

TRIBUNALE DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Valutazione di stima immobiliare**

**in forma anonima**

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 281/2019

BANCA MONTE DEI PASCHI / XXXXXXXXX

Giudice Esecuzione  
Dott.ssa LUCIA BRUNI

Custode Giudiziario  
ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE  
per il Tribunale di Arezzo

Esperto valutazione di stima beni pignorati Arch.  
Maurizio Cappelletti

## A. NOMINA

Io sottoscritto Architetto Maurizio Cappelletti, nato a Castiglion Fiorentino (AR) il 19 ottobre 1958, con studio professionale in Castiglion Fiorentino (AR) Piazza S. Francesco n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P. e C. della Provincia di Arezzo a n. 198, sono stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati e ho prestato giuramento di rito in forma telematica in data 15 ottobre 2022.

## B. AFFIDAMENTO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art.**

**567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

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

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di

natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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

**5)** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

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

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

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

**7) descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per

ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

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

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

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

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

**11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

**12)** accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché

allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., ecc.);

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

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

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

**18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**19)** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

### C. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A seguito del giuramento di rito in forma telematica in data 15/10/2022 il sottoscritto Dott. Arch. Maurizio Cappelletti ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proceduto con le attività di seguito riportate:

Svolgimento delle operazioni peritali:

- Acquisizione dei riferimenti dell'esecutato e dei soggetti occupanti gli immobili, verifica esistenza di titoli opponibili e dei contratti di locazione.
- Acquisizione Certificati storici di residenza e stato di famiglia dell'esecutato
- Trasmissione documenti al Custode Giudiziario IVG
- Acquisizione certificazioni catastali storiche dei beni oggetto della procedura.
- in data 02/11/2022 congiuntamente con il Dott. XXXXXXXX incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo è stato effettuato un primo sopralluogo con esame dello stato dei luoghi, misurazioni e riprese fotografiche dell'unità immobiliari oggetto della procedura.
- in data 02/11/2022 sono state effettuate visure catastali storiche ricavando certificazioni ed estratto planimetrie depositate.
- in data 21/02/2023 sono stati richiesti al Comune di san Giovanni Valdarno Certificato di Stato di Famiglia storico e Certificato Cronologico di Residenza.
- in data 17/06/2023 è stata effettuata visura ipotecaria dell'immobile oggetto di valutazione con elenco delle note di trascrizione.
- in data 21/02/2023 è stato richiesto accesso agli atti urbanistici edilizi depositati presso il Comune di San Giovanni Valdarno; in data 02/05/2023 è stato effettuato accesso visionando gli atti autorizzativi dell'edificio oggetto della procedura ricavandone immagini fotografiche.
- in data 09/05/2023 sono state richieste al Notaio XXXXXX XXXXXXX di XXXXXXXX copie degli atti di compravendita relative agli immobili in oggetto: Atto in data 28/07/199 e Atto in data 2/09/1998. Documenti ricevuti in data 24/05/2023 previo pagamento diritti.
- in data 12/06/2023 è stata richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo copia dell'atto di compravendita Notaio XXXXXXX XXXXXXX in data 31/01/2006 Rep. N. 182548 Racc. 20285. Documento ritirato in data 14/06/2023 previo pagamento diritti.

Le operazioni cui sopra, unitamente alle ulteriori attività ed accertamenti svolti hanno permesso di valutare e rispondere ai quesiti posti come di seguito riportato.

## D. RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art.**

**567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

### Risposta al Quesito n. 1

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente, e presente in atti, la *"certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c."* a firma del Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXX (XX) in data XXXXXX.

In tale documento sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili oggetto della procedura, nonché la specifica delle trascrizioni relative il ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

La documentazione in atti risulta completa e sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

## Quesito n. 2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

## Risposta al Quesito n. 2

a) Sono state acquisiti con modalità telematiche le planimetrie catastali e visure catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo in modo da verificare dettagliatamente la rispondenza allo stato dei luoghi. Per tali operazioni il sottoscritto ha incaricato il Geometra XXXXXXX XXXXXX Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di XXXXX al n. XXXX.

Presso l'Archivio del Comune di San Giovanni Valdarno sono stati acquisiti gli atti ed elaborati relativi all'ultimo progetto presentato: Pratica L0294 n. Reg. 294 presentata da XXXXXXXXXX XXXX in data XXXX prot. XXXX avente oggetto: "Lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio ubicato in loc. Ponte alle Forche"

b) E' stata acquisita copia autentica del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato: atto di compravendita Notaio XXXXXXX XXXXX in data XXXXXXX Rep. N. XXXX Racc. XXXXXX. Per maggiore completezza sono stati acquisite copie autentiche dei due atti di compravendita precedenti: atto Notaio XXXXXXX XXXXX in data XXXXXXX Rep. n. XXXXX Racc. n. XXX e atto Notaio XXXXXXX XXXX in data XXXXXXX Rep. n. XXXXX Racc. n. XXXXX.

## Quesito n. 3

Rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

## Risposta al Quesito n. 3

Per i beni oggetto della presente procedura posti in Comune di XXXXXXX (XX) Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX distinti in Catasto XXXXXXX del Comune di XXXXXXX, Foglio XX, Particelle XX Sub. XX, XXX Sub. XX e XXX graffate tra loro, categoria XXX, classe X, vani XXXX R.C. XXXX, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di XXXX in data XXXXXXX ai numeri XXXXXX per Euro XXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXX (XX), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX

2) Pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XXXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXX  
XXX, sede XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXX

Non risultano vincoli di tipo edilizio – urbanistico.

#### **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, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### **Risposta al quesito n. 4**

Dagli atti in procedura e da informazioni reperite in loco presso altri condomini non risulta esistenza di gestione condominiale e spese a carico dell'esecutato.

#### **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 alcuno dei suddetti titoli;

#### **Risposta al quesito n. 5**

Non risultano diritti demaniali, usi civici, censi e livelli ed i beni pignorati sono di proprietà.

#### **Quesito n. 6**

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

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)  
b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

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

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

### Risposta al quesito n. 6

Le formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati nella presente procedura sono le seguenti:

1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXX in data XXXXXXXXXX ai numeri XXXXXX per Euro XXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXXXXXXX a favore di XXXXXXXX, sede in XXXXX (XX), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX,

2) Pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XXXXXXXXXX ai numeri XXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX e contro XXXXXX XXXXX

### Quesito n. 7

**Descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

### Risposta al quesito n. 7

Appartamento di civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Comune di XXXXXXXXXX, Località XXXXXXXXXX posto al piano terzo con accesso da scale condominiali composto di cucina, due vani e locale bagno

oltre accessori:

- cantina al piano terra del fabbricato accessibile dal resede comune, con piccolo servizio igienico
- cantina facente parte di un piccolo corpo di fabbrica isolato da quello principale e posto sulla destra dello stesso per chi guarda da XXXXXX,
- resede esclusivo posto nella parte tergale – sinistra sempre per chi guarda da XXXXXX

Superfici lorde:

- appartamento mq 41,10 altezze: locale bagno m 2,00/2,20, altri vani m 2,50
- cantina fabbricato mq 25,00, altezza m 2,30/2,35
- cantina in corpo autonomo mq 7,30, altezza m 2,00/3,00
- resede scoperto esclusivo mq 69,50

Le caratteristiche costruttive, le dotazioni impiantistiche così come le finiture ed infissi sono da considerarsi di tipo civile economico.

Lo stato di conservazione risulta complessivamente essere precario

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaia murale a gas metano posta nel locale cucina necessitano di manutenzione e verifica delle condizioni di sicurezza..

architetto Maurizio Cappelletti

Rappresentazione catastale:

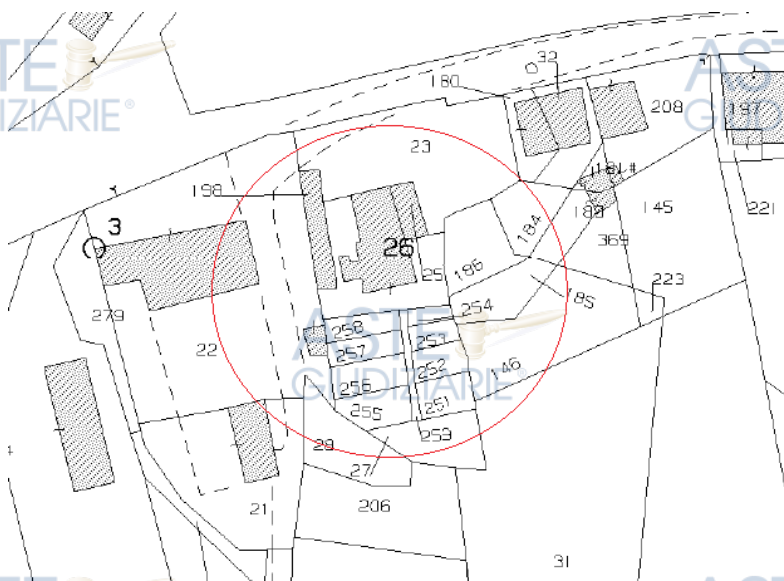
Catasto Fabbricati

Foglio X Particelle XXXXXX, XXXX e XXX graffate tra loro, categoria XX, classe X, vani XXX, superficie catastale mq 46, superficie totale escluso aree scoperte mq 46

R.C. € XXXX

Sono presenti beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati: resede e passaggio esterni, c.t. al piano terra, scale e disimpegni ai piani superiori, il tutto come riportato nelle planimetrie catastali.

Estratto mappa catastale Fg. X Part. XX, XXX, XXX



Estratto satellitare



Piazza S. Francesco n. 10 - 52043 Castiglion Fiorentino (Ar)

Tel 0575 659323 Fax 0575 656570 Partita IVA 01115460519 C.F. CPPMRZ58R19C319U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

