

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 162/2020 R.G.E.

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

Creditore procedente:

Con sede in

e per essa :

Legale: Avv.

Creditori intervenuti:

Procuratore Pro Tempore: dott.

Creditori non intervenuti:

Legale: Avv.

Sig. ra

Debitori:

Codice Fiscale

Codice Fiscale

Codice Fiscale

RIEPILOGO SINTETICO DI NUOVA PERIZIA
del 25/10/2024

il C.T.U. nominato ESPERTO: DOTT. ARCH. SARA TANGANELLI



Parti nel procedimento di pignoramento:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

CREDITORI NON INTERVENUTI:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	
[REDACTED]	



DEBITORI:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Sara Tanganelli** iscritto al n. 1486 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via E. Montale, 16 Cell. 338.1865369, indirizzo e-Mail (PEC): **sara.tanganelli@archiworldpec.it**, ha prestato il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (da qui in avanti Esperto), in data 18 gennaio 2021.

PREMESSA

La presente **NUOVA PERIZIA** redatta il giorno 25/10/2024 a seguito di quesiti formulati nell'udienza del giorno 27/03/2024 ha apportato nuove integrazioni inerenti il Lotto 1 e, formulando in calce all'analisi del Lotto 4, la verifica di divisibilità in natura del Lotto 4.

Per quanto riguarda il **Lotto 1**, il CTU dichiara che è pignorato pro quota e non può essere assegnato nuovamente senza essere prima svincolato da affrancazione per la sua totalità in quanto è una unità immobiliare ad uso né di alloggio né residenziale ma commerciale e per questo tipo di immobili non vi è alcuna legislazione che regola l'assegnazione. E' il caso di un vuoto normativo che ne preclude l'assegnazione al prezzo massimo di cessione.

L'esperto integra nella presente perizia in calce al **Lotto 4**, le disposizioni richieste dal Giudice dott.sa Elisabetta Rodinò di Miglione con verbale di procedura Esecutiva del 27/03/2024 inerente lo stesso Lotto 4 con il quesito:

"l'esperto dovrà integrare la perizia al fine di verificare se il LOTTO 4 è divisibile in natura.....secondo quanto disposto in parte motivata...".

Tale domanda deriva dal deposito del 27/03/2024 della nota da parte della Quota Parte Non Esecutata Signori [REDACTED] rappresentati dall'Avv. [REDACTED] richiedenti

"...1) attesa la possibilità di separazione della quota si inasta a ciò che il sig.re Giudice voglia disporre con provvedimento la separazione dei beni con assegnazione al debitore



esecutato della porzione materiale del bene, corrispondente al valore della quota pignorata. E per l'effetto dare atto che la esecuzione si concentra sulla porzione di bene assegnata in via esclusiva alla parte debitrice.

2) in via subordinata ove fosse ritenuto che non vi fosse possibilità di separazione e che non vi sono serie prospettive di vendita della quota a prezzo di mercato, voglia disporre seguito al giudizio di divisione endoesecutivo individuando l'oggetto dell'espropriazione forzata che potrà essere alienato coattivamente."

*

*

*

*

*

*

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in n. 4 (quattro) Lotti, come di seguito elencati:

LOTTO 1

Trattasi di un negozio corredato da due posti auto scoperti, ubicato in Montevarchi (AR), Via [REDACTED] (Comparto Pestello- Lotto 20).

I beni immobiliari sono pignorati pro quota per la metà e sono assoggettati ad **dall'Atto di Convenzione Area peep Pestello Lotto 20** (citata Convenzione Urbanistica pattuita con l'Atto del Notaio [REDACTED] di San Giovanni stipulato in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED], registrato in Montevarchi in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol. 160, (**ALLEGATO 4**)) **con il Comune di Montevarchi.**

Il negozio è identificato al Catasto del Comune di Montevarchi (codice F656) al Foglio n. 14, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria: C/1, Classe: 8, Consistenza: 76 mq, Superficie catastale: 75 mq, rendita catastale di € 2731,85. Partita 6463.

Il primo posto auto scoperto è identificato al Catasto del Comune di Montevarchi (codice F656) al Foglio n. 14, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale: 15 mq, rendita catastale di € 37,18. Partita 6463.

Il secondo posto auto scoperto è identificato al Catasto del Comune di Montevarchi (codice F656) al Foglio n. 14, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale: 15 mq, rendita catastale di € 37,18. Partita 6463.

