utilità comuni della p.lla 640 stesso foglio subalterni 28 e 29 .

Nel corpo dell'atto di provenienza in sede di descrizione del bene è riportato che il bene è posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66, porzione immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo di un edificio di più ampia consistenza, **accessibile mediante scala condominiale esterna**, corredata da due posti auto scoperti.

Dalla comparazione dell'atto di provenienza, dalla comparazione degli elaborati grafici in scala 1:500, della certificazione catastale risulta quanto di seguito.

1)Dalla visione dell'elaborato grafico 1:500 risulta che la scala esterna è distinta dal subalterno 7, a comune tra i subalterni 21 e 22 della p.lla 640.

2) Dalla lettura dei dati catastali riportati nel corpo dell'atto di provenienza non risulta che la scala esterna anche se descritta, sia riportata tra i dati catastali degli enti a comune, difatti sono indicati tra le utilità comuni il sub 28 (resede) ed il sub. 29 (porticato), non risulta indicato il sub. 7.

3) Dalla visione degli elaborati e della certificazione storica risulta che il subalterno 28 è stato soppresso dando origine ai subalterni 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, il subalterno 30 è stato soppresso dando origine ai sub.



46 e 47, copia dei tre elaborati grafici in scala 1:500 che si sono susseguiti è unita alla presente come allegato n. 2/b.

4)Il subalterno 29 porticato è rimasto invariato.

Per cui è ben evidente che il titolo di provenienza deve essere esteso anche ai diritti di ½ sul subalterno 7 della p.lla 640 del fg. 44, ed il pignoramento deve essere esteso ai sub. 7, 31, 32, 33, 34, 35, 36 37, 38 46 47 ed al sub. 29, per le relative quote di spettanza ovvero ½ sul sub. 7 e 2/12 sui sub. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47 ed al sub. 29 o come meglio risulterà dalle dovute ispezioni.

QUESITO N° 3

Predisponga 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 3, in cui sono riportate le seguenti note;**

1) nota di Trascrizione del 27 Maggio 2016 al numero di registro particolare 5177, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.** con sede in Parma, contro e per l'intera quota di proprietà;

2) nota di Iscrizione del 18 Settembre 2012 al numero di registro particolare 1535, di formalità relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo capitale di euro 3.000,00 a favore della Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per azioni con sede in Cortona, contro per la quota di 1/2;

3) nota di Iscrizione del 3 Novembre 2009 al numero di registro particolare 3591 di formalità relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a contro e per una quota capitale di euro 136.000.

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

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

- **gli immobili** censiti al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 44 dalla p.lla 640 sub. 21, 26 e 27, oltre i beni comuni, ricadono in zona definita "TM tessuto misto" e "Parcheggio Esistente"



normati dall'art. 44 delle N.T.A. di R.U., l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 4**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica gli stessi non sono presenti;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza non risultano trascritti atti di cessione di cubatura;

e) dalla documentazione prodotta e dai sopralluoghi effettuati risulta che:

- gli immobili sono tenuti in uso dai signori e che vi risultano residenti, l'immobile risulta arredato ed abitato come evidenziato anche dal fascicolo fotografico, e come risulta dal sopralluogo effettuato congiuntamente al personale I.V.G.;

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto il signor è di stato civile libero, e la signora risulta essere separata dal signor, dal 29 Giugno 2004, data del provvedimento del Tribunale di Ravenna;

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

- non appaiono presenti limitazioni d'uso o quant'altro;

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:

non risultano .

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, e dai sopralluoghi effettuati risulta essere costituito condominio, il cui amministratore è il dottor a seguito di richiesta scritta mi ha fatto presente che le quote millesimali spettanti ai signori corrispondono a 58,572 millesimi e le rate insolute ammontano ad euro 2.092,25, il tutto come risulta dalla comunicazione unita alla presente come **allegato n. 5**;

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

- non risultano, anche se i beni comuni di cui l'immobile ha diritto avranno certamente bisogno di manutenzione;

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

- non risultano indicate, anche se il bene avrà certamente bisogno di opere di manutenzione



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

- sono presenti per un importo di euro 2.092,25.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti non risultano trascrizioni in merito.

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, esaminati i titoli di provenienza non risultano sussistere oneri di affrancazione o riscatto.

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;

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 si può asserire che come riportato in risposta al quesito numero 3, non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni, sono tre o meglio una trascrizione per pignoramento, una iscrizione per ipoteca Giudiziale, una iscrizione per ipoteca volontaria, di seguito riportate:

1) nota di Trascrizione del 27 Maggio 2016 al numero di registro particolare 5177, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.** con sede in Parma, contro e

2) nota di Iscrizione del 18 Settembre 2012 al numero di registro particolare 1535, di formalità relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo capitale di euro 3.000,00 a favore di **Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per Azioni** con sede in Cortona , contro



3) nota di Iscrizione del 3 Novembre 2009 al numero di registro particolare 3591, di formalità relativa all'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma per un importo capitale di euro 136.000,00, 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 le cancellazione che sono i seguenti:

- a) costo per la presentazione della note 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 presentazione delle note di cancellazione delle iscrizioni relative alle ipoteche legali e giudiziali, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 400,00
- c) costo per la presentazione della nota di cancellazione della iscrizione relative alle ipoteche volontarie, ammontano a circa euro 65,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 765,00 salvo verifica.