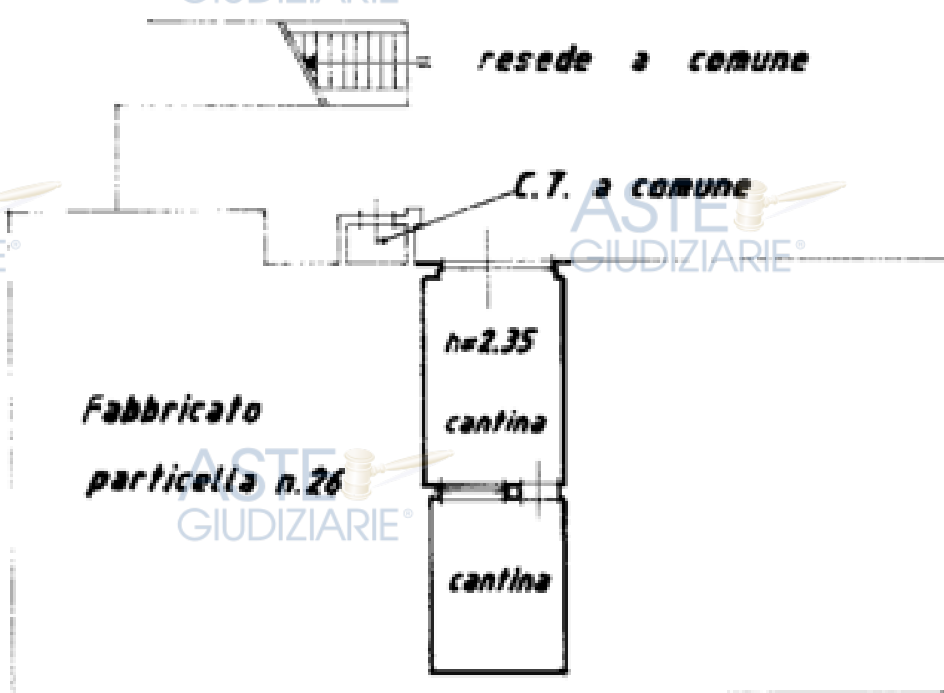
architetto Maurizio Cappelletti

Estratto planimetrie catastali

Cantina Foglio 8 Part. 198 Sub. 14

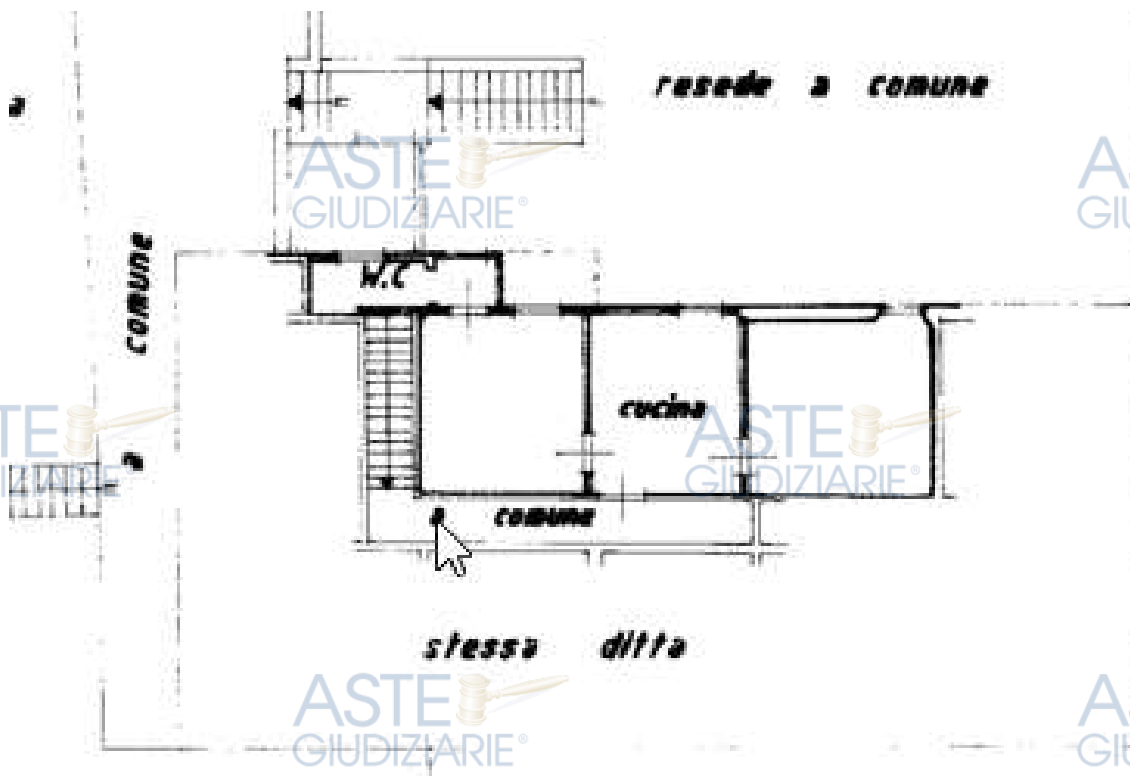


Cantina Foglio 8 Part. 26 Sub. 14

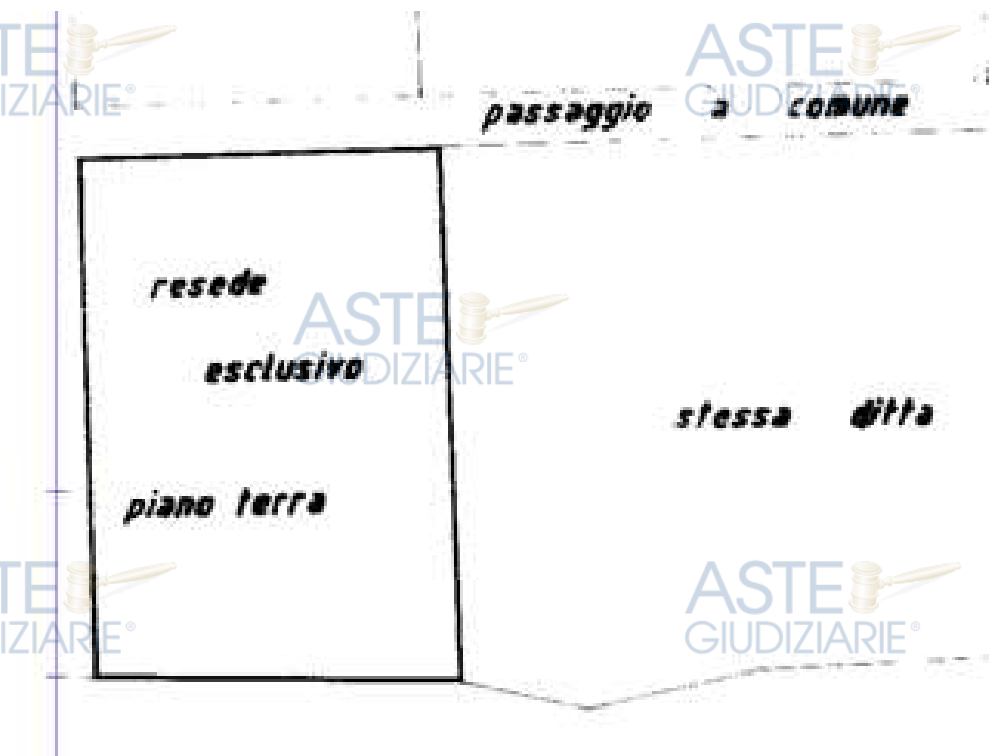


architetto Maurizio Cappelletti

Appartamento Fg. 8 Part. 26 Sub. 14



Resede esclusivo Fg. 8 Part. 251



Esterno del complesso



architetto Maurizio Cappelletti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Resede comune



Ingresso e scale



Piazza S. Francesco n. 10 - 52043 Castiglion Fiorentino (Ar)

Tel 0575 659323 Fax 0575 656570 Partita IVA 01115460519 C.F. CPPMRZ58R19C319U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

architetto Maurizio Cappelletti

Disimpegno e porta ingresso appartamento



Piazza S. Francesco n. 10 - 52043 Castiglion Fiorentino (Ar)  
Tel 0575 659323 Fax 0575 656570 Partita IVA 01115460519 C.F. CPPMRZ58R19C319U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto Maurizio Cappelletti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cucina



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cucina



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

architetto Maurizio Cappelletti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cucina



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Camera



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Camera



Cucina



architetto Maurizio Cappelletti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagno



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

architetto Maurizio Cappelletti

Cantina edificio principale



architetto Maurizio Cappelletti

Cantina in corpo staccato



Resede esclusivo



architetto Maurizio Cappelletti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Resede esclusivo

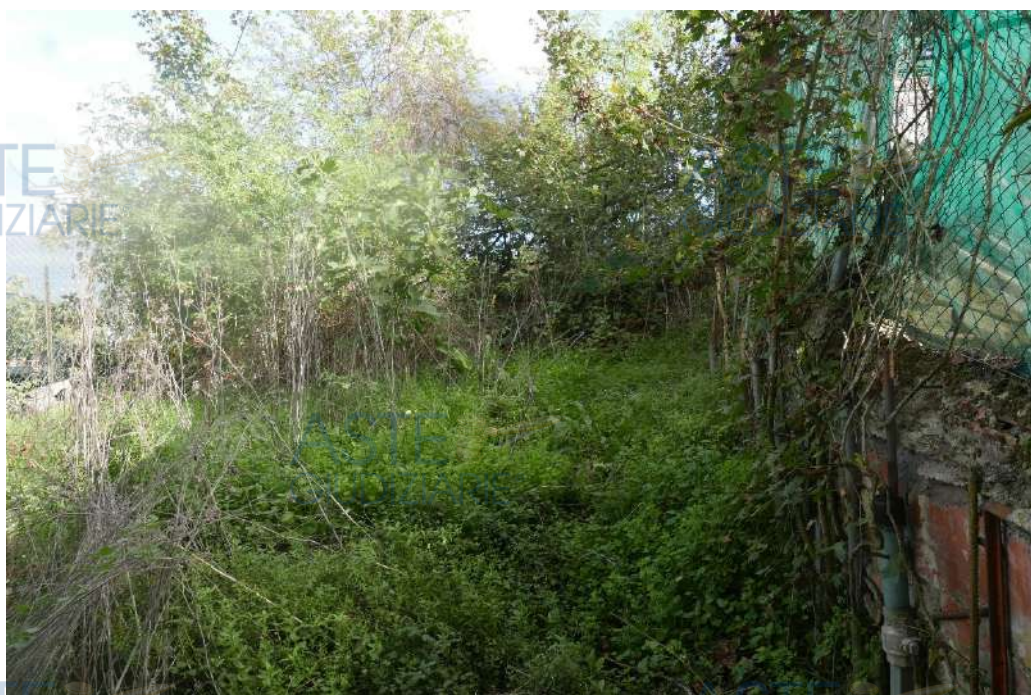


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quesito n. 8**

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

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

**Risposta al quesito n. 8**

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

**Quesito n. 9**

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

**Risposta al quesito n. 9**

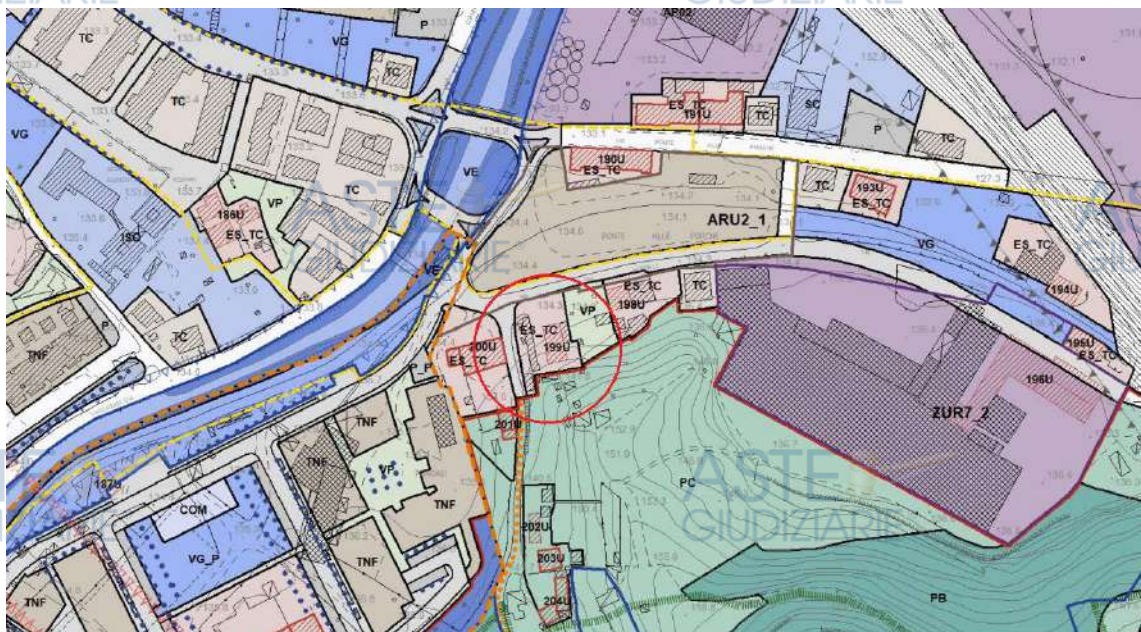
Non risulta necessario aggiornamento della rappresentazione catastale.

**Quesito n. 10**

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

**Risposta al quesito n. 10**

Il vigente Regolamento Edilizio destina gli immobili in oggetto a Zona ES-TC edifici storici della città consolidata con scheda 199U



# **SCHEDE PATRIMONIO ARCHITETTONICO** **UTOE 07** **199U**

## **DATI GENERALI**

Denominazione

Indirizzo Via

Ponte alle Forche

Nr civico 20

Numero alloggi

NR schede PRG novembre 1988 (VSA)

233U

ID\_EDIFICIO

1691

Catasto leopoldino (1821)

☐

Catasto d'impianto (1942)

☒

## **DATI CATASTALI**

Numero foglio

8

Numero particella

26-198

## **INTERVENTI EDILIZI**

(precedenti approvazione RU)

Tipo di intervento

Pratica edilizia

(successivi approvazione RU)

Tipo di intervento

Pratica edilizia



## **ARCHIVIO FOTOGRAFICO**



REGOLAMENTO URBANISTICO - EDIFICI URBANI

341

## SCHEDA PATRIMONIO ARCHITETTONICO

UTOE 07

199U

### CARATTERI MORFO-TIPOLOGICI

Classificazione tipologica casa in linea

#### Impianto volumetrico e caratteristiche architettoniche

volume articolato ☐ 1 piano ☐ copertura a capanna ☐ muratura in laterizio ☐  
 volume compatto ☒ 2 piani ☐ copertura a padiglione ☒ muratura in pietra ☐  
 3 piani ☐ copertura mista ☐ muratura in ciottoli d'Arno ☐  
 più di 3 piani ☒ copertura piana ☐ muratura in loppa d'altoforno ☐  
 intonaco ☒  
 altro ☐

#### Aree di pertinenza e annessi

orto ☐ giardino ☐ baracche ☒ garages ☒ annessi ☐ tettoia ☐

Note Pianta a L corpo unico.  
Corpi chiusi in aggiunta.

### GIUDIZIO PRELIMINARE

#### INTEGRITA' DEL MANUFATTO

perfettamente conservato ☐ elevato ☐  
 mediamente conservato ☐ di pregio ☐  
 con alcune manomissioni ☐ buone ☐  
 con rilevanti manomissioni ☒ modeste ☒  
 completamente manomesso ☐ inesistenti ☐

#### CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE

#### VALORE

ECCEZIONALE  
 BUONO  
 MEDIO  
 SCARSO  
 Nullo

#### CLASSIFICAZIONE DI VALORE

SCARSO

#### NORMATIVA DI RIFERIMENTO

#### Prescrizioni particolari

Facciate

Coperture

Resede

Recinzioni

Superfettazioni

Altro



779

REGOLAMENTO URBANISTICO - EDIFICI URBANI

342

La scheda riporta:

- integrità del manufatto con rilevanti manomissioni
- caratteristiche storico-architettoniche modeste
- valore scarso

e non prevede particolari prescrizioni sui possibili di interventi

Piazza S. Francesco n. 10 - 52043 Castiglion Fiorentino (Ar)

Tel 0575 659323 Fax 0575 656570 Partita IVA 01115460519 C.F. CPPMRZ58R19C319U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### **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 degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

### **Risposta al quesito n. 11**

A seguito di accesso presso l'Archivio del Comune di XXXXXXXXXXXX in data XXXXXX è stata visionata ed estratta documentazione fotografica della documentazione relativa ai più recenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione del Sindaco a riparare il fabbricato, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX. Anche se non esplicitamente dichiarato risulta probabile trattarsi di ricostruzione di fabbricato soggetto a danni di guerra. Nella Autorizzazione è riportata la condizione: per i piani e gli allineamenti saranno tenuti quelli del vecchio fabbricato.
- Autorizzazione del Sindaco ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, rilasciata in data 16/02/1980 prot. 2933 reg. n. 1014, per risanamento copertura, rifacimento intonaco e tinteggiatura esterna, collocazione di persiane alla fiorentina, rifacimento di marciapiede nonché lavori di manutenzione interna.

Gli atti di cui sopra sono relativi ai beni facenti parte del fabbricato principale distinto catastalmente al Foglio 8 Particella 26. Non sono citate la cantina facente parte di manufatto autonomo, distinta catastalmente al Foglio 8 Part. 198 Sub. 14 ed il resede scoperto distinto al Foglio 8 Part. 251

Negli atti notarili di compravendita:

- Notaio XXXXX XXXXX in data XXXX
- Notaio XXXXX XXXXX in data XXXX
- Notaio XXXXX XXXXX in data XXXXXX

è riportato che l'unità immobiliare è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non vi sono stati interventi edilizi né mutamenti tali da richiedere licenze, concessioni o autorizzazioni.

Dato quanto sopra e considerando che:

- il corpo principale è stato ricostruito con Autorizzazione del XXXXXX e sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria con autorizzazione del XXXXX,
- il corpo autonomo di cui alla Part. 198 è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967

le costruzioni sono conformi agli atti autorizzativi rilasciati.

Non risulta dichiarazione di agibilità nonché pratiche di condono edilizio.

#### Quesito n. 12

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

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

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

#### Risposta al quesito n. 12

Come risulta da Certificati storici di residenza e Stato di Famiglia, il soggetto esecutato non risiede nell'immobile in oggetto.

Cessazione della iscrizione all'anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno in data XXXX

Durante il sopralluogo congiunto in data XXXXXX con il rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie XXXXXXXXXXXX è stato rilevato che i beni risultano non occupati.

#### 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 al quesito n. 13

Si riportano Certificati in allegato.

#### 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 al quesito n. 14

L'immobile non risulta essere occupato.