Il negozio (sub. [REDACTED]) è confinante con parti a comune con il condominio e con le proprietà: [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.

Il due posti auto sono confinanti con il piazzale quale BCNC a comune fra tutti i subalterni, salvo se altri.



Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata (con arrotondamento) è stimata secondo il valore di libero mercato e prezzo di vendita all'asta previa determina di svincolo da affrancazione e pagamento della somma per intero per lo svincolo del diritto di superficie dall'Atto di Convenzione Area PEEP Pestello Lotto 20 (citata Convenzione Urbanistica pattuita con l'Atto del Notaio [REDACTED] di San Giovanni stipulato in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] registrato in Montevarchi in data 24/11/1981 al n. 3418 Vol. 160, (ALLEGATO 4)) con il Comune di Montevarchi in complessivi:

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata è stimata in complessivi:

€ 46.150,00

(in lettere quarantaseimilacentocinquanta/00)

Oltre a previo versamento dell'intera somma per l'affrancazione dal vincolo PEEP

	Quota di proprietà SUPERFICIARIA	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED]	¼	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED]	¼	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non esecutato)	¼	€ 92.300,00	€ 23.075,00
[REDACTED] (non esecutato)	¼	€ 92.300,00	€ 23.075,00
totale	1/1		€ 92.300,00
Somma valore U.I. esecutata oltre a somma per affrancazione	1/2		€ 46.150,00

*

*

*

LOTTO 2

Il **Lotto 2** è composto da un 4 terreni contermini in Bucine (AR) , Collina di Montozzi, presso incrocio Strada Provinciale SP540 e la Via di Valdambra in prossimità del ponte carrabile sul fiume Ambra.

Il Pignoramento è pro quota per la metà.

Tutte le unità immobiliari di seguito descritte sono registrate al Catasto dei Terreni NTC del Comune di Bucine (codice B243)

- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

Qualità: seminativo, Classe: 3, Superficie: 4.700 mq, Reddito dominicale: € 21,85, Reddito Agrario: € 14.56.Partita 886.

-terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]



Qualità: bosco misto, Classe: 1, Superficie: 380 mq, Reddito dominicale: € 0.48, Reddito Agrario: € 0.12. Partita 886.

- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

Qualità: seminativo arborato, Classe: 3, Superficie: 7340 mq, Reddito dominicale: € 34.12, Reddito Agrario: € 18.95. partita 886.

- terreno identificato al Foglio 33, particella [REDACTED]

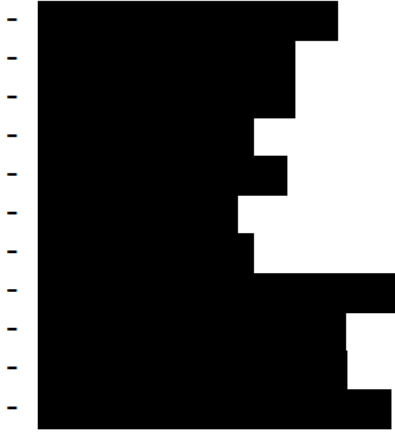
Qualità: bosco misto, Classe: 1, Superficie: 2.553 mq, Reddito dominicale: € 3.30, Reddito Agrario: € 0.79, partita 886.

Tutta la zona è a destinazione Agricola.

I terreni sono in leggero declivio verso Nord Ovest.

Tutto il confine sul versante sud est e sud ovest risulta recintato mentre i perimetri a nord est e Nord Ovest sono senza indicazione di confine.

Il Lotto 2, nel suo complesso (sub. [REDACTED]) è confinante con le proprietà elencate in senso orario:



Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata è stimata in:

€ 11.750,00

(in lettere UNDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	1/2	€ 23.500,00	€ 11.750,00
[REDACTED] (non esecutata)	1/2	€ 23.500,00	€ 11.750,00
	1/1		€ 23.500,00
Somma valore U.I. esecutata			€ 11.750,00

*

*



LOTTO 3

Il **Lotto 3** è composto da un appartamento posizionato al piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare (NCEU Foglio 22, part. [REDACTED]) ubicato in Via [REDACTED] posizionato nella parte a sud e fuori del Centro abitato di Bucine. L'abitazione si colloca nei pressi della Strada Provinciale SP540 "Via Senese" e a pochi passi dalla Stazione dei Carabinieri. L'appartamento sub. [REDACTED] è corredato di un garage al piano terra (sub. [REDACTED] ed entrambi i subalterni hanno a comune l'ingresso ed il resede (sub. [REDACTED]). Si unisce a questa proprietà una piccola area urbana posizionata oltre la recinzione della parte retrostante del fabbricato individuata al catasto fabbricati al Foglio 22, Part. [REDACTED] (via [REDACTED]).