Come verificato ai punti successivi non appaiono presenti difformità catastali ed urbanistiche, ed i costi per la loro regolarizzazione sono i seguenti:

- non vi sono costi dovuti ad aggiornamenti catastali;
- non vi sono costi per sanatorie edilizia.

QUESITO N° 7



Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; 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: appartamento, capannone ecc.).

Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento tratta di una porzione di edificio a schiera posta in Comune di Castiglion Fiorentino Via Adua n. 66 .

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 1**, e sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6** .

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 21 trattasi di appartamento per civile abitazione con accessori, che si sviluppa a piano primo oltre soffitta con accesso da scala esterna a comune, facente parte di un edificio suddiviso in parte con destinazione commerciale ed in parte con destinazione abitativa , posto in Comune di Castiglion Fiorentino, via Adua al civico n. 66.
L'unità immobiliare si dispone su di un livello.



A piano primo con accesso da scala esterna e pianerottolo a comune (la cui descrizione sarà effettuata in riferimento ad altro cespite), l'unità immobiliare si compone di un vasto locale adibito a soggiorno pranzo e cucina, disimpegno, bagno, camera e vasto terrazzo, il tutto corredato da soffitta esclusiva con limitata altezza con accesso da scala retrattile interna.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante con materiali in bioedilizia, pareti esterne intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso esclusivo in legno, finestre e porte finestre in p.v.c. e legno con vetro termico, con persiane in sempre in p.v.c. simil legno, solaio di copertura in legno, manto di copertura in pannelli di lamiera verniciati, canali di gronda e pluviali in rame. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, dotato di fossa biologica ed allacciato utenza Enel.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- l'accesso avviene dal portoncino di ingresso blindato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in gres, battiscopa in gres, finestre in p.v.c. e legno con vetri termici, dotte di persiane, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri generali, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato ad elettricità in ogni stanza è presente un termostato per regolare la temperatura, acqua calda sanitari prodotta da boiler posto in cucina, bagno rivestito e pavimentato in ceramica, porte interne in noce del tanganica, il bagno rivestito con rivestimenti in ceramica, sanitari in vitreus china, nel soffitto del disimpegno è posizionata scala retrattile per accesso alla soffitta non praticabile,



l'ampio terrazzo ha pavimentazione in cotto con relativo battiscopa, ed è delimitato nei tre lati da maschi murari e porzioni di ringhiera in ferro.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di metri 2,71.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Castiglion Fiorentino tra Via Adua e la Strada Statale, è posta a debita distanza, le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, l'unico inconveniente possono essere i fumi ed i rumori provenienti dal ristorante posto a confine con il lotto.

L'unità immobiliare confina con: salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dalla scala a comune distinta dal sub. 7 e tramite il resede a comune distinto dal sub. 46 si accede a Via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

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 30% della terrazza.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 47,14

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 4,71



Sommano mq. 51,85

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 51,85.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 44 Particella 620, sub. 21** appartamento, categoria A/3 Classe 3 vani 3 rendita euro 201,42, Via Adua piano 1, in carico a nato ad il C.F. proprietario per 1/2, nata a C.F. proprietaria per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta essere abitata dai signori

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 1**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla lettura dell'atto di provenienza l'unità immobiliare ha diritto ai beni comuni non censibili distinti dai subalterni 28 e 29 della p.lla 640 del fg. 44, senza indicazione di quota, ed alla scala esterna a comune distinta dal sub. 7

Si fa presente che i subalterni 7, 28 e 29 e loro successive modifiche non sono compresi nel pignoramento.

CESPITE NUMERO 2 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 26 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il terzo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:



- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion

Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 26 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato ad il



..... C.F. proprietario per ½ e
nata a il C.F. proprietaria per
½ in regime di separazione dei beni.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dal signor e
....., come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla
presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 3 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 27 trattasi di posto auto scoperto, e
precisamente il quarto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo
il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in
Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle
autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è
ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali
vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono
ottime.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con
accesso da via Adua.



Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 27** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, in carico a nato ad il C.F. proprietario per ½ e nata a il C.F. proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dal signor, come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

Descrizione dei beni a cui deve essere esteso sia il titolo di provenienza che il pignoramento, come da segnalazione inviata.