#### Quesito n. 15

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

#### Risposta al quesito n. 15

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono autonomi e, ad un primo esame, conformi alle disposizioni vigenti salvo necessità di manutenzione in particolare alla caldaia murale a gas metano posta nel locale cucina. Da accesso all'archivio comunale non presenti dichiarazioni di conformità.

#### Quesito n. 16

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in., censito., con terreno ubicato in., censito., ecc.);

#### Risposta al quesito n. 16

Date le caratteristiche e la consistenza è possibile procedere alla vendita un unico lotto.

#### Quesito n. 17

Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

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

### Risposta al quesito n. 17

Il valore dell'immobile è determinato previa opportuna conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive ed impiantistiche. E' stata presa in considerazione la collocazione dell'area nel contesto edificato del comune di XXXXXXXXXXXX nonché la destinazione urbanistica e la attuale dinamica immobiliare.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, per i muri confinanti con altre unità immobiliari si è considerata la mezzeria dello stesso.

Ad ogni tipologia (appartamento, cantine, resede) si applica un coefficiente di ragguaglio derivato da riferimenti correntemente in uso adattati in funzione delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per la determinazione del valore sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nel territorio ed assunti come principali riferimenti i parametri della Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati per il secondo semestre 2022, Provincia di Arezzo, Comune di San Giovanni Valdarno, Zona Periferica/Quartiere Oltrarno, Il Porcellino, Zona I Fondali, Ex Italsider, Codice di zona D3, Microzona catastale n. 999, Tipologia Prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, confrontati con i dati del "Borsino Immobiliare".

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: SAN GIOVANNI VALDARNO

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE OLTARNIO, IL PORCELLINO, ZONA I FONDALI, EX ITALSIDER

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                  | 1250 | L                | 3,8                            | 4,6 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 850                   | 1050 | L                | 3,2                            | 4   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 750                   | 1100 | L                | 3,8                            | 5,4 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1450                  | 1800 | L                | 4,1                            | 5,4 | L                |

Il valore unitario determinato come sopra descritto é il seguente:

- Abitazioni di tipo economico 900,00 €/mq

e comprende quota condominiale delle parti comuni:

- resede, C.T., passaggio

come riportate nella planimetria catastale allegata

architetto Maurizio Cappelletti

Nella stima derivante dalla applicazione del valore unitario alla superficie ragguagliata si applicano i seguenti coefficienti:

- Riduzione per mancanza garanzia vizi occulti 0,85
- Riduzione per vetustà complessiva 0,80 appartamento 0,70 altri beni

Di seguito si riporta tabella sintetica con determinazione valori di stima

| dest               | Sup   | coeff | sup r | val un | rid gar | rid vet      | valore A         |
|--------------------|-------|-------|-------|--------|---------|--------------|------------------|
| appartamento       | 41,10 | 1,00  | 41,10 | 900,00 | 0,85    | 0,80         | 25.153,20        |
| cantina fabbricato | 25,00 | 0,60  | 15,00 | 900,00 | 0,85    | 0,70         | 8.032,50         |
| cantina autonoma   | 7,30  | 0,50  | 3,65  | 900,00 | 0,85    | 0,70         | 1.954,58         |
| resede scoperto    | 69,50 | 0,15  | 10,43 | 900,00 | 0,85    | 0,70         | 5.585,27         |
|                    |       |       |       |        |         | valore lordo | <b>42.725,55</b> |

**- VALORE BENE IN CIFRA TONDA** € **42.700,00**  
(Euro Quarantaduemilasettecento/00)

Giusto canone di locazione

- Valore bene \* coefficiente 0,035 = € 1.494,50 (Euro Millequattrocentonovantaquattro/50)

#### **Quesito n. 18**

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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 al quesito n. 18**

Gli immobili sono pignorati per l'intero e non pro-quota

architetto Maurizio Cappelletti

**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 al quesito n. 19**

Gli immobili sono pignorati per la piena proprietà

**Quesito n. 20**

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

**Risposta al quesito n. 20**

Come riportato al precedente quesito n. 11 gli immobili non risultano abusivi.

**CONCLUSIONI**

Il bene sopra descritto è stato valutato sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad avvenute vendite nella zona su beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche rilevate e sopra descritte, della destinazione urbanistica, della conformità catastale ed urbanistica nonché della condizione di non occupazione e del mercato immobiliare generale e locale.

Questo tecnico è sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto

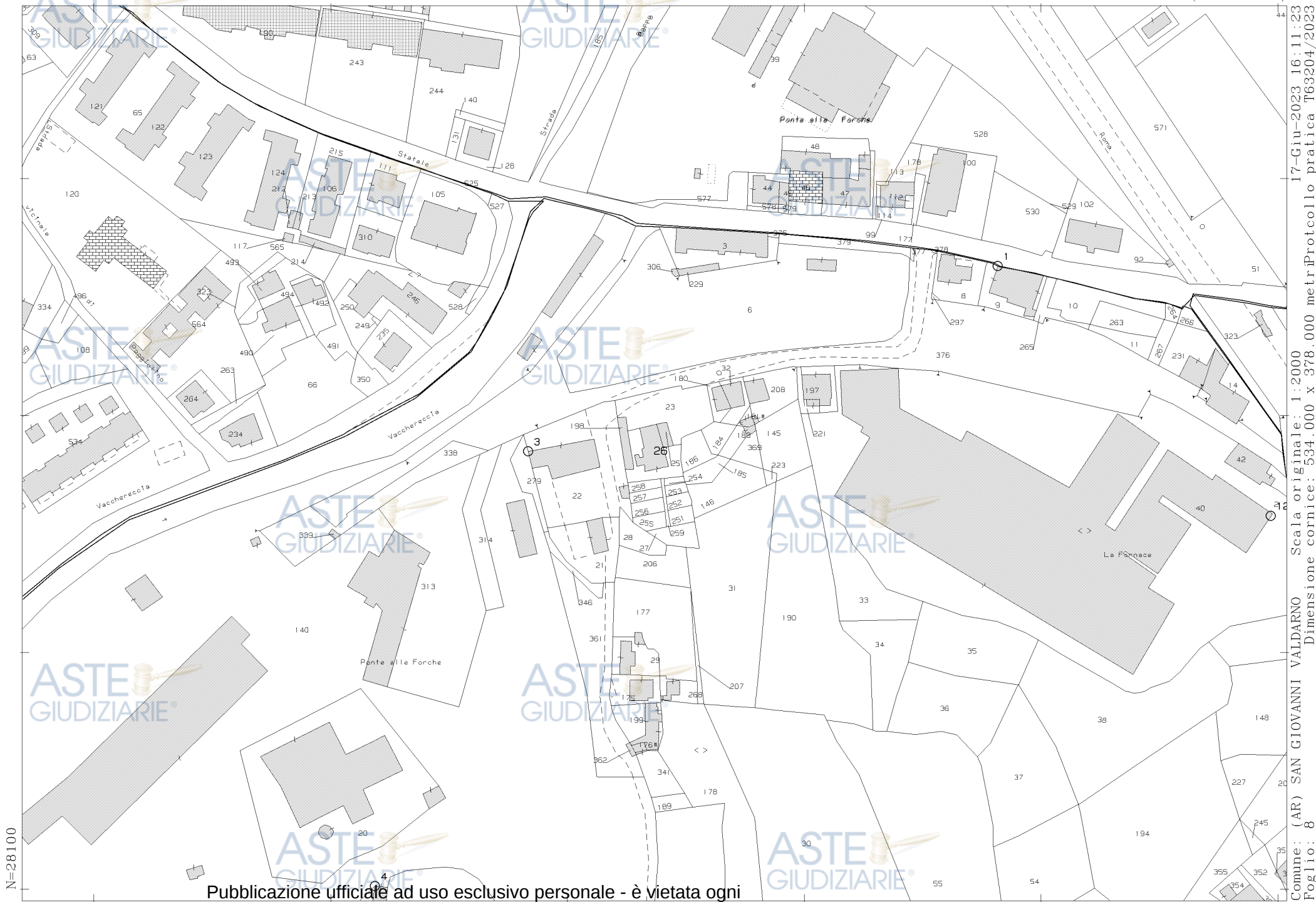
Castiglion Fiorentino 17 giugno 2023

Architetto Maurizio Cappelletti

architetto Maurizio Cappelletti

## ALLEGATI

- Estratto di Mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale storica
- Ispezione ipotecaria
- Certificato storici stato di famiglia e Cronologico di residenza
- Copie autentiche atti di compravendita
- Copie atti autorizzativi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 26

Comune: (AR) SAN GIOVANNI VALDARNO  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T63204/2023  
Foglio: 8

17-Giu-2023 16:11:23

MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

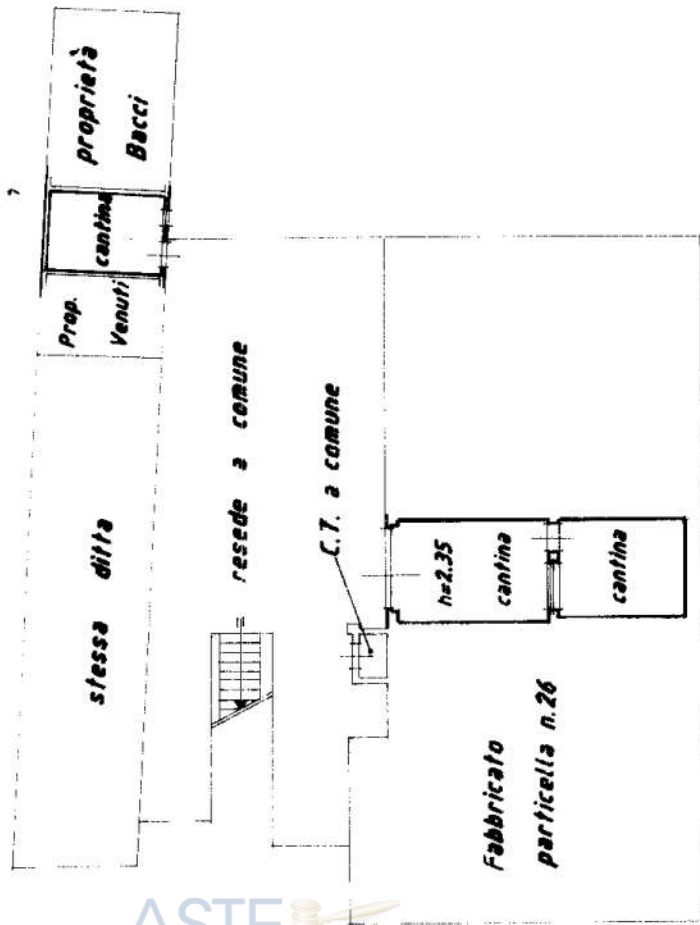
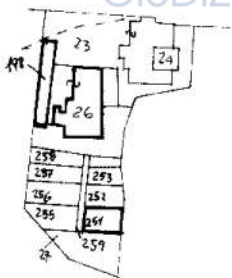
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO  
F. rig. rend. 496

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN GIOVANNI V.no** via **Ponte alla Forche** CIV. ....

Planimetria della zona  
Foglio n.8  
Particella nn.26-190-251  
scala 1:2000

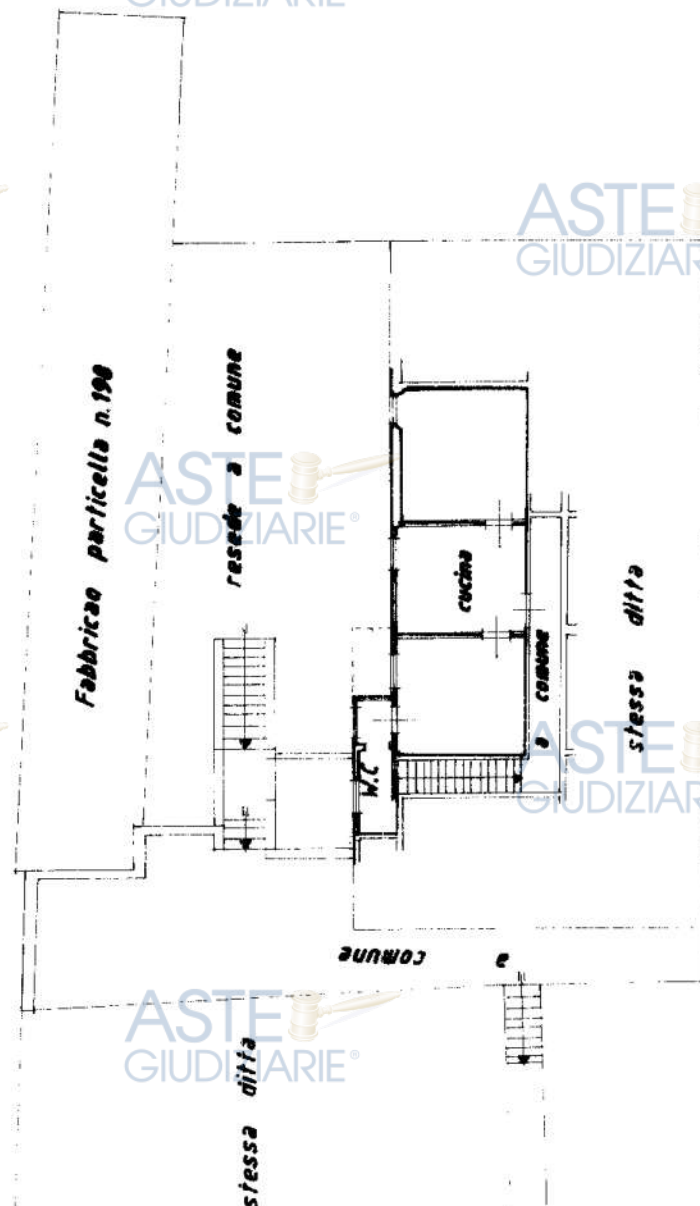


PIANO TERRA  
h<sub>pm</sub>=2.43

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



PIANO TERZO  
h=2.60



PIANO ESCLUSIVO  
h=2.60

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **Geom. FABIO ROSSINI**  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei **Geometri** n. **921**

della provincia di **AREZZO** data **14/11/2011**

Firma **Fabio Rossini**

☐ Dichiarazione di N.C.  
☒ Denuncia di variazione

Identificativi catastali

n. **26-190-251**

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (H901) (AR)

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (H901) (AR)