Il Pignoramento è per l'intera quota per la parte edilizia e per metà quota per un piccolo resede tergale all'abitazione.

A - L'appartamento e garage è identificato dai subalterni [REDACTED]

Dati catastali appartamento piano terra e primo (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED]): Categoria: A/2, Classe: 4, Consistenza: 9 vani, Superficie catastale: 174 mq. Totale escluse aree scoperte 169 mq. Rendita catastale: € 836,66

Dati catastali garage piano terra (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED]): Categoria: C/6, Classe: 4, Consistenza: 30 mq, Superficie catastale: 34 mq. Rendita catastale: € 100,71.

Dati catastali BCNC piano terra/primo – ingresso scale e resede (NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] Bene a comune del sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]

B – L'Area Urbana posta in adiacenza al lotto edificato Part. [REDACTED] (Via [REDACTED] snc).

Si tratta di un' area urbana di 77 mq e terreno censiti in Catasto del Comune di Bucine **NCEU fg. 22 part. [REDACTED]** piano T – via San Donato Pogi altresì identificata al **NCT – partita 1 fg. 22 part. [REDACTED]** ente urbano di mq. 77.

Il **Lotto 3** è composto da due parti: **Parte A e Parte B.**

La **Parte A** è porzione di un fabbricato edificato nel 1969, ristrutturato nel 1997 ed è composto da due abitazioni con ingresso indipendente. La **Parte A** in oggetto è posta in Bucine, Via San Donato Pogi 10 , ed è consistente in un'abitazione posta al piano terreno e primo corredato da un garage al piano terra e da scala interna di collegamento e resede privato. La **Parte A** è di proprietà 1/1 di [REDACTED] La zona d'abitazione vera e propria si colloca al primo piano ed è composta da una zona giorno con ingresso, ampio vano ad uso pranzo/soggiorno con ampio balcone sul fronte, cucina, zona notte composta da disimpegno, tre camere accessoriate da terrazze e due bagni con finestra. Il vano scale privato collega il piano d'abitazione con il piano terra dove si trovano il garage (utilizzato come locale d'abitazione) e disimpegno adducante a cantina (utilizzata a cucina) e bagno. Tutti i locali sono dotati di finestre. Sotto al vano scale si trova un piccolo ripostiglio con accesso esterno.

La **Parte B** è una piccola particella (part. [REDACTED]) consistente un'Area Urbana di 77 mq che si trova in zona attigua alla parte del resede retrostante all'abitazione. Tal area non è ben identificata fisicamente e risulta utilizzata come area a resede del fabbricato Part. [REDACTED] La **Parte B** è di proprietà condivisa di [REDACTED] Sulla **Parte B** non sono presenti servitù di transito né di accesso e non può ritenersi unità immobiliare autonoma.

Il CTU ha ritenuto necessario unire nello stesso **Lotto 3** le due parti in quanto facenti parte della stessa procedura esecutiva e geometricamente adiacenti.

*

L'appartamento (sub. [REDACTED]), il garage (sub. [REDACTED] e il resede (sub. [REDACTED] sono confinanti con il vano scala (sub. [REDACTED] dell'appartamento vicino (sub. [REDACTED] e garage (sub. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED] Detti confinanti sono proprietari della restante quota del fabbricato residenziale.



La particella [REDACTED] è frapposta fra la predetta particella [REDACTED] e la particella [REDACTED] di proprietà [REDACTED].

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata (con arrotondamento) è stimata in:

€ 301.000,00

(in lettere: TRECENTOUNOMILA/00)

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	PARTE A 1/1	€ <u>300.856,14</u>	€ <u>300.856,14</u>
[REDACTED] (esecutato)	PARTE B 1/2	€ 384.84	€ 192.42
[REDACTED] (non esecutato)	PARTE B 1/2	€ 384.84	€ 192.42
Somma valore U.I. esecutata			€ 301.048,56

*

*

*

LOTTO 4

Il **Lotto 4** è composto principalmente da un fabbricato dove si collocano due abitazioni e un ufficio e all'interno del resede a comune di un'ampia autorimessa. Nel resede a comune si trova un'ampia piscina (non accatastata). All'edificio principale si accede da strada privata con cancello e piazzale adibito a parcheggio dove si trova una grande serra per le piante non accatastata e realizzata senza alcun titolo edilizio. Il **Lotto 4** è ubicato in via [REDACTED]

L'autorimessa non è contrassegnata da alcun numero civico ma vi è un accesso pedonale per entrare nel resede a comune a giardino (Part. [REDACTED] individuato al civico [REDACTED] [REDACTED])

Il Pignoramento è pro quota per la metà.