Cespite numero 4. Catasto fabbricati comune di Castiglion Fiorentino

fg. 44 p.lla 640 sub.7 trattasi di posto scala esterna e pianerottolo a comune



a servizio degli appartamenti posti a piano primo distinti dai subalterni 21 e 22 della p.lla 640, posti in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra vi è la partenza della scala, che si sviluppa in un'unica rampa ed a piano primo è posto il pianerottolo di ingresso con il relativo disimpegno per l'accesso agli appartamenti.

Le caratteristiche della scala sono: struttura portante con due profilati in ferro laterali, sola pedata in ferro, pianerottolo e disimpegno con pavimentazione in cotto .

L'altezza della scala e del pianerottolo è 0, mentre l'altezza interna del disimpegno è di metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Castiglion Fiorentino tra Via Adua e la Strada Statale, è posta a debita distanza, le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, l'unico inconveniente possono essere i fumi ed i rumori provenienti dal ristorante posto a confine con il lotto.

L'unità immobiliare confina con: da più lati parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.



Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 10,00

Sommano mq. 10,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 10,00.

Avendo diritto sulla quota di $\frac{1}{2}$ detto cespite ha una superficie commerciale di mq. 5,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 7 bene comune non censibile ai subalterni 21 e 22 posto a piano terra, senza intestati come risulta dall'elaborato planimetrico unito alla presente nel fascicolo della documentazione catastale come allegato 1.

Si fa presente che detto cespite è indispensabile per l'accesso all'edificio.

Detto cespite risulta essere tenuto in uso dal signor e, e dalla come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

Descrizione dei beni a cui deve essere esteso il pignoramento, come da segnalazione inviata

Nel titolo di provenienza sono indicate anche le parti a comune ovvero i subalterni 28 e 29, il subalterno 29 successivamente alla data del titolo di provenienza non ha subito variazioni, mentre il subalterno 28



successivamente alla data del titolo di provenienza è stato frazionato dando origine ai subalterni 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47.

CESPITE NUMERO 5 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 31 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il quinto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria



del 100% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 31** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a il C.F. proprietario per 2/12, con sede in Arezzo C.F. per ¼; nato ad il C.F. prop. per 1/12; nata a il C.F., Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad il C.F. prop. per

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 6 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 32 trattasi di posto auto scoperto, e



precisamente il sesto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:,,,,, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00



Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 32** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a il C.F. proprietario per 2/12, con sede in C.F. 01882430513 per ¼; nato ad il C.F. prop. per 1/12; nata a il C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad il C.F. prop. per

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 7 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 33 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il settimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .



Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 33** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a Castiglion Fiorentino il C.F. proprietario per 2/12, con sede in Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad il C.F. prop. per 1/12; nata a il C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad Arezzo il 20 Maggio 1979 C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 8 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 34 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente l'ottavo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle



euro 31,56, piano terra, in carico a nato a Castiglion Fiorentino
il 25 Luglio 1978 C.F. proprietario per 2/12,
..... con sede in C.F. per ¼;
..... nato ad il C.F.
..... prop. per 1/12; nata a il
..... C.F. proprietà per 1/12, Monte dei
Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522
prop. per 3/12; nata ad il
C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come
dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di
sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla
presente come **Allegato 1**.

**CESPITE NUMERO 9 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion
Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 35** trattasi di posto auto scoperto, e
precisamente il nono in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il
lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in
Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle
autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.



L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: ,.....,
....., parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 35** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a ilC.F. proprietario per 2/12,con sede in Arezzo



C.F. 01882430513 per ¼; nato ad il
..... C.F. prop. per 1/12; nata a
..... il C.F. proprietà per
1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F.
01073170522 prop. per 3/12; nata ad il
..... C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come
dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di
sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla
presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 10 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 36 trattasi di posto auto scoperto, e
precisamente il decimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi
lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio,
posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle
autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è
ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali
vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono



ottime.

L'unità immobiliare confina con:,,,
.....,, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con
accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato
planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite
alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria
del 100% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di
2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

**La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i
2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16**

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion
Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 36 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita
euro 31,56, piano terra, in carico a nato a il
..... C.F. proprietario per,
..... con sede in Arezzo C.F. per ¼; nato
ad il C.F. prop. per 1/12;
nata a il C.F. proprietà per 1/12, Monte



dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad il C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 11 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 37 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente l'undicesimo ed ultimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:,, ,....., , parti a comune salvo se altri.



L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 14,00

Sommano mq. 14,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,33.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 37 categoria C/6 cl. 1 mq. 14,00 rendita euro 33,98, piano terra, in carico a nato a Castiglion Fiorentino il 25 Luglio 1978 C.F. proprietario per 2/12, con sede in C.F. per 1/4; nato ad il C.F. prop. per 1/12; nata a il C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad il C.F. prop. per 3/12.



Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 12 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 38 trattasi di area urbana, e precisamente area posta in sinistra dell'accesso lungo il lato della strada statale, nel resede dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale area urbana scoperta.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:,,,, parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite



alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 105,00

Sommano mq. 105,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 105,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 17,50.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 38 area urbana di mq. 105 senza rendita ,
piano terra, in carico a nato a il
C.F. proprietario per 2/12; nato ad
il C.F. prop. per 1/12;
nata a il C.F. proprietà per 1/12, Monte
dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F.
01073170522 prop. per 6/12; nata ad il
C.F. SCRVTNT79E60A390L prop. per 2/12.

Detta area urbana risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali ,
come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di
sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla
presente come **Allegato 1**.



CESPITE NUMERO 13 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 46 trattasi del bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 640, destinato ad accesso viabilità e camminamenti, e precisamente l'area compresa tra via Adua e la strada statale a servizio dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra piazzale destinato a bene comune non censibile .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: via Adua, Strada Statale, Ghelli,, Scarpetti, M.P..S.,, parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dall' elaborato planimetrico unito alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 5% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i



signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 1800,00

Sommano mq. 1800,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 1.800,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 15.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 46 bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 640, senza rendita e senza intestazione.

Detto bene comune risulta essere tenuto in uso in uso dagli intestatari catastali della p.lla 640, come dichiarato dalla signora , e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 14 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 47 trattasi di area urbana , e precisamente area posta in sinistra dell'accesso lungo il lato della strada statale, nel resede dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale area urbana scoperta.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.



L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: Ghelli,, Scarpetti, M.P..S.,, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 2,00

Sommano mq. 2,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 2,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 0,33.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 47 area urbana di mq. 2 senza rendita , piano terra, in carico a nato a Castiglion Fiorentino il 25 Luglio 1978 C.F. proprietario per 2/12; nato



ad Arezzo il 16 Settembre 1975 C.F. prop. per 1/12;
..... nata a Faenza il 12 Ottobre 1968 C.F.
proprietà per 1/12, Biodomus Archi.tek s.r.l. con sede in Arezzo C.F.
01882430513 prop. per 6/12; Scarpetti Valentina nata ad Arezzo il 20
Maggio 1979 C.F. SCRVRT79E60A390L prop. per 2/12.

Detta area urbana risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali ,
come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di
sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla
presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 15 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 29 trattasi del bene comune non censibile
ai subalterni 13, 14 ,15, 50 della p.lla 640, destinato a porticato a servizio
dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra porticato destinato a bene comune non censibile .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle colonne
in cemento , intonacate e tinteggiate

L'altezza dell'unità è di metri 3,00 in quanto trattasi di porticato .

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è
ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali
vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono
ottime.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune, Ghelli, Pierozzi, Scarpetti



salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dall' elaborato planimetrico unito alla presente come **Allegato 1** e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 62,00

Sommano mq. 62,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 62,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 1,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 29 bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 50 della p.lla 640, senza rendita e senza intestazione

Detto bene comune risulta essere tenuto in uso in uso dagli intestatari catastali dei subalterni 13, 14, 15, 50 della p.lla 640, come dichiarato dalla signora , e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 2015 è unito alla presente come **Allegato 1**.



QUESITO N° 8

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

- 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, ovvero catasto fabbricati comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 21, 26, 27 corrispondono a quelli attuali.

Si ricorda che il pignoramento dovrà essere esteso per le relative quote di proprietà ai beni comuni non censibili distinti dai sub. 7, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47.

QUESITO N° 9



Proceda, ove necessario, 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

Le operazioni di aggiornamento catastale non sono state eseguite per le seguenti motivazioni.

- a) I beni sono conformi catastalmente.

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 fabbricato con uniti resedi di pertinenza con superficie inferiore a 5.000,00 mq.

I fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **gli immobili** censiti al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino nel fg. 44 dalla p.lla 640 sub. 21, 26 e 27, oltre i beni comuni, ricadono in zona definita "TM tessuto misto " e " Parcheggio Esistente" normati dall'art. 44 delle N.T.A. di R.U., l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 4**, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica gli stessi non sono presenti;



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. 46 comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta quesito numero 11

Esaminato il titolo di provenienza, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Castiglion Fiorentino risulta quanto di seguito.

Dalla lettura del titolo di provenienza risulta che :

-il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente



procedimento sono state realizzate in forza del Permesso a Costruire 39/08 del 12 Aprile 2008 e successiva variante in corso d'opera n. 59 del 6 Ottobre 2009, entrambi i titoli rilasciati dal comune di Castiglion Fiorentino, dichiarato abitabile con attestazione di abitabilità presentata al comune di Castiglion Fiorentino in data 9 Ottobre 2009 protocollo 16801.

Eseguiti gli accessi e visionati i registri e gli elenchi delle pratiche edilizie, in funzione anche dei dati riportati nel titolo di provenienza, ho verificato che successivamente non sono stati richiesti altri titoli, ed ho provveduto ad acquisire copia dell'ultimo titolo autorizzativo ed dell'attestazione di abitabilità.