Foglio 8 Particella 26

Foglio 8 Particella 198

Foglio 8 Particella 251

**Classamento:**

Rendita: Euro 138,28

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Foglio 8 Particella 251

**Indirizzo:** VIA PONTE ALLE FORCHE FONDALI n. 18 Piano T - 3

**Dati di superficie:** Totale: 46 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 46 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. PATHAK Rajesh (CF PTHRSH71S16Z222C)

nato in INDIA (EE) il 16/11/1971

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dal 23/06/1992

Immobile attuale

Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (H901) (AR)

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

VARIAZIONE del 23/06/1992 in atti dal 10/07/1999  
DIVERSA DISTRIBUZ. U.I.U. CLS (n. 21861/1992)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:**

Comune: SAN GIOVANNI VALDARNO (H901) (AR)

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 4

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 7

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 8

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 10- Foglio 8 Particella

## > Indirizzo

 dal 23/06/1992 al 19/09/2012

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

LOCALITA' PONTE ALLE FORCHE Piano T3  
Partita: 137

VARIAZIONE del 23/06/1992 in atti dal 10/07/1999  
DIVERSA DISTRIBUZ. U.I.U. CLS (n. 21861/1992)

 dal 19/09/2012 al 04/06/2015

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

VIA PONTE ALLE FORCHE Piano T3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2012  
Pratica n. AR0137299 in atti dal 19/09/2012  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26049.1/2012)

 dal 04/06/2015 al 26/01/2018

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

VIA PONTE ALLE FORCHE Piano T - 3

VARIAZIONE del 04/06/2015 Pratica n. AR0088380 in  
atti dal 04/06/2015 GAF CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 52755.1/2015)

 dal 26/01/2018

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio 8 Particella 26 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 198 Subalterno 14

Foglio 8 Particella 251

VIA PONTE ALLE FORCHE FONDALI n. 18 Piano  
T - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2018  
Pratica n. AR0007463 in atti dal 26/01/2018  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
3079.1/2018)

## > Dati di classamento

 dal **23/06/1992** al **01/01/1994**

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio **8** Particella **26** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **198** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **251**

Rendita: **Lire 315.000**

Categoria **A/4<sup>c</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **137**

VARIAZIONE del 23/06/1992 in atti dal 10/07/1999  
DIVERSA DISTRIBUZ. U.I.U. CLS (n. 21861/1992)

 dal **01/01/1994**

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio **8** Particella **26** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **198** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **251**

Rendita: **Euro 138,28**

Rendita: **Lire 267.750**

Categoria **A/4<sup>c</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **137**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

## > Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)**  
**(AR)**

Foglio **8** Particella **26** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **198** Subalterno **14**

Foglio **8** Particella **251**

Totale: **46 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **46 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
23/06/1992, prot. n. 21861

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO (H901)(AR) Foglio 8  
Particella 26 Sub. 14

### > 1. POSFORTUNATI SINIO.DI GIOVANNI

📅 dal 23/06/1992 al 28/07/1992  
(deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 23/06/1992 in atti dal 10/07/1999  
DIVERSA DISTRIBUZ. U.I.U. CLS (n. 21861/1992)

### > 1. BRUNETTI Mauro (CF BRNMRA67E29H901J)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il 29/05/1967

📅 dal 28/07/1992 al 22/09/1998  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/07/1992 Pubblico ufficiale IDOLO Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) Repertorio n. 13551 - UR Sede MONTEVARCHI (AR) Registrazione Volume 76 n. 935 registrato in data 11/08/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6129/1992 in atti dal 10/07/1999

### > 1. DI MEO Giusti (CF DMIGST76C28Z112Z)<sup>d)</sup>

nato in GERMANIA (EE) il 28/03/1976  
📅 dal 22/09/1998 al 31/05/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 22/09/1998 Pubblico ufficiale IDOLO EUGENIO Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) Repertorio n. 20343 - UR Sede MONTEVARCHI (AR) Registrazione Volume 10 n. 989 registrato in data 06/10/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7572.1/1998 - Pratica n. 122790 in atti dal 17/07/2001

### > 1. BARTOLINI Grazietta (CF BRTGZT37A45H901J)

nata a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il 05/01/1937

📅 dal 31/05/2004 al 31/01/2006  
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con GIACHI GUIDO (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 31/05/2004 Pubblico ufficiale NOTARO GIUSEPPE Sede MONTEVARCHI (AR) Repertorio n. 171849 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7082.1/2004 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/06/2004

### > 2. GIACHI Gianna (CF GCHGNN64D44H901K)

nata a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il 04/04/1964

📅 dal 31/05/2004 al 31/01/2006  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

### > 3. GIACHI Guido (CF GCHGDU37S30D612R)

nato a FIRENZE (FI) il 30/11/1937  
📅 dal 31/05/2004 al 31/01/2006  
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con BARTOLINI GRAZIETTA (deriva dall'atto 4)

### > 1. PATHAK Rajesh (CF PTHRS71S16Z222C)

nato in INDIA (EE) il 16/11/1971  
📅 dal 31/01/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 31/01/2006 Pubblico ufficiale NOTARO GIUSEPPE Sede MONTEVARCHI (AR) Repertorio n. 182548 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1412.1/2006 Reparto PI di AREZZO in atti dal 02/02/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

 **ASTE  
GIUDIZIARIE**

#### Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2023 Ora 13:20:13  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T54987 del 17/06/2023

per dati anagrafici  
Richiedente FVLLSS

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: PTHRS71S16Z222C - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

|                                   |               |            |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Periodo informatizzato dal        | 03/11/1986 al | 16/06/2023 |
| Periodo recuperato e validato dal | 02/01/1976 al | 31/10/1986 |

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. PATHAK RAJESH

Luogo di nascita INDIA (EE)

|                 |            |       |   |                |                   |
|-----------------|------------|-------|---|----------------|-------------------|
| Data di nascita | 16/11/1971 | Sesso | M | Codice fiscale | PTHRS71S16Z222C * |
|-----------------|------------|-------|---|----------------|-------------------|

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/06/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 31/10/1986

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2006 - Registro Particolare 1412 Registro Generale 2231

Pubblico ufficiale NOTARO GIUSEPPE Repertorio 182548/20285 del 31/01/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2006 - Registro Particolare 406 Registro Generale 2232

Pubblico ufficiale NOTARO GIUSEPPE Repertorio 182549/20286 del 31/01/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di AREZZO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2023 Ora 13:20:13  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente FVLLSS

Ispezione n. T54987 del 17/06/2023

---

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2019 - Registro Particolare 12280 Registro Generale 17140

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2989 del 07/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)

Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2**

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**



**COMUNE DI SAN GIOVANNI  
VALDARNO**  
**PROVINCIA DI AREZZO**  
**SERVIZI DEMOGRAFICI**



**STATO DI FAMIGLIA STORICO**

**L'UFFICIALE D'ANAGRAFE**



In base alle risultanze degli atti CERTIFICA che la famiglia di **PATHAK RAJESH** era residente in **VIA PONTE ALLE FORCHE FONDALI n. 18** alla data del **16.02.2014** ed era composta da:

**PATHAK RAJESH**

nato a DELHI (INDIA) il 16.11.1971

Irreperibilità censimento 2011 il 17.02.2014 p.n.164

Cittadinanza INDIANA

I.S.



**BHATNAGAR RASHMI**

nata a AMBALA (INDIA) il 22.06.1973

Irreperibilità censimento 2011 il 17.02.2014 p.n.164

Cittadinanza INDIANA

**PATHAK SANJIV**

nato a NEW DELHI (INDIA) il 08.08.1973

Irreperibilità censimento 2011 il 17.02.2014 p.n.164

Cittadinanza INDIANA



Rilasciato in Esenzione per uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Il presente certificato è valido sei mesi dalla data di rilascio.

Rilasciato ad una pubblica amministrazione o gestore di pubblico servizio ai fini dell'acquisizione d'ufficio.



SAN GIOVANNI VALDARNO, lì 28/02/2023





# COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO

## PROVINCIA DI AREZZO

### SERVIZI DEMOGRAFICI

#### CERTIFICATO CRONOLOGICO DI RESIDENZA

#### L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

In base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

#### CERTIFICA CHE

**PATHAK RAJESH**

**nato a DELHI (INDIA) il 16.11.1971**

Immigrazione da BUCINE (AR) il 13.02.2006 p.n.55

Cittadinanza INDIANA

Era iscritto nell'anagrafe della popolazione residente di questo comune in VIA PONTE ALLE FORCHE  
FONDALI n. 18 dalla data del 13.02.2006 alla data del 16.02.2014

Irreperibilità censimento 2011 il 17.02.2014 p.n.164

Rilasciato in Esenzione per uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B)  
DPR 642/1972

Il presente certificato è valido sei mesi dalla data di rilascio.

Rilasciato ad una pubblica amministrazione o gestore di pubblico servizio ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

SAN GIOVANNI VALDARNO, li 28/02/2023



## C O M P R A V E N D I T A

## REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventidue settembre millenovecentonovantotto, in San Giovanni Valdarno nel mio studio in via Pier Sansoni numero 10.

Avanti a me Notaio EUGENIO IDOLO, con sede in San Giovanni Valdarno iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, previa concorde rinuncia delle parti, con il mio consenso, ai testi

## SONO PRESENTI

PER LA PARTE VENDITRICE: BRUNETTI MAURO, commesso, nato a San Giovanni Valdarno il 29 maggio 1967, ivi residente alla via Fondali numero 18, codice fiscale BRN MRA 67E29 H901J

PER LA PARTE ACQUIRENTE: DI MEO GIUSI, commessa, nata a Monaco di Baviera il 28 marzo 1976, residente a San Giovanni Valdarno, via Siena numero 33, codice fiscale DMI GSI 76C68 Z112S

Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

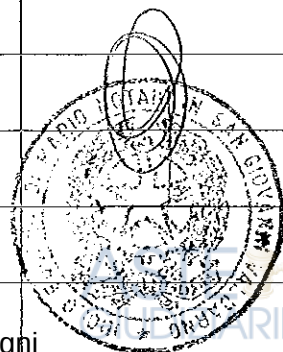
Preliminarmente, i costituiti dichiarano rispettivamente:

- BRUNETTI MAURO di essere legalmente separato e comunque di disporre di diritto di natura personale in quanto acquistato anteriormente al matrimonio;
- DI MEO GIUSI di essere nubile.

## ARTICOLO 1-CONSENSO ED IMMOBILE

TRA scritto presso Ufficio  
R.R.I. di AREZZO  
in data 06/10/98  
Reg. Gen. n. 13487  
Reg. Partic. n. 9459

Registrato in Montevarchi  
il 06/10/98 al n. 989  
Vol. 10... Esatte L. 370.500  
di cui L. .... per INVIM



BRUNETTI MAURO

## V E N D E

a DI MEO GIUSI ,che compra,la piena proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Valdarno,località Ponte Alle Forche numero 18, comprendente l'appartamento per civile abitazione al piano terzo, della consistenza di vani tre oltre W.C, con accesso da ingresso e scale condominiali.

Costituiscono pertinenza dell'unità:

- una cantina al piano terreno,in corpo di fabbrica staccato dal fabbricato;
- area ad uso resede di superficie inferiore a metriquadri cinquemila, sul retro del fabbricato;
- locale adibito a cantina ,al piano terreno del fabbricato, con accesso dal resede comune.

Confini: Posfortunato, parti comuni per più lati, salvo altri

Al N.C.E.U di San Giovanni Valdarno, tale unità é rappresentata alla partita 137, foglio 8,particelle 26 subalterno 14 (appartamento)- 198 subalterno 14 (cantina), nonché particella 251 (resede); piano T-3, categoria A/4, classe 1, vani 3,50, rendita catastale lire 315.000 (trecentoquindicimila)

## ARTICOLO 2-PRECISAZIONI

La compravendita comprende tutti i diritti connessi, accessori, accessioni e pertinenze,nonché la proporzionata quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali



definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza.

ARTICOLO 3-DICHIARAZIONI DELLA PARTE ALIENANTE AI SENSI DI LEGGE

La parte alienante, da me Notaio debitamente ammonita ai sensi dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 numero 15 , dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della medesima legge:

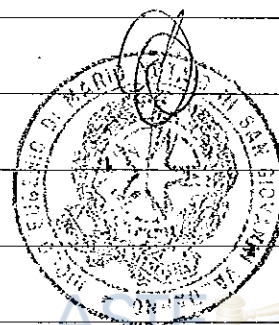
--quanto all'articolo 3, comma 13 ter del Decreto Legge 27 aprile 1990, numero 90, convertito con modificazioni dalla legge 26 giugno 1990 numero 165, che il reddito dell'immobile oggetto di questo atto non è stato introdotto nell'ultima relativa dichiarazione per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, causa fallimento della medesima parte venditrice;

--quanto all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, che la costruzione del ripetuto immobile oggetto di questo atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, l'immobile di cui trattasi non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

ARTICOLO 4- P R E Z Z O

Il prezzo è di lire 80.000.000 (OTTANTAMILIONI)

Esso è stato prima d'ora interamente pagato dalla parte



acquirente a quella venditrice che ne rilascia quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5-P O S S E S S O

La parte acquirente consegue da oggi il possesso dell'unità acquistata nello stato in cui si trova, che essa dichiara di ben conoscere ed accettare, con gli accessori e le pertinenze e da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri

ARTICOLO 6-G A R A N Z I E

La parte venditrice garantisce i diritti alienati, l'immobile che li concerne e l'inesistenza su di essi di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri di qualunque natura, privilegi anche fiscali, ad eccezione:

-- della trascrizione numero 8408 del 20 agosto 1996, concernente sentenza di fallimento della parte venditrice accesa solo formalmente a seguito di concordato fallimentare la cui sentenza di omologazione è già passata in giudicato.

-- dell'ipoteca a favore dell'Istituto di Credito di Credito Fondiario della Toscana iscritta ad AREZZO il 6 agosto 1992 al numero 1662.

La parte venditrice si impegna a cancellare a sua cura ed a sue spese i gravami di cui sopra entro sei mesi da oggi.

Garantisce inoltre di essere al corrente con ogni onere, anche condominiale, o tributo afferente al cespite trasferito e si impegna comunque a corrispondere ogni tassa od imposta diretta od indiretta al riguardo dovuta fino ad oggi, anche se

accertata o iscritta a ruolo o richiesta in data successiva.