Nella descrizione individueremo con le lettere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Parte A – Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [REDACTED]

Parte B – Abitazione (porzione di fabbricato residenziale) al [REDACTED]

Parte C – Ufficio (porzione di fabbricato residenziale) al [REDACTED]

Parte D – Autorimessa semi-interrata

Parte E – Resede con piscina a comune della particella [REDACTED]

Parte F – Piazzale con serra.

Parte G – Strada di accesso con cancello carrabile e pedonale.

Parte A - L'appartamento (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED].

Dati catastali: appartamento su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)



- NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 7.5 vani, Superficie catastale: 143 mq. Totale escluse aree scoperte 137 mq. rendita catastale: € 503.55.

Parte B - L'appartamento (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: appartamento su tre livelli (piano seminterrato, rialzato e primo)

- NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED], Sub. [REDACTED] Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 9.5 vani, Superficie catastale: 215mq. Totale escluse aree scoperte 209 mq. rendita catastale: € 637.82.

Parte C - L'ufficio (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: Ufficio su due livelli (piano seminterrato, rialzato)

- NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Categoria: A/10, Classe: U, Consistenza: 4 vani ,Superficie catastale: Totale 101 mq. rendita catastale: € 1074.23

Parte D - L'autorimessa (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED].

Dati catastali: autorimessa su un livello (piano seminterrato)

- NCEU Foglio 22, Part. 377, Sub. 8; Categoria: C/6, Classe: 4, Consistenza: 360mq, Superficie catastale: Totale 383 mq. rendita catastale: € 1208.51

Parte E – Il Resede a comune con i sub. [REDACTED] (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: Bene Comune Non Censibile

- NCEU Foglio 22, Part. [REDACTED] Categoria: Area Urbana, Superficie catastale: Ente Urbano di 3175 mq. rendita catastale: € 0

Parte F – Il Piazzale (Via [REDACTED]) è identificato al Foglio 22, Part. [REDACTED]

Dati catastali: Area Urbana ,Categoria: Area Urbana, Consistenza: 450mq

Parte G – La strada di accesso (Via [REDACTED]) è identificato al catasto dei terreni di Bucine al Foglio 22, Part. [REDACTED] e part. [REDACTED]

Part. [REDACTED]

Dati catastali: terreno: NCT Foglio 22, Part. [REDACTED], Qualita: seminativo arborato, classe: 4, Superficie : 345 mq, Reddito Dominicale: 0.53, Reddito Agrario: 0.45 , Partita 23588.

Part. [REDACTED]

Dati catastali: terreno: NCT Foglio 22, Part. [REDACTED], Qualita: seminativo arborato, classe: 4, Superficie : 7 mq, Reddito Dominicale: 0.01, Reddito Agrario: 0.01

Descrizione del Lotto 4 PARTE A

(abitazione via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina dismessa.

Anagraficamente nessuno risulta ivi residente.

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di due piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di



accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [REDACTED]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali con balcone, una cameretta, bagno e ripostiglio.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a deposito areato da alcune bocche di lupo.

L'appartamento (sub. [REDACTED]) è confinante con l'appartamento (Parte B) di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [REDACTED]) (sub. [REDACTED])

Descrizione del Lotto 4 PARTE B

(abitazione via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trova un'altra abitazione e un ufficio. (Parte A e C). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina dismessa.

Anagraficamente vi risiedono i due esecutati [REDACTED]

All'abitazione si accede da una scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Al piano rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, bagno e cucina con balcone e scala di accesso secondario al resede a giardino. L'accesso secondario comunica con un vialetto all'accesso pedonale stradale al regolare civico [REDACTED]. Attraverso la scala a giorno nella zona di ingresso si accede al primo piano dove si trovano due camere matrimoniali di cui una con balcone, una cameretta con balcone e un bagno con due finestre.