Stralcio del frontespizio e degli allegati del Permesso a Costruire n. 59/09 è unito alla presente come **allegato n.7.**

Copia dell'attestazione di abitabilità è unita alla presente come **allegato numero 7/a.**

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi previa redazione di rilievi metrici risulta quanto di seguito.

L'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica .

QUESITO N°12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di 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 del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in



genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Risposta quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte informazioni posso asserire quanto di seguito.

Con riferimento all'appartamento come risulta dai sopralluoghi effettuati e dagli accertamenti eseguiti presso l'anagrafe del comune di Castiglion Fiorentino, lo stesso risulta abitato dai signori e, vedi certificato di residenza unito alla presente come **Allegato 8**.

QUESITO N° 13

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

Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- il signor è di stato civile libero, come risulta dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Castiglion Fiorentino unito



alla presente come **Allegato 9 doc.1**;

- la signora è di stato civile libero, in quanto pur avendo contratto matrimonio in data 8 Dicembre 1987 con il signor

....., con provvedimento del Tribunale di Ravenna in data 29 giugno 2004 è stata dichiarata la separazione consensuale, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio unito alla presente come **allegato n. 9 doc. 2. separazione dei beni.**

Faccio inoltre presente che il bene è stato acquistato dalla signora in data successiva alla Sentenza di separazione.

QUESITO N° 14

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

Risposta quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica in quanto il signor è di stato civile libero

- non risulta tale casistica in quanto la signora risulta separata da data antecedente all'acquisto del bene in oggetto.

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 all'immobile oggetto del procedimento si fa presente che trattasi di edificio tra gli anni 2008 e 2009 .

Le caratteristiche degli impianti presenti sono buone, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali, ed alla attestazione di abitabilità sono unite le dichiarazioni di conformità degli impianti, **vedi allegato 7/a**.

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 quote di proprietà si procederà alla formazione di un lotto unico, che comprende la **quota di ½ di piena proprietà** spettante a e la **quota di ½ di piena proprietà spettante a** e **quindi l'intera piena proprietà** dell'appartamento con uniti accessori, posti auto scoperti, e per la quota di spettanza di altri posti auto scoperti e dei beni comuni, di un edificio posto in Castiglion Fiorentino Via Adua n.66.

LOTTO UNICO

Il lotto unico comprende i beni di cui i signori e sono proprietari per la quota di ½ ciascuno e quindi per l'intero, ovvero gli immobili oggetto del pignoramento posto in Castiglion Fiorentino Via Adua n.66 , ed i beni comuni non censibili distinti dal sub. 7 per la quota di ½ a cui deve essere esteso sia il titolo di provenienza che il pignoramento; ed i beni comuni non censibili e posti auto distinti dai sub. 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47, non compresi nel presente procedimento, ma indispensabili all'accesso a cui deve essere esteso il pignoramento.

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 21 trattasi di appartamento per civile abitazione con accessori, che si sviluppa a piano primo oltre soffitta con accesso da scala esterna a comune, facente parte di un edificio suddiviso in parte con destinazione commerciale ed in parte con destinazione abitativa , posto in Comune di Castiglion Fiorentino, via Adua al civico n. 66.
L'unità immobiliare si dispone su di un livello.



A piano primo con accesso da scala esterna e pianerottolo a comune (la cui descrizione sarà effettuata in riferimento ad altro cespite), l'unità immobiliare si compone di un vasto locale adibito a soggiorno pranzo e cucina, disimpegno, bagno, camera e vasto terrazzo, il tutto corredato da soffitta esclusiva con limitata altezza con accesso da scala retrattile interna.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante con materiali in bioedilizia, pareti esterne intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso esclusivo in legno, finestre e porte finestre in p.v.c. e legno con vetro termico, con persiane in sempre in p.v.c. simil legno, solaio di copertura in legno, manto di copertura in pannelli di lamiera verniciati, canali di gronda e pluviali in rame. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, dotato di fossa biologica ed allacciato utenza Enel.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- l'accesso avviene dal portoncino di ingresso blindato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in gres, battiscopa in gres, finestre in p.v.c. e legno con vetri termici, dotte di persiane, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri generali, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato ad elettricità in ogni stanza è presente un termostato per regolare la temperatura, acqua calda sanitari prodotta da boiler posto in cucina, bagno rivestito e pavimentato in ceramica, porte interne in noce del tanganica, il bagno rivestito con rivestimenti in ceramica, sanitari in vitreus china, nel soffitto del disimpegno è posizionata scala retrattile per accesso alla soffitta non praticabile,



Il 100% delle pareti portanti e perimetrali è pari a mq. 4,71
Sommano mq. 51,85

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 51,85.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino: **Foglio 44 Particella 620, sub. 21** appartamento, categoria A/3 Classe 3 vani 3 rendita euro 201,42, Via Adua piano 1, in carico a nato ad il C.F. proprietario per 1/2, nata a il C.F. proprietaria per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta essere abitata dai signori e

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come **Allegato 1.**

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla lettura dell'atto di provenienza l'unità immobiliare ha diritto ai beni comuni non censibili distinti dai subalterni 28 e 29 della p.lla 640 del fg. 44, senza indicazione di quota, ed alla scala esterna a comune distinta dal sub. 7

Si fa presente che i subalterni 7, 28 e 29 e loro successive modifiche non sono compresi nel pignoramento.