#### ARTICOLO 7-P R O V E N I E N Z A

Dichiara la parte cedente di essere divenuta piena proprietaria dell'unità venduta in virtù di atto ai miei rogiti in data 28 luglio 1992, registrato a Montevarchi il giorno 11 agosto 1992 al numero 935 volume 76 e trascritto in Arezzo il 6 agosto 1992 al numero 8849 di formalità.

#### ARTICOLO 8-S P E S E

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'INVIM che rimane a carico della parte venditrice.

#### ARTICOLO 9-DICHIARAZIONI FISCALI

Parte venditrice e parte acquirente dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o parentela in linea retta.

Ai sensi della nota II Bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R 26 aprile 1986 numero 131, la parte

acquirente chiede l'applicazione dell'imposta di registro

nella misura del quattro per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa nonchè la parte venditrice

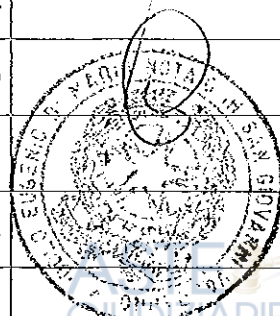
l'applicazione dell'INVIM nella misura ridotta del cinquanta

per cento, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso di

abitazione non di lusso effettuato nei confronti di persona fisica da soggetto non agente nell'esercizio di impresa, arte o

professione. All'uopo dichiara la parte acquirente: - che

l'immobile acquistato è ubicato nel Comune in cui essa ha la



propria residenza;

-di non essere titolare esclusiva di diritti di proprietà,

usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel

territorio del Comune in cui é sito l'immobile in oggetto;

-di non essere titolare neppure per quote su tutto il

territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso,

abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione.

Di questo atto, in parte dattiloscritto da persona di mia

fiducia ed in parte scritto di mio pugno, su sei facciate di

due fogli io Notaio ho dato lettura ai costituiti, che

l'approvano.

Firmato Giusi Di Meo, Brunetti Mauro, Eugenio Idolo notaio

(sigillo)

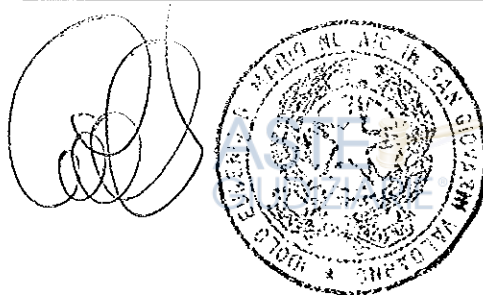


Io dottor EUGENIO IDOLO, Notaio in San Giovanni Valdarno,  
con studio in via Piero Sansoni numero 10, iscritto al Ruolo del  
Distretto Notarile di Arezzo, C E R T I F I C O che la presente  
copia fotostatica composta di sette fogli è conforme  
all' originale, munito delle prescritte firme.

SI RILASCIATA AD USO CONSENTITO DALLA LEGGE

SAN GIOVANNI VALDARNO, **24 MAG. 2023**

DOTTOR EUGENIO IDOLO NOTAIO



## C O M P R A V E N D I T A

## REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventotto luglio millenovecentonovantadue, in San Giovanni Valdarno nel mio studio in Corso Italia 117.

Avanti a me Notaio EUGENIO IDOLO, con sede in San Giovanni Valdarno iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, previa concorde rinuncia delle parti, con il mio consenso, ai testi

## SONO PRESENTI

PER LA PARTE VENDITRICE: POSFORTUNATO LORENZO, impiegato, nato a San Giovanni Valdarno il 7 settembre 1955, ivi residente alla via Roma 36, quale procuratore speciale di POSFORTUNATO SINIO, pensionato, nato a Cavriglia il 28 maggio 1913, residente in San Giovanni Valdarno alla via Roma 36, codice fiscale PSF SNI 13E28 C407L, giusta atto del Notaio Tolomei di Barga in data 23 luglio 1992, repertorio numero 71611, che si allega a questo atto sotto lettera 'A'

PER LA PARTE ACQUIRENTE: BRUNETTI MAURO, commerciante, nato a San Giovanni Valdarno il 29 maggio 1967, ivi residente alla via Peruzzi 21, codice fiscale BRN MRA 67E29 H901J

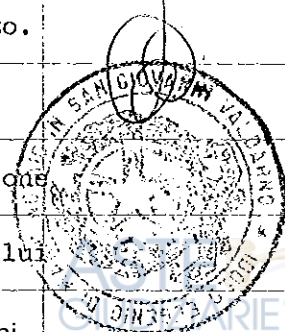
Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

Preliminarmente, i costituiti dichiarano rispettivamente:

- POSFORTUNATO SINIO di essere coniugato in regime di comunione legale ma di disporre con questo atto di bene personale a lui

Registrato in Montevarchi  
il 14/08/92 al n. 935  
Vol. 7.6... Esatte L. 4.000.600  
di cui L. 2.448.600 per INVIM

TRA scritto presso Ufficio  
R.R.L. di AREZZO  
in data 06/08/92  
Reg. Gen. n. .... Reg. Partic. n. 8845  
12022



pervenuto anteriormente al 20 settembre 1975;

-BRUNETTI MAURO di essere celibe.

ARTICOLO 1-CONSENSO ED IMMOBILE

POSFORTUNATO SINIO, come sopra rappresentato

V E N D E

a BRUNETTI MAURO che compra, la piena proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Valdarno, località Ponte Alle Forche numero 18, comprendente l'appartamento per civile abitazione al piano terzo, della consistenza di vani tre oltre W.C, con accesso da ingresso e scale condominiali.

Costituiscono pertinenza dell'unità:

-una cantina al piano terreno, in corpo di fabbrica staccato dal fabbricato;

-area ad uso resede di superficie inferiore a metriquadri cinquemila, sul retro del fabbricato;

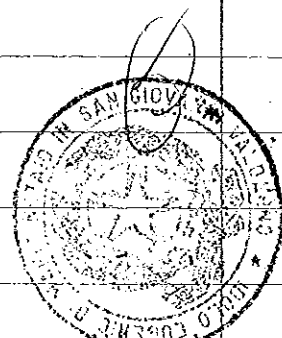
-ulteriore locale adibito a cantina, al piano terreno del fabbricato, con accesso dal resede comune.

Confini: Posfortunato da più lati, salvo altri.

Al N.C.E.U di San Giovanni Valdarno, l'unità é rappresentata alla partita 137, foglio 8, particelle:

- 26 subalterno 14 (appartamento);
- 198 subalterno 14 (cantina);
- 251 (resede);

il tutto con categoria, classe, consistenza e rendita, che verranno attribuite dall'UTE di Arezzo a seguito di denuncia



di variazione ivi presentata il 23 giugno 1992 al numero 21861/92.

Ai fini catastali si precisa che per l'unità in oggetto è stato presentato tipo mappale all'UTE di Arezzo il 18 giugno 1992 al numero di registro 1593.

#### ARTICOLO 2-PRECISAZIONI

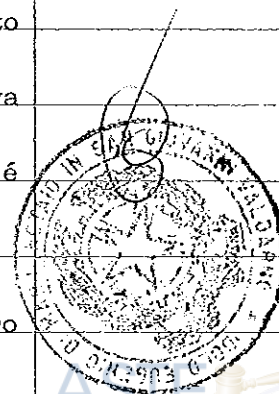
La compravendita comprende tutti i diritti connessi, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza.

#### ARTICOLO 3-DICHIARAZIONI DELLA PARTE ALLENANTE AI SENSI DI LEGGE

La parte alienante, da me Notaio debitamente ammonita ai sensi dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1963 numero 15, dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della medesima legge:

--quanto all'articolo 3, comma 13 ter del Decreto Legge 27 aprile 1990, numero 90, convertito con modificazioni dalla legge 26 giugno 1990 numero 165, che il reddito dell'immobile oggetto di questo atto è stato introdotto nell'ultima relativa dichiarazione per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna;

--quanto all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47, che la costruzione del ripetuto immobile oggetto di questo



atto é iniziata in data anteriore al 1°settembre 1967 e che,  
successivamente a tale data, l'immobile di cui trattasi non é  
stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di  
destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o  
autorizzazione.

## ARTICOLO 4- P R E Z Z O

Il prezzo é di lire 42.000.000 (QUARANTADUEMILIONI)  
Esso é stato prima d'ora interamente pagato dalla parte  
acquirente a quella venditrice che ne rilascia quietanza a  
saldo, con rinunzia all'ipoteca legale.

## ARTICOLO 5-P O S S E S S O

La parte acquirente consegue da oggi il possesso dell 'unit   
acquistata nello stato in cui si trova, che essa dichiara di  
ben conoscere ed accettare, con gli accessori e le pertinenze  
e da oggi ne godr  i frutti e ne sopporter  gli oneri.

## ARTICOLO 6-G A R A N Z I E

La parte venditrice garantisce i diritti alienati, l'immobile  
che li concerne e l'inesistenza su di essi di pesi, iscrizioni  
e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli ed oneri di qualunque  
natura, privilegi anche fiscali.

Garantisce inoltre di essere al corrente con ogni onere, anche  
condominiale, o tributo afferente al cespite trasferito e  
si impegna comunque a corrispondere ogni tassa od imposta  
diretta od indiretta riguardo dovuta fino ad oggi, anche se  
accertata o iscritta a ruolo o richiesta in data successiva.

## ARTICOLO 7-P R O V E N I E N Z A

Dichiara la parte cedente di essere divenuta piena proprietaria dell'unità venduta in virtù di atto ai rogiti del Notaio Cantucci del 1° maggio 1949 registrato a Montevarchi il 18 maggio 1949 al numero 839, volume 95.

## ARTICOLO 8-S P E S E

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'INVIM che rimane a carico della parte venditrice.

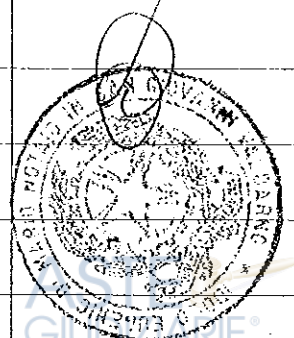
## ARTICOLO 9-DICHIARAZIONI FISCALI

Parte venditrice e parte acquirente dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o parentela in linea retta.

Si chiede la valutazione automatica dell'immobile oggetto di convenzione con i parametri vigenti alla data odierna.

A tal fine, non essendo ancora stato effettuato censimento definitivo da parte dell'UTE competente, le parti dichiarano che intendono avvalersi del procedimento previsto dall'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 numero 70, convertito con legge 13 maggio 1988 numero 154.

Ai sensi del Decreto Legge 7 febbraio 1985 numero 12, convertito con legge 5 aprile 1985 numero 118 e successive loro proroghe e modifiche, la parte acquirente chiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del quattro per cento e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa nonché la parte venditrice l'applicazione



dell'INVIM nella misura ridotta del cinquanta per

cento, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso di

abitazione non di lusso effettuato nei confronti di persona

fisica da soggetto non agente nell'esercizio di impresa, arte o

professione. All'uopo dichiara la parte acquirente: - che

l'immobile acquistato é ubicato nel Comune in cui essa ha la

propria residenza; - di non possedere in tutto il territorio

nazionale italiano altro fabbricato o porzione di fabbricato

destinati ad abitazione, di voler adibire a tale scopo il bene

in oggetto e di non aver già fruito, quale acquirente, delle

agevolazioni di cui al citato Decreto, nonché di cui alle leggi

numero 168/1982 e 415/1991, nonché di cui al D.L 24 luglio 1992

, numero 348.

Io Notaio vengo dispensato dalla lettura dell'allegato.

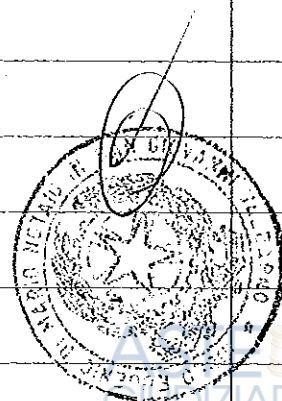
Di questo atto, in parte dattiloscritto da persona di mia

fiducia ed in parte scritto di mio pugno, su sei facciate di

due fogli io Notaio ho dato lettura ai costituiti che

l'approvano. Firmato Lorenzo Posfortunato, Brunetti Mauro,

Eugenio Idolo notaio





Repertorio n. 71611

PROCURA SPECIALE

ALLEGATO A  
ALL'ATTO N. 2511  
DI RACCOLTA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno *Ventidue*

del mese di *luglio* -

In Viareggio Viale Carducci n. 18.

Avanti a me Dott. Proc. ROBERTO TOLOMEI, Notaio in Barga,  
iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lucca, previa  
rinunzia della parte, col mio consenso,

E' COMPARSO

POSFORTUNATO SINIO nato a Cavriglia il 28 maggio 1913, resi-  
dente a San Giovanni Valdarno Via Roma n. 36,  
pensionato, n.c.f.: "PSF SNI 13E28 C407L", coniugato in regi-  
me di comunione dei beni.

Della identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il medesimo conferisce procura speciale al figlio

POSFORTUNATO LORENZO nato a San Giovanni Valdarno il 7 settem-  
bre 1955, residente ivi in Via Roma n. 36. *Impegnere*  
affinchè in nome e per conto di esso costituito possa:

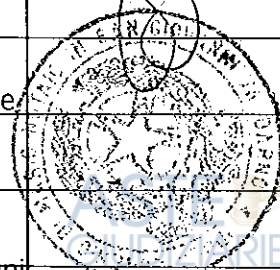
- vendere al prezzo ed alle condizioni che reputerà più

convenienti, la piena proprietà dell'immobile in San Giovanni  
Valdarno, località Ponte alle Forche, comprendente l'apparta-

mento per civile abitazione al piano terzo, di vani tre oltre

W.C., fondo al piano terreno, resede urbano e locale ad uso

cantina posto in corpo di fabbrica staccato dal fabbricato;



il tutto individuato al N.C.E.U. nel foglio denuncia di  
variazione presentata all'UTE di Arezzo al numero 21861/92 di  
protocollo.