Dalla zona di soggiorno, con una scaletta a chiocciola di sagoma quadrata si accede ai locali del piano seminterrato ad uso cucina, cantina, lavanderia e bagno. Questi spazi accessori al piano seminterrato hanno una scala di collegamento diretto con il resede esterno lato sud.

L'abitazione è corredata al piano seminterrato da un lungo vano di poca altezza utilizzato a cantina senza finestre.

L'appartamento (sub. [REDACTED]) è confinante con l'appartamento (Parte A) di proprietà: [REDACTED] (sub. [REDACTED]) e con l'ufficio (Parte C di proprietà: [REDACTED]) (sub. [REDACTED])

Descrizione del Lotto 4 PARTE C

(Ufficio via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'abitazione si colloca all'interno del fabbricato dove si trovano due abitazione. (Parte A e B). Il fabbricato gode di un ampio resede a comune dove si trova un grande autorimessa seminterrata e una piscina dismessa.

Essendo un ufficio non vi risiede nessuno e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'ufficio si accede sia da una porta in metallo al piano seminterrato con accesso dal resede che dal cancellino pedonale frontestante la strada part. [REDACTED]. L'ufficio si compone di due piani collegati da una scala a chiocciola a giorno di geometria quadrata. scala esterna dal piano della strada a comune e si compone di tre piani. Gli ambienti dell'ufficio sono illuminati da finestre a nastro collocate tra il soffitto delle stanze ed il marciapiede perimetrale.

L'ufficio è dotato di bagno.

L'Ufficio (sub. [REDACTED]) è confinante con i due appartamenti (Parte A e parte B) di proprietà: [REDACTED]



Descrizione del Lotto 4 PARTE D

(Autorimessa via [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'autorimessa si colloca separato dal fabbricato principale e all'interno di un ampio resede a comune.

Essendo un'autorimessa è a servizio delle unità immobiliari principali Parte A, B, C e dalle ricerche effettuate non risulta sede di alcuna azienda, salvo altre informazioni.

All'autorimessa si accede in maniera carrabile dalla strada perimetrale la lottizzazione - Via [REDACTED] con una porta in metallo scorrevole e in maniera diretta dal resede del fabbricato principale con una lunga scala. L'autorimessa è prevalentemente interrata e ha dimensioni molto grandi. Adiacente all'autorimessa si trova un magazzino dotato di finestre e nella zona dell'accesso carrabile si trova un bagnetto interrato e una pompa di gasolio a disposizione dei mezzi d'opera dei proprietari. La pompa di benzina è collegata con una cisterna di medie dimensioni (ipoteticamente di 3000 litri) interrata sotto la quota del giardino di fianco al bagno. L'impianto è dotato di pozzetto di riempimento e di valvola di sfogo gas. Attualmente l'impianto è in disuso da tempo e il servizio igienico interrato è scarsamente accessibile.

L'autorimessa (sub. [REDACTED]) è confinante e interno al resede a comune del fabbricato principale Part. [REDACTED]

Descrizione del Lotto 4 PARTE E

(Resede a comune Part. [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

L'area Urbana a comune alla particella [REDACTED] di 3175 mq

Il Resede esterno è costituito prevalentemente da un grande giardino contenente alberi di olivo, fioriere, percorsi pedonali e, oltre all'autorimessa al sub. [REDACTED], una piscina di grandi dimensioni, 12x6 metri circa, della cui sagoma non è stata data denuncia al Catasto dei fabbricati di Bucine.

La part. [REDACTED] ha dimensioni di 3175 mq.

La piscina è vuota ed è realizzata in muratura portante o in pareti in cemento armato gettato in opera con telo plastico interno in pessimo stato conservativo.

I vani accessori alla piscina sono con pareti intonacate.

I percorsi pedonali sono rivestiti in cotto così come tutte le bordure dei giardini. Il piazzale sovrastante l'autorimessa è in pavimentazione di blocchi in cemento su sabbia. solaio del soffitto praticabile e rivestito in autobloccanti

L'Area Urbana (sub. 1) è confinante con il piazzale Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] con la strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] e con la strada comunale Via [REDACTED]

Descrizione del Lotto 4 PARTE F

(Piazzale a comune Part. [REDACTED] – Bucine (Arezzo))

Il piazzale part. [REDACTED] è quello che rimane di una lunga serie di frazionamenti e accorpamenti di lotti di terreno nell'ultimo secolo. Consiste in un'Area Urbana di 450 mq. Vi si trova realizzata una grande serra in ferro e vetro e una grande aiuola centrale. Il piazzale è prevalentemente ad uso comune del fabbricato principale residenziale ad uso parcheggio. La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

L'Area Urbana (Part. [REDACTED]) è confinante con l'area Urbana Part. [REDACTED] la Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] e con la strada Provinciale [REDACTED]



"Senese" (Strada provinciale SP 540 via di Val D'ambra) e con ala Part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED]

Descrizione del Lotto 4 PARTE G

(strada privata NCT Foglio 22, Part. [REDACTED] – Bucine
(Arezzo)

La strada privata è composta da due lotti di terreno agricolo.