CESPITE NUMERO 2 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 26 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il terzo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .



L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: Scarpetti, residua proprietà parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	<u>13,00</u>
Sommano	mq.	13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:



-Foglio 44 Particella 640, sub. 26 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato ad il C.F. proprietario per ½ e nata a il C.F. proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dal signor e, come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 3 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 27 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il quarto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:,, parti a



comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	<u>13,00</u>
Sommano	mq.	13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 27 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, in carico a nato ad il
C.F. proprietario per ½ e nata a il
..... C.F. proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dal..... e, come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

Descrizione dei beni a cui deve essere esteso sia il titolo di provenienza



che il pignoramento, come da segnalazione inviata.

Cespite numero 4. Catasto fabbricati comune di Castiglion Fiorentino

fig. 44 p.lla 640 sub.7 trattasi di posto scala esterna e pianerottolo a comune a servizio degli appartamenti posti a piano primo distinti dai subalterni 21 e 22 della p.lla 640, posti in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra vi è la partenza della scala, che si sviluppa in un'unica rampa ed a piano primo è posto il pianerottolo di ingresso con il relativo disimpegno per l'accesso agli appartamenti.

Le caratteristiche della scala sono: struttura portane con due profilati in ferro laterali, sola pedata in ferro, pianerottolo e disimpegno con pavimentazione in cotto .

L'altezza della scala e del pianerottolo è 0, mentre l'altezza interna del disimpegno è di metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto l'unità abitativa anche se si inserisce nel centro abitato di Castiglion Fiorentino tra Via Adua e la Strada Statale, è posta a debita distanza, le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, l'unico inconveniente possono essere i fumi ed i rumori provenienti dal ristorante posto a confine con il lotto.

L'unità immobiliare confina con: Bidomus da più lati parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.



Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 10,00

Sommano mq. 10,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 10,00.

Avendo diritto sulla quota di ½ detto cespite ha una superficie commerciale di mq. 5,00.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 7 bene comune non censibile ai subalterni 21 e 22 posto a piano terra, senza intestati come risulta dall'elaborato planimetrico unito alla presente nel fascicolo della documentazione catastale come allegato 1.

Si fa presente che detto cespite è indispensabile per l'accesso all'edificio.

Detto cespite risulta essere tenuto in uso dal..... e, e dalla Biodomus come verificato in sede di sopralluogo.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

Descrizione dei beni a cui deve essere esteso il pignoramento, come da segnalazione inviata



Nel titolo di provenienza sono indicate anche le parti a comune ovvero i subalterni 28 e 29, il subalterno 29 successivamente alla data del titolo di provenienza non ha subito variazioni, mentre il subalterno 28 successivamente alla data del titolo di provenienza è stato frazionato dando origine ai subalterni 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46 e 47.

CESPITE NUMERO 5 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 31 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il quinto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: , parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato



planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari .

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 31** categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a il C.F. proprietario per 2/12, con sede in Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad Arezzo il C.F. prop. per 1/12; nata a C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad il C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.



Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 6 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 32 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il sesto in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite



precisamente il settimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00



Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 33 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a C.F.

..... proprietario per 2/12, Biodomus Archi.tek.s.r.l con sede in Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad C.F.

..... prop. per 1/12; nata a C.F.

proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad

il C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 8 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 34 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente l'ottavo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:



-Foglio 44 Particella 640, sub. 34 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a C.F. proprietario per 2/12, Biodomus Archi.tek.s.r.l con sede in Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad C.F. prop. per 1/12; nata a Faenza il 12 Ottobre 1968 C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 9 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 35 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il nono in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è



ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 13,00

Sommano mq. 13,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 13,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,16.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 35 categoria C/6 cl. 1 mq. 13,00 rendita euro 31,56, piano terra, in carico a nato a C.F.

..... proprietario per 2/12, Biodomus Archi.tek.s.r.l con sede in

Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad Arezzo il

C.F. prop. per 1/12; nata a C.F.



proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 10 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 36 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente il decimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.



sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 11 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 37 trattasi di posto auto scoperto, e precisamente l'undicesimo ed ultimo in sinistra per chi osserva la fila dei parcheggi lungo il lato confinante con via Adua dal piazzale interno dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale posto auto scoperto.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di posto auto scoperto.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite



La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 14,00

Sommano mq. 14,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 14,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 2,33.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 37 categoria C/6 cl. 1 mq. 14,00 rendita euro 33,98, piano terra, in carico a nato a C.F.