All'uopo il nominato procuratore viene quindi autorizzato:

-a costituirsi nell'atto notarile relativo ed a

sottoscriverlo nonchè in esso fissare precisazioni, riserve,

individuare l'immobile con confini e dati catastali anche se

in ipotesi difformi da quanto suindicato, ferma restando la

sua consistenza complessiva, convenendo ogni opportuno patto

di natura reale od obbligatoria;

-fare precisazioni anche in merito ad eventuali parti comuni

e pertinenze;

-costituire ed accettare servitù;

-fissare e riscuotere il prezzo, concedere dilazioni,

rilasciare quietanze parziali o totali, rinunciare all'ipote-

ca legale, prestare garanzie;

-concedere il possesso dell'immobile;

-fare dichiarazioni in merito alla legge n. 151/1975, alla

legge n. 52/1985;

-fare dichiarazioni e chiedere agevolazioni di carattere

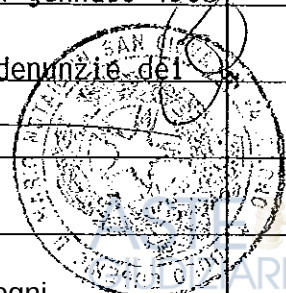
fiscale;

-fare dichiarazioni anche ai sensi della legge 4 gennaio 1968

n. 15 di natura urbanistica nonchè riguardanti denunce dei

redditi ai fini IRPEF;

-sottoscrivere pratiche di carattere catastale;



-sottoscrivere la relativa denuncia INVIM e pagarne il relativo importo.

Il nominato procuratore potrà fare tutto quello e quanto sarà ritenuto utile e necessario per l'espletamento del presente incarico senza che a lui possa eccipirsi carenza, difetto, imprecisione od indeterminatezza di poteri. Il medesimo incarico, da esaurirsi in unico contesto, viene conferito a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto, con promessa di rato e valido, senza bisogno di ulteriori autorizzazioni.

Di questo atto, dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su tre facciate di un foglio, ho dato lettura al costituito, che l'approva.

*Forportunato Luis*

*Roberto Wolowei*



Io dottor EUGENIO IDOLO, Notaio in San Giovanni Valdarno, con studio in via Piero Sansoni numero 10, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, C E R T I F I C O che la presente copia fotostatica composta di dieci fogli è conforme all'originale, munito delle prescritte firme.

SI RILASCIA AD USO CONSENTITO DALLA LEGGE

SAN GIOVANNI VALDARNO, **24 MAG. 2023**

DOTTOR EUGENIO IDOLO NOTAIO



Repertorio n. 182548

Raccolta n. 20285

## COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno trentuno del mese di gennaio

(31.1.2006).

In In Montevarchi, nel mio studio sito in Via Pascoli n.25;;

Innanzitutto a me **Dr. GIUSEPPE NOTARO**, Notaio nella sede di Montevarchi, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Arezzo,

## SONO PRESENTI

1°)- I coniugi Sigg.ri **GIACHI GUIDO** nato a Firenze il 30novembre 1937, c.f. GCH GDU 37S30 D612R e **BARTOLINI GRAZIETTA**

nata a San Giovanni Valdarno il 5 gennaio 1937, c.f. BRT GZT

37A45 H901J, residenti a San Giovanni Valdarno, Via Spartaco

Lavagnini n. 120, i quali dichiarano di trovarsi in regime di

comunione legale dei beni;

2°)- La Sig.ra **GIACHI GIANNA** nata a San Giovanni Valdarno

il 4 aprile 1964, residente a San Giovanni Valdarno, Via Borro

della Madonna n. 70, C.f. GCH GNN 64D44 H901K, la quale di-

chiara di trovarsi in regime di separazione dei beni col pro-

prio coniuge;

3°)- Il Sig. **PATHAK RAJESH** nato a Delhi (India) il 16 no-

vembre 1971, residente a Bucine, Levane, via di Bucine, n. 91,

C.f. PTH RSH 71S16 Z222C, il quale dichiara di essere cittadi-

no indiano, cosa per la quale allo stesso non è applicabile,

ai sensi della normativa vigente, la disciplina di cui alla

legge 19 maggio 1975 n.151.

I componenti, delle cui identità personali io Notaio sono certo, stipulano quanto segue:

ART.1°)- I coniugi Sigg.ri GIACHI GUIDO e BARTOLINI GRAZIETTA, ciascuno per i propri diritti di usufrutto pari a metà (1/2)

dell'intero, nonché la Sig.ra GIACHI GIANNA per i suoi diritti di nuda proprietà, nell'insieme per la piena proprietà, solidamente tra loro, vendono e trasferiscono al Sig. PATHAK RAJESH che acquista, un quartiere di civile abitazione facente parte di un fabbricato posto nel Comune di San Giovanni Valdarno, Località Ponte alle Forche, Via Fondali n.18, dislocato al piano terzo (cui si accede tramite scale condominiali), composto di cucina, due vani e wc.

Costituiscono accessori del quartiere e sono, quindi, compresi nella vendita:

-una cantina al piano terra del fabbricato accessibile dal resede comune;

-altro piccolo ripostiglio facente parte di un piccolo corpo di fabbrica staccato da quello principale e posto sulla destra dello stesso per chi guardi da Via Fondali;

-un resede esclusivo (classificato pertinenza di fabbricato urbano) posto nella parte tergale-sinistra sempre per che guardi dalla Via Fondali.

Confini: Kamperi, Napolitano (sotto), parti comuni, salvo altri.

Quanto descritto è riportato nel C.F. di San Giovanni Valdarno, in ditta regolarmente intestata, foglio di mappa 8, particelle 26 sub. 14 , 198 sub. 14, e 251, graffate tra loro, categoria A/4, classe 1, vani 3,5 , R.C. Euro 138,28.

Quanto è oggetto del presente atto era pervenuto all'attuale parte venditrice in virtù dell'atto da me Notaio rogato il 31 maggio 2004, rep.n.171849, reg.to a Montevarchi lo stesso 31 maggio 2004, n.756, serie 1T.

ART.2°) - Ai fini di quanto sopra l'acquirente Sig.PATHAK RAJESH dichiara:

-di essere cittadino indiano;

-di essere regolarmente residente in Italia ed in regola con la normativa vigente, in particolare col D.P.R. del 18 Ottobre 2004 n.334, giusta quanto risulta dal permesso di soggiorno per motivi di lavoro rilasciato dalla Questura di Arezzo in data 25 febbraio 2004, n.B865760AR, in corso di rinnovo;

-di volersi avvalere del disposto dell'art.1 della legge 30 dicembre 1986 n.943, nonché del disposto di tutta la normativa di cui alla legge 6 marzo 1998 n.40, in particolare di quanto stabilito dall'art.38, comma 6, sulla disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione degli stranieri.

ART.3°) - Ai sensi e per gli effetti degli artt.3 e 76 del D.P.R.445/2000, la parte venditrice - previa ammonizione da me Notaio fattane sulle responsabilità penali cui va incontro in

*Forneri*  
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

caso di dichiarazione mendace - in ottemperanza al disposto

della normativa urbanistica vigente, attesta:

-che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata costruita in data anteriore al 1° Settembre 1967;

-che, dopo tale data, non vi sono stati interventi edilizi, né mutamenti tali da richiedere licenze, concessioni o autorizzazioni;

-che, quindi, non sono stati adottati, né sono pendenti, provvedimenti sanzionatori o di sanatoria.

ART.4°) - La vendita viene effettuata nello stato di diritto, di fatto e di manutenzione in cui tutto quanto descritto si trova, con azioni e ragioni, accessori e pertinenze, oneri ed obblighi, eventuali servitù attive e passive esistenti, diritti e comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e consuetudine, in particolare sull'ingresso, sulle scale di accesso al quartiere e sul resede circostante il fabbricato.

ART.5°) - Il prezzo della vendita viene convenuto in Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero), somma che viene pagata mediante conferimento di mandato irrevocabile alla Banca Monte dei Paschi di Siena per l'accredito del prezzo di cui sopra a favore della parte venditrice.

La parte venditrice rilascia pertanto quietanza si completo e definitivo saldo, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale, esonerando espressamente il Conservatore dei Registri

Immobiliari di Arezzo dall'iscriverla d'ufficio e da ogni e  
qualsiasi responsabilità al riguardo.

In ordine a quanto stabilito dal comma 497 della legge  
266/05 (finanziaria 2006), la parte acquirente - premesso che  
la presente vendita avviene tra persone fisiche che non agi-  
scono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e  
professionali e che ha per oggetto un immobile ad uso abitati-  
vo - chiede che la base imponibile per la tassazione del pre-  
sente atto sia costituita dal valore dell'immobile determinato  
ai sensi dell'art.52, comma 4 e 5 del D.P.R. 131/86, valore  
che è pari ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zerozero).

ART.6°)- La parte venditrice stessa, volendo assumere tutte le  
garanzie di legge per molestie ed evizioni, dichiara che quan-  
to descritto è immune da iscrizioni e trascrizioni pregiudici-  
zievoli, fatta eccezione per ipoteca iscritta alla Conservato-  
ria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 3 febbraio 1999  
n.245 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Firenze  
S.P.A., a garanzia di un debito definitivamente estinto, cosa  
per la quale l'istituto creditore ha rilasciato consenso alla  
cancellazione dell'ipoteca in data 18 gennaio 2006,  
rep.n.182225, reg.to a Montevarchi il 19 succ.n.50, serie 2,  
in corso di annotamento.

Per quanto riguarda la trascrizione 20 agosto 1996 n.8408  
R.P. contro Brunetti Mauro, precedente proprietario dell'immo-  
bile, si specifica che tale trascrizione non è afflittiva, in



quanto la vendita da questi a favore di Di Meo Giusi (dante causa degli attuali venditori) era stata disposta dal Tribunale di Arezzo con provvedimento in data 5 giugno 1998, cron.n.2188.

ART.7°)- Gli effetti giuridici ed economici nascenti da questo atto decorrono da oggi.



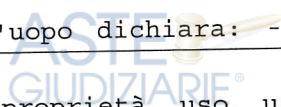
ART.8°)- Le spese di questo atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.



ART.9°)- Ai fini fiscali la parte acquirente chiede le agevolazioni di cui all'art.1 (e relative note) della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86, così come modificato dall'art.3, comma 131, della Legge 28 Dicembre 1995 n.549 e dall'art.7, comma 6, della legge 23 dicembre 1999 n.488 e succes-



sive modificazioni. All'uopo dichiara: - che non è titolare esclusiva di diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione



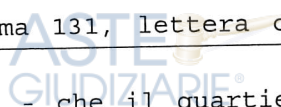
di immobili nel territorio del Comune in cui ha realizzato

l'acquisto e, relativamente a tutto il territorio nazionale,

che non è titolare esclusiva, neppure per quote, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione e nuda proprietà di im-



mobili acquistati con le agevolazioni fiscali dettagliatamente



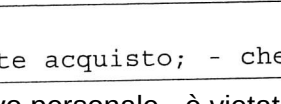
indicate all'art.3, comma 131, lettera c) della citata Legge

28 Dicembre 1995 n.549; - che il quartiere in oggetto non ha

caratteristiche di lusso; - che intende stabilire entro di-

ciotto mesi da oggi la propria residenza nel Comune nel quale

ha realizzato il presente acquisto; - che si impegna a non ce-



dere, neanche a titolo gratuito, quanto acquistato col presente atto, prima che siano trascorsi cinque anni da oggi, se non adempiendo agli oneri ed agli obblighi che la normativa oggi vigente prevede.

Ai sensi di quanto disposto dell'art.1, comma 496 della Legge 266/2005 (finanziaria per il 2006), la parte venditrice chiede che sulla plusvalenza realizzata con la presente vendita - plusvalenza determinata dalla differenza di valore fra il prezzo pagato per l'acquisto pari a Euro 16.500,00 (di cui all'atto citato all'art.1 che precede) aumentato della particella notarile pari a Euro 2.021,00, quindi complessivi Euro 18.521,00, ed il prezzo oggi ricavato dalla vendita pari a Euro 50.000,00 - venga scontata l'imposta sostitutiva del 12,50% prevista da tale norma. A tal fine deposita nelle mie mani l'importo di Euro 3.934,88 perché io Notaio provveda al prescritto versamento.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato perché conforme alla loro volontà. Datiloscritto da persona di mia fiducia, da questa e da me Notaio completato a mano in due fogli per sette facciate.

*Giordano Juri*  
*Bondolini Franca*  
*Giordano Juri*  
*Roberto Rattali*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Giuseppe Fiuto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Imprevisto: 10/10/2009  
www.astejudiziarie.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ministero della Giustizia  
**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
AREZZO**

La presente fotocopia, che consta di pagine *otto* —, è conforme all'originale esistente in questo Archivio. Si rilascia in carta libera a richiesta dell'interessato per procedura concorsuale fallimentare (art. 18 DPR 115/2002, L. 91/2002).