Part. [REDACTED] di 345 mq e la Part. [REDACTED] di solo 7 mq

Nella strada vi si trova realizzato il cancello carrabile e pedonale di accesso alle abitazioni

La pavimentazione è completamente in asfalto. Si trova in ottimo stato di manutenzione.

La Strada privata Part. [REDACTED] di proprietà: [REDACTED] a e la
piccola particella [REDACTED] di 7 mq di proprietà [REDACTED] sono confinanti con la part.
[REDACTED] di proprietà [REDACTED] e la part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED] e la
part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED]

Dalla tabella in basso si può osservare che la quota pignorata del Lotto 4 è stimata in:

€ 370.450,00

(in lettere: trecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)

Al fine della divisione in natura del Lotto 4, nella tabella si definiscono anche le quote di valore
(prezzo di vendita all'asta) delle altre quote di proprietà.

	Quota di proprietà	Valore stimato	Valore della singola quota di proprietà
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ½)	€ 740.900,00	€ 185.235,00
[REDACTED] (esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 185.215,00
[REDACTED] (NON esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼) - Part. [REDACTED] (Quota ½)	€ 740.900,00	€ 184.776,80
[REDACTED] (NON esecutato)	Part. [REDACTED] (Quota ¼)	€ 740.900,00	€ 184.756,80
[REDACTED]	Part. [REDACTED] (Quota ½)		€ 916,40
Somma valore U.I. esecutata			€ 370.450.00



INTEGRAZIONE AL LOTTO 4:
DIVISIONE IN NATURA

QUESITO:

a seguito di udienza tenutasi il giorno 27 marzo 2024, il giudice Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione ha disposto l'integrazione alla perizia al fine di verificare se il LOTTO 4 è divisibile in natura secondo quanto disposto in parte motivata.

Chiedendo i signori [redacted] l'assegnazione dell'intera proprietà dell'appartamento ubicato in [redacted] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [redacted] Sub. [redacted] e nominato nella presente relazione come "Parte A" del valore di prezzo di vendita all'asta € 156.150,00, il sottoscritto esperto ritiene equilibrata l'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [redacted] e nominata nella presente relazione come "Parte D" del valore di prezzo di vendita all'asta € 219.600,00.

Divisione in natura:	valore di prezzo di vendita all'asta
[redacted]	
Parte C	€ 240.700,00
Parte B	€ 104.800,00
Totale (oltre alle parti a comune)	€ 345.500,00
[redacted]	
Parte A	€ 156.150,00
Parte D	€ 219.600,00
Totale (oltre le parti a comune)	€ 375.750,00
Capacità potenziale [redacted]	€ 360.625,00
[redacted]	
Rimborso al debitore	€ 375.750,00- € 360.625,00= € 15.125,00

L'esperto dichiara che il Lotto 4 è divisibile in natura con l'assegnazione ai signori [redacted] della piena proprietà dell'appartamento ubicato in [redacted] e censito al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [redacted] Sub. [redacted] e nominato nella presente relazione come "Parte A" e dell'assegnazione dell'autorimessa seminterrata censita al catasto fabbricati al Foglio 22, part. [redacted] e nominata nella presente relazione come "Parte D".

Il valore complessivo è di € 375.750,00 ed è maggiore di quanto posseduto dai richiedenti pertanto dovrà essere versato il rimborso al debitore di € 15.125,00.

L'esperto ricorda che tutte le aree a comune (Part. [redacted] sub. [redacted] Part. [redacted] Part. [redacted] dovranno rimanere a comune e che l'uso/servitù della Part. [redacted] marrà inalterato.
Dovranno essere effettuate comunque opere impiantistiche ed edili per la diversa collocazione dei contatori di energia elettrica.

Arezzo, 25/10/2024

Il c.t.u. nominato Esperto
Dott. Arch. Sara Tanganelli