..... proprietario per 2/12, Biodomus Archi.tek.s.r.l con sede in Arezzo C.F. 01882430513 per ¼; nato ad Arezzo il 16 Settembre 1975 C.F. prop. per 1/12; nata a C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 3/12; nata ad C.F. prop. per 3/12.

Detto posto auto risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 12 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 38 trattasi di area urbana , e precisamente



area posta in sinistra dell'accesso lungo il lato della strada statale, nel resede dell'edificio , posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66 .

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale area urbana scoperta.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria (elaborato planimetrico) unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 105,00

Sommano mq. 105,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 105,00, per cui i



2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 17,50.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 38** area urbana di mq. 105 senza rendita, piano terra, in carico a nato a Castiglion Fiorentino proprietario per 2/12; nato ad Arezzo il prop. per 1/12; nata a C.F. proprietà per 1/12, Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, con sede in Siena C.F. 01073170522 prop. per 6/12; nata ad C.F. prop. per 2/12.

Detta area urbana risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali , come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 13 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion

Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 46 trattasi del bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 640, destinato ad accesso viabilità e camminamenti, e precisamente l'area compresa tra via Adua e la strada statale a servizio dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra piazzale destinato a bene comune non censibile.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.



L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:....., parti a comune salvo se altri

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dall'elaborato planimetrico unito alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 5% della superficie calpestabile., tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 1800,00

Sommano mq. 1800,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 1.800,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 15.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 46 bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 640, senza rendita e senza intestazione.

Detto bene comune risulta essere tenuto in uso in uso dagli intestatari



catastali della p.lla 640, come dichiarato dalla signora , e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 14 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 47 trattasi di area urbana, e precisamente area posta in sinistra dell'accesso lungo il lato della strada statale, nel resede dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra nel piazzale area urbana scoperta.

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle autobloccanti di cemento, poste su letto di sabbia.

L'altezza dell'unità è 0 in quanto trattasi di area urbana.

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con:, parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.



Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori e sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 2,00
Sommano mq. 2,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 2,00, per cui i 2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 0,33.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

-Foglio 44 Particella 640, sub. 47 area urbana di mq. 2 senza rendita, piano terra, in carico a nato a C.F. proprietario per 2/12; nato ad il C.F. prop. per 1/12; nata a C.F. proprietà per 1/12, Biodomus Archi.tek s.r.l. con sede in Arezzo C.F. 01882430513 prop. per 6/12; nata ad il C.F. prop. per 2/12.

Detta area urbana risulta essere tenuto in uso dagli intestatari catastali, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 è unito alla presente come **Allegato 1**.

CESPITE NUMERO 15 Catasto Fabbricati Comune di Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 29 trattasi del bene comune non censibile



ai subalterni 13, 14, 15, 50 della p.lla 640, destinato a porticato a servizio dell'edificio, posto in Castiglion Fiorentino via Adua n. 66.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano terra porticato destinato a bene comune non censibile .

Le caratteristiche del piazzale sono: pavimentazione con piastrelle colonne in cemento, intonacate e tinteggiate.

L'altezza dell'unità è di metri 3,00 in quanto trattasi di porticato .

L'esposizione dell'unità è normale e non rumorosa in quanto l'edificio è ubicato alle pendici del centro abitato, in zona periferica lungo le principali vie di comunicazione, le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

L'unità immobiliare confina con: parti a comune salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal piazzale a comune con accesso da via Adua.

Detto cespite è rappresentato visivamente dall'elaborato planimetrico unito alla presente come **Allegato 1** e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 10% della superficie calpestabile, tenendo in considerazione la quota di 2/12 di cui i signori sono comproprietari.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 62,00

Sommano mq. 62,00

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 6,20, per cui i



2/12 di detta superficie corrispondono a mq. 1,03.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 44 Particella 640, sub. 29** bene comune non censibile ai subalterni 13, 14, 15, 50 della p.lla 640, senza rendita e senza intestazione.

Detto bene comune risulta essere tenuto in uso in uso dagli intestatari catastali dei subalterni 13, 14, 15, 50 della p.lla 640, come dichiarato dalla signora, e come verificato in sede di sopralluogo e documentato dalla documentazione fotografica.

Il certificato catastale aggiornato alla data del 3 Novembre 2017 2015 è unito alla presente come **Allegato 1**.

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. 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.

Nella determinazione del valore il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo



analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di 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 10** 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 e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il primo lotto è formato dai cespiti 1, 2 e 3 che identificano l'appartamento ed i posti auto, compresi nel pignoramento originale, a cui devono essere aggiunti i cespiti da 4 a 15 che identificano i beni comuni non censibili e la



quota parte di altri posti auto, detti beni non sono compresi nel pignoramento ed ai quali dovrà essere esteso lo stesso per una corretta vendita del bene

I cespiti 1, 2 e 3 identificano l'appartamento ed i posti auto scoperti in piena proprietà per l'intero spettante ai signori e, il cespite 4 identifica il vano scala esterna di cui gli esecutati sono comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$, i cespiti da 5 a 15 identificano i posti auto scoperti a comune ed i beni comuni non censibili di cui gli esecutati sono comproprietari per la quota di $\frac{2}{12}$, il tutto facente parte di un edificio posto in Castiglion Fiorentino frazione Via Adua n. 66 .