Arezzo *13 GIU 2023*  
Boll. n. *931*  
Esatti € *4800*



La Conservatrice  
*dott.ssa Gianna Baroni*

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
 Area L. Trovati  
 Servizio Edilizia

**ARCHIVIO STORICO**

Pratica n. **L0294** n. Reg. **294**

presentata da:  
**POSFORTUNATI SINIO**

oggetto:  
**"Lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio ubicato in loc. Ponte alle Forche."**

Trasmessa all'Ufficio Edilizia con prot. n. **005455** in data **04.07.1950**

|                                         |                          |          |  |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------|--|
| Richiesta di documentazione integrativa | <input type="checkbox"/> | prot. n. |  |
| Diffida all'esecuzione dei lavori       | <input type="checkbox"/> | data     |  |
|                                         |                          | prot. n. |  |
|                                         |                          | data     |  |

Tipo pratica  
**GRATUITA**

Pratica collegata

Eventuali note

Certificato (BO 9001, 2000 (M° 17.9407))

Autorizzazione a riparare il fabbricato rilasciata in data 19/08/1950

ILL.mo Sig. SINDACO di  
S. GIOVANNI VALDARNO

Il sottoscritto POSFORTUNATI SINIO, domiciliato a S. Giovanni Valdarno Via Vetri Vecchi n° 6, chiede alla S.V. ILL.ma l'autorizzazione a riparare il fabbricato di sua proprietà posto in Comune di S. Giovanni Valdarno località Ponte Alle Forche.-

Allega allo scopo un foglio di carta bollata da L. 32 per la risposta e n° 2 disegni di progetto, impegnandosi a pagare tutti i diritti spettanti al Comune.-

Fiducioso di quanto sopra richiesto ringrazia anticipatamente ed ossequia.-

S. Giovanni V° li 3 Luglio 1950.-

*Veroberto A. Zan.*

COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO  
 CA 1 - 4 LUG 1950  
 25 57455

1° nulla osta, ferme restando  
le disposizioni di legge e regolamenti  
vigenti in materia...  
Per i piani e gli ellimamenti  
sanno tenuti quelli del  
Vecchio fabbricato. —  
5 Luglio 1950  
Al Land

1° nulla osta, ferme restando  
le disposizioni di legge e regolamenti  
vigenti in materia...  
Per i piani e gli ellimamenti  
sanno tenuti quelli del  
Vecchio fabbricato. —  
5 Luglio 1950  
Al Land

ASTE GIUDIZIARIE

BOLLETTA N. 374



**Comune di S. Giovanni Valdarno**

Esercizio 1950

Reversale N. 879

Il Sig. Raffaelli Umberto

ha pagato la somma di LIRE 200

ripela Lire 200

per Vincolo di via

Il Tesoriere Comunale

U. N. 150

ASTE GIUDIZIARIE

N. 294 di Reg. N. 9459 di Prot.

**COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO**

IL SINDACO

Veduta la domanda in data 3 Luglio 1950, presentata dal Sig. PORFURNARI SIO, tendente ad ottenere l'autorizzazione a rilevare il fabbricato di sua proprietà posto in località Ponte di le Perche, come da disegno in atti presso questo Ufficio;

Veduto il parere della Commissione Edilizia;

Veduto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

**AUTORIZZA**

il Sig. PORFURNARI SIO a rilevare detto fabbricato a condizione: per i piani e gli allineamenti saranno tenuti quelli del vecchio fabbricato. -

Fermo restando le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. -

S. Giovanni V. 11 1950/50

IL SINDACO



N. 298 di Reg. N. 5455 di Prot.

COMUNE DI S.GIOVANNI VADARNO

IL SINDACO

Venuta la domanda in data 3 luglio 1950, presentata dal Sig. PORFURNATI SITO, tendente ad ottenere l'autorizzazione a rinviare il fabbricato di sua proprietà posto in località Ponte alle Forche, come da disegno in atti presso questo Ufficio;

Veduto il parere della Commissione Edilizia;  
Veduto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

AUTORIZZA

il Sig. PORFURNATI SITO a riparare detto fabbricato a condizione: per i piani e gli alligamenti saranno tenuti quelli del vecchio fabbricato. -

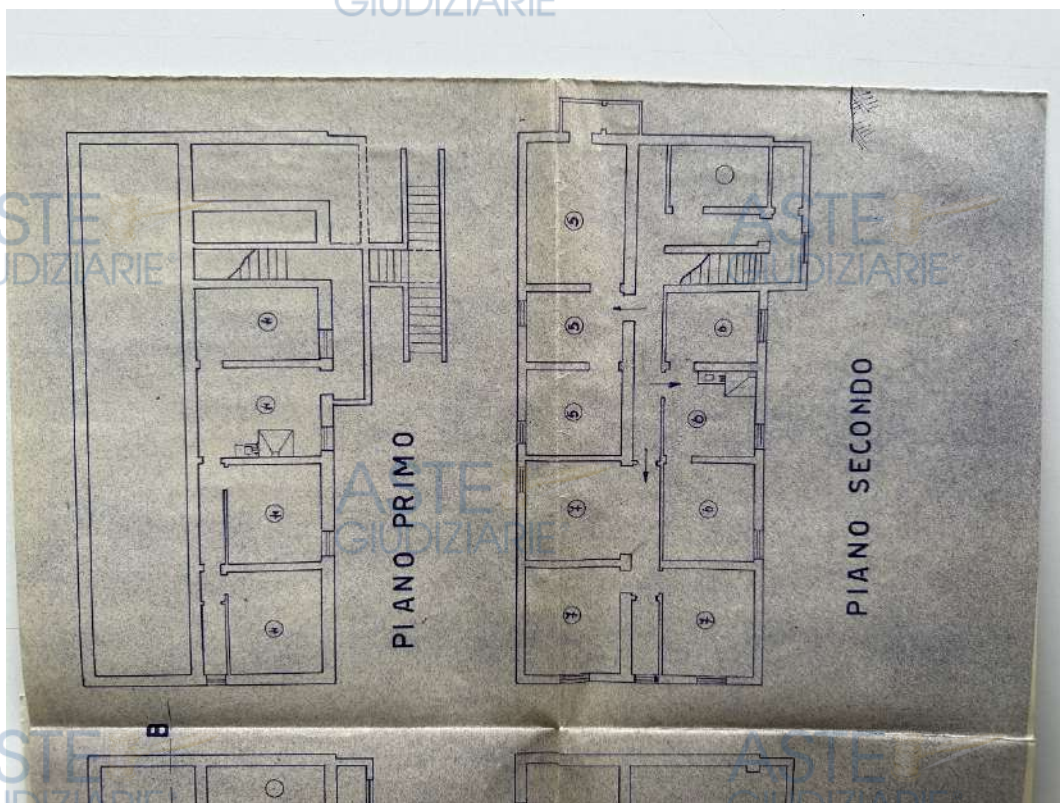
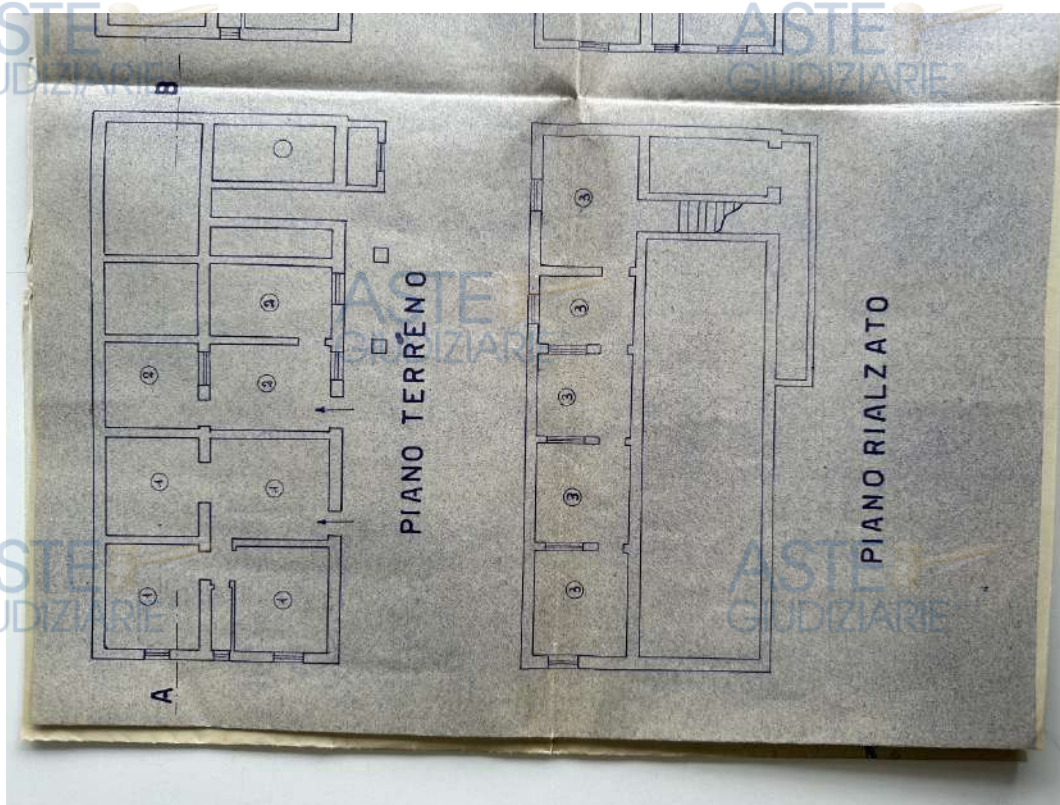
Ferme restando le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. -

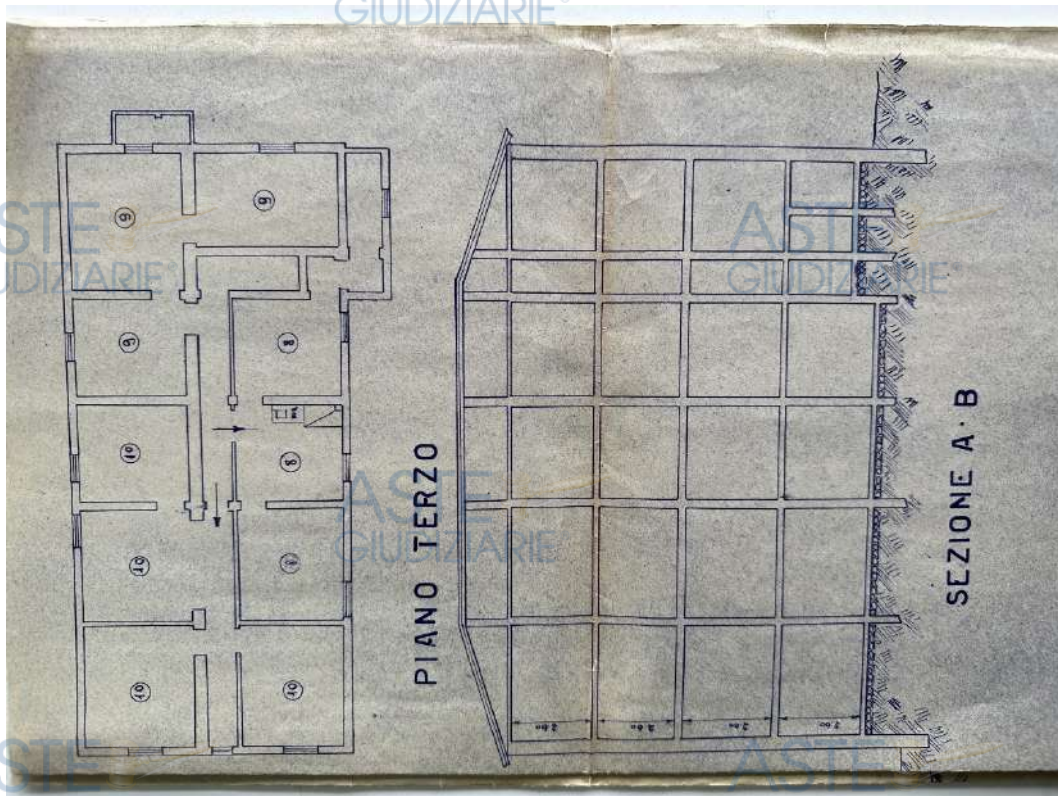
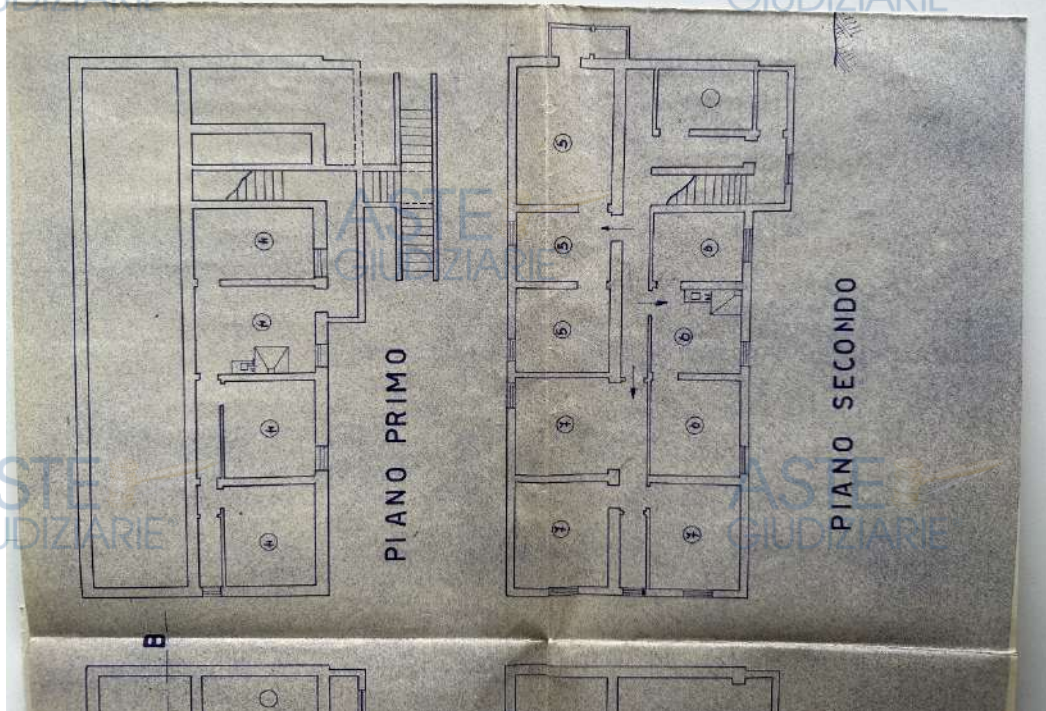
S. Giovanni V. 11 19/8/50

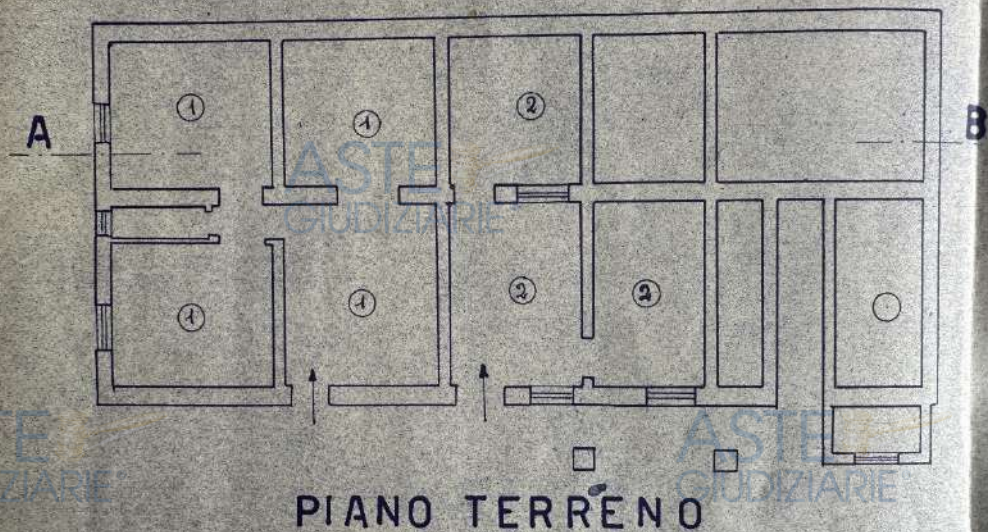
IL SINDACO

RIPARAZIONE DEL  
FABBRICATO COMPOSTO DI N° 9  
QUARTIERI SITO IN S.GIOVANNI.V  
FRAZ. PONTE ALLE FORCHE DI  
PROPRIETÀ DEL SIG. *Porfurnati Sina*