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 abitazione civile in condizione normale ottima:

- per le abitazioni civili da euro 1.400 min. ad euro 1.700 max.;
- per i box variano da euro 630 min. ad euro 900 max.;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione normale variano:

- per le abitazioni civili da euro 977 min. ad euro 1.262 max.;
- per i box variano da euro 480 min. ad euro 586 max.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato in merito alle condizioni dell'immobile si assumono i seguenti valori unitari:

- per l'abitazione euro 1.400,00 a mq.;



- per i box scoperti e le parti a comune euro 450,00 a mq..

Determinazione valore primo lotto

<u>Cespite 1</u>	sub 21 prop1/1 mq. 51,85 x € 1.400,00 a mq = €	72.590,00
<u>Cespite 2</u>	sub 26 prop1/1 mq. 13,00 x € 450,00 a mq = €	5.850,00
<u>Cespite 3</u>	sub 27 prop1/1 mq. 13,00 x € 450,00 a mq = €	5.850,00
<u>Cespite 4</u>	sub 7 prop1/2 mq. 5,00 x € 450,00 a mq = €	2.250,00
<u>Cespite 5</u>	sub 31 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 6</u>	sub 32 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 7</u>	sub 33 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 8</u>	sub 34 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 9</u>	sub 35 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite10</u>	sub 36 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite11</u>	sub 37 prop2/12 mq. 2,33 x € 450,00 a mq = €	1.048,15
<u>Cespite12</u>	sub 38 prop2/12 mq. 17,50 x € 450,00 a mq = €	7.875,00
<u>Cespite13</u>	sub 46 prop2/12 mq. 15,00 x € 450,00 a mq = €	6.750,00
<u>Cespite14</u>	sub 47 prop2/12 mq. 0,33 x € 450,00 a mq = €	15,51
<u>Cespite15</u>	sub 29 prop2/12 mq. 1,03 x € 450,00 a mq = €	<u>436,50</u>
	Sommano euro	108.497,16

Il valore dell'intera quota di proprietà del lotto unico determinato con stima comparativa è pari ad euro 108.497,16.

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 108.500,00, questo per quanto riguarda le quote di proprietà spettanti .

Valore dell'intero del primo lotto depurato del 10%, praticato in funzione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto



Valore lotto = euro 108.500,00 x 0,90 = euro 97.650,00

**Il valore del lotto unico depurato viene arrotondato ad euro 98.000,00
diconsi euro novantottomila.**

La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 11**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 12**.

Quesito n° 18

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. **In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate**; in caso di terreni, proponga 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;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:



- il lotto unico comprende appartamento e posti auto che non sono divisibili.

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

In relazione ai cespiti subastati, si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà.

Quesito n° 20

Nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno.

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 la mi ha conferito il suo recapito telefonico che è il seguente:

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

Allegato 13;

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore Credit Agricole Cari Parma s.p.a. Avv. Paratore Salvatore e Borino Laura ai seguenti indirizzi salvatore.paratore@firenze.pecavvocati.it; laura.borino@advisor.it **Allegato**



13;

3) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore intervenuto Agenzia delle Entrate Avv. Pacenti Anita pec dp.arezzo@pce.agenziaentrate.it

Allegato 13;

4) Ricevuta di invio tramite raccomandata della perizia ai debitori e **Allegato 13.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino li

L'esperto

Geometra Lucci Lido

Si allega alla presente:

- Allegato **A** Segnalazione di incompletezza ed estensione atto di provenienza e pignoramento;
- Allegato **1** Certificazione catastale attuale, visure, estratto di mappa, planimetrie urbane ed elaborato 1:500;
- Allegato **2** Copia planimetrie P.C 59/2009;
- Allegato **2/a** Copia atto Notaio Pieraccini rep. 7366 del 30 Ottobre 2009;
- Allegato **2/b** Copia Elaborati grafici in scala 1:500;
- Allegato **3** Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni ;
- Allegato **4** Stralcio norme ed estratti di R.U.;
- Allegato **5** Dichiarazioni amministratore di condominio;
- Allegato **6** Documentazione Fotografica;
- Allegato **7** Stralcio elaborati p.c. 59/08;



Allegato 7/a Stralcio attestazione di abitabilità prot. 16801/2009;

Allegato 8 certificato di residenza e

Allegato 9 doc.1 certificato stato libero

doc.2 estratto atto di matrimonio

Allegato 10 Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;

Allegato 11 Descrizione finale sintetica lotto unico;

Allegato 12 Perizia in forma anonima;

Allegato 13 Ricevute invio perizia.