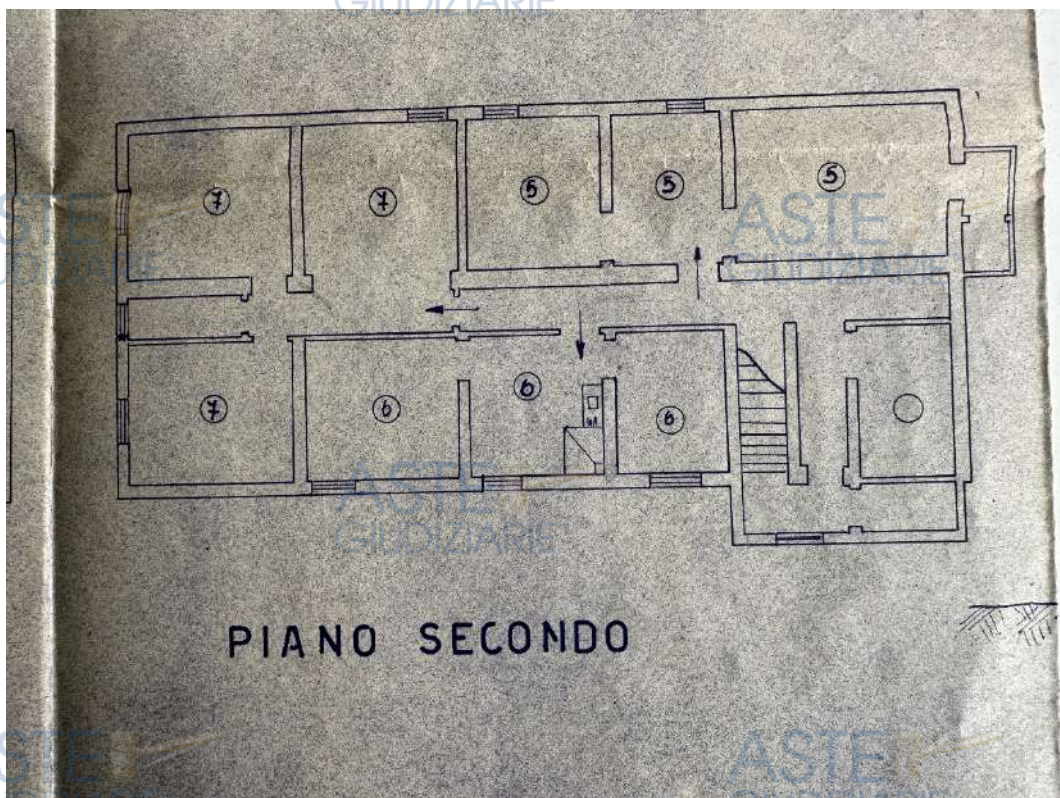
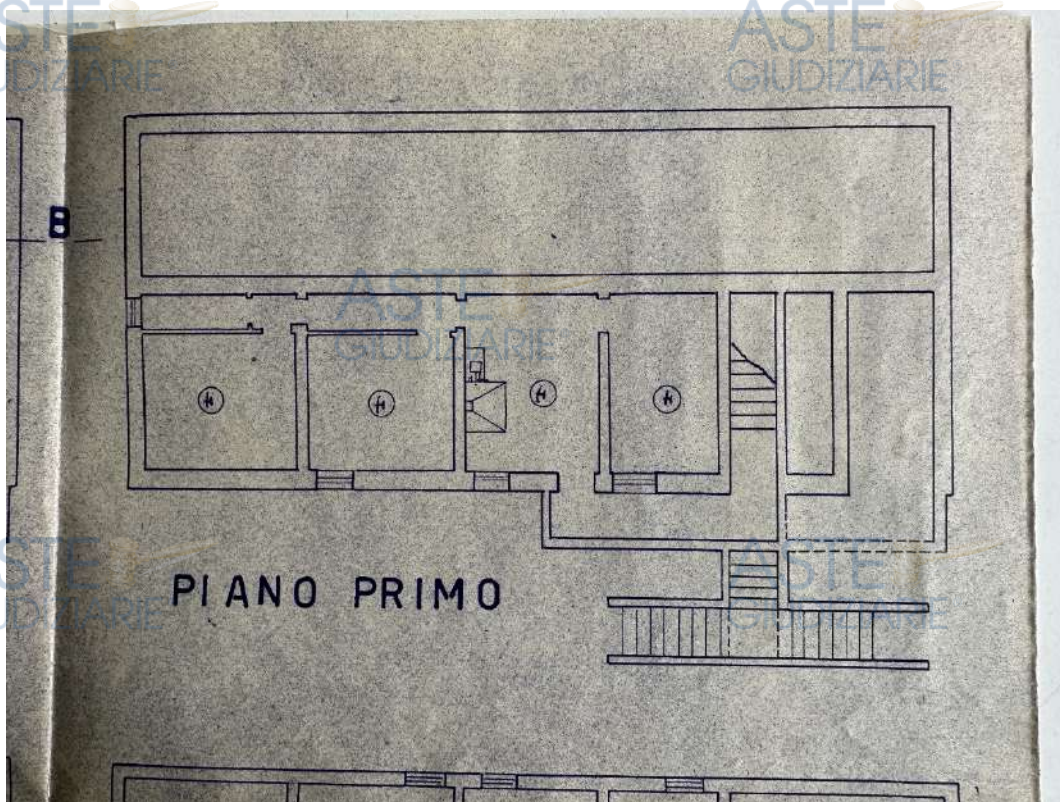


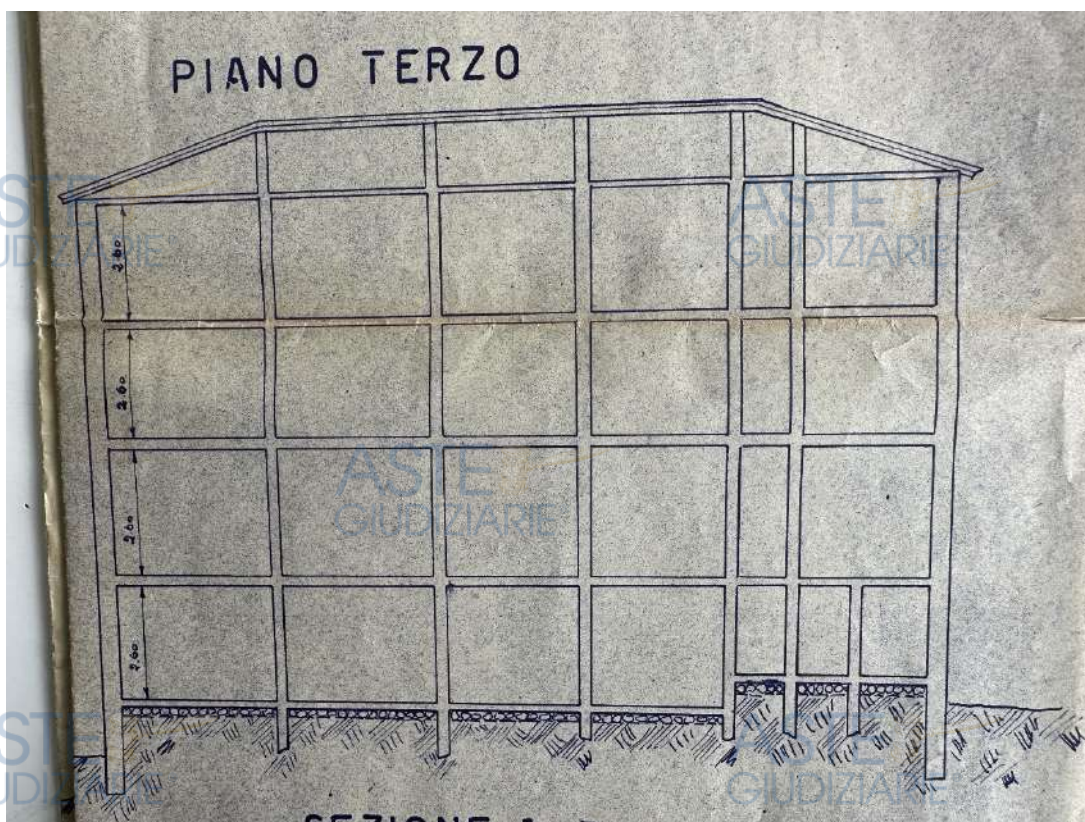
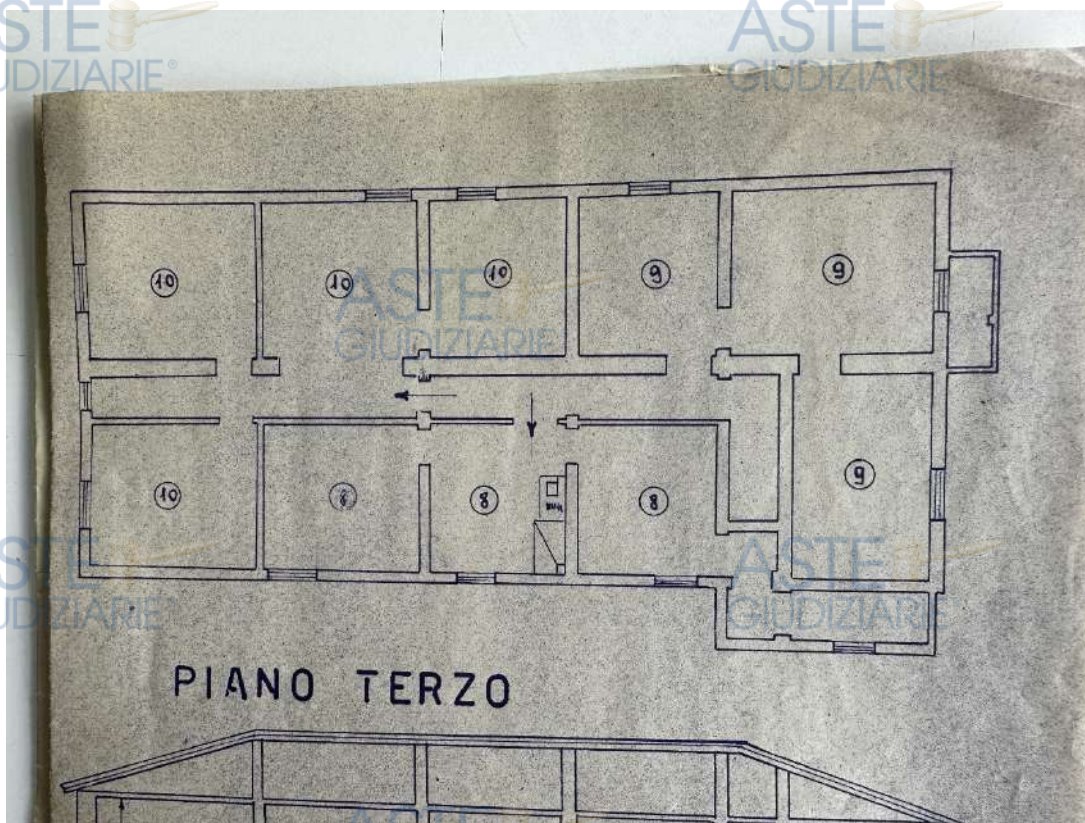




PIANO TERRENO







Anno 1980  
 N. 1014 di reg.  
**COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO**  
 PROVINCIA DI AREZZO

**RICHIESTA LICENZA**  
 presentata da ROBERTO RINALDI SINO  
 residente in Capovilla, Via Vetri Vecchi, 18  
 per manutenzione straordinaria e fabbricazione di civile abitazione in Via Ponte alle Forche

|                                              |                    |             |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------|
| INIZIALE DI COSTRUZIONE                      | Data               | Prot. N.    |
| presentata e passata all'Ufficio Urbanistico | <u>14.2.80</u>     | <u>2989</u> |
| sottoposta alla Comm. Edilizia               |                    |             |
| rilasciata autorizzazione                    | <u>16 FEB 1980</u> |             |
| INIZIALE DI AUTORIZZAZIONE                   | Data               | Prot. N.    |
| presentata                                   |                    |             |
| rilasciata autorizzazione                    |                    |             |
| presentata                                   |                    |             |
| rilasciata autorizzazione                    |                    |             |
| presentata                                   |                    |             |
| rilasciata autorizzazione                    |                    |             |
| presentata                                   |                    |             |
| rilasciata autorizzazione                    |                    |             |

NOTE

prot. n. 2033  
 reg. n. 1014  
**COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO**  
 Provincia di Arezzo

**IL SINDACO**  
 VISTA la richiesta presentata in data 14/2/1980 dal  
 sig. ROBERTO RINALDI SINO residente in questo  
 Comune in Via Vetri Vecchi, 18 intesa ad otte-  
 nere autorizzazione ad eseguire lavori di ma-  
 nutenzione straordinaria al fabbricato da civi-  
 le abitazione in Via Ponte alle Forche.  
 VISTA la legge 5/3/1978, n. 457 -Norme per l'edilizia  
 residenziale - artt. 31 e 48, definizione e discip-  
 plina degli interventi di manutenzione straor-  
 dinaria;  
 VISTA la descrizione dei lavori, cioè: risanamento  
 copertura, rifacimento intonaco e tinteggiatura  
 esterne, collocazione di persiane alla fioren-  
 tina, rifacimento di marciapiede nonché lavori  
 di manutenzione interna;  
 SENTITO il parere dell'ufficio urbanistica;  
**AUTORIZZA**  
 il sig. ROBERTO RINALDI SINO ad eseguire i lavori previ-  
 sti di cui sopra, fermo restando che ogni eventuale so-  
 difica agli stessi dovrà essere preventivamente autoriz-  
 zata, salvo ad impeggiare ogni diritto di terzi;  
 i materiali di rifacimento della copertura dovranno

