

**Studio Tecnico Geom. Donato Cocchiola**

Selvamaggio, 76

53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

Codice fiscale: CCCDNT58B10I990M

Telefono: 0577-982909

e-mail: studio.cocchiola@gmail.com

---

# PERIZIA DI STIMA SOMMARIA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Subbiano (AR)

Committente

---

Sig. Corsi Dott. Claudio (curatore)

---

Colle Di Val D'Elsa, 10 luglio 2018



---

Geom. DONATO COCCHIOLA

# RIEPILOGO

---

## OGGETTO

Perizia di stima sommaria tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Subbiano (AR), frazione SAVORGNANO, LOC. LA LODOLA.

## COMMITTENTE

- CORSI Dott. Claudio (Curatore).

## CONSULENTE TECNICO

- Geometra DONATO COCCHIOLA, nato a Sturno (AV) il giorno 10 febbraio 1958, residente in Casole D'Elsa (SI), POD. SAN GIOVACCHINO n. 124, codice fiscale CCC DNT 58B10 I990M, partita IVA 00872780522, con studio in Colle Di Val D'Elsa (SI), STRADA DI SELVAMAGGIO n. 76, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SIENA al n. 933.

## METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione .....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia .....	1
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>1</b>
<b>4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO .....</b>	<b>4</b>
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI .....</b>	<b>5</b>
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>6</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>6</b>

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra DONATO COCCHIOLA**, con studio in Colle Di Val D'Elsa (SI), STRADA DI SELVAMAGGIO n. 76, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SIENA al n. 933, a seguito dell'incarico ricevuto in data da Corsi Dott. Claudio (curatore) di redigere perizia di stima sommaria, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Subbiano (AR), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data .

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Subbiano (AR), frazione SAVORGNANO, LOC. LA LODOLA.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Subbiano (AR), frazione Savorgnano, LOC. LA LODOLA, piano T, censito al foglio 46, particella 132, particella 120, particella 129, particella 338 sub. 1, particella 338 sub. 2 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** SUBBIANO (AR)  
**Frazione:** SAVORGNANO  
**Indirizzo:** LOC. LA LODOLA piano T

### Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 46, particella 132
- Catasto Terreni, foglio 46, particella 120, Fabb Rurale, m<sup>2</sup> 580
- Catasto Terreni, foglio 46, particella 129, Fabb Rurale, m<sup>2</sup> 36
- Catasto Terreni, foglio 46, particella 338, sub. 1, Porz Di
- Catasto Terreni, foglio 46, particella 338, sub. 2, Porz Di

### Descrizione dell'immobile e confini

TRATTASI DI IMMOBILI ALLO STATO DI RUDERI PRESSOCHE TOTALI, AD ESCLUSIONE DI UN PICCOLO FABBRICATO ADIBITO A SECCATOIO CASTAGNE

### Stato di conservazione e manutenzione

RUDERI

### Impianti tecnologici

NESSUNO

### Finiture

PIETRA A FACCIA VISTA

### Atti di provenienza

- atto di compravendita a rogito Notaio BALDESI ALESSANDRO di AREZZO in data 19 aprile 2006, repertorio 14017, raccolta 3887, registrato a AREZZO in data 22 aprile 2006 al n. 8509, vol. 5328 (allegato A.1)

### Estratti di mappa

- FG46\_PARTICELLE\_SUBBIANO (allegato B.1)
- MAPPA AEREA A4 (allegato B.2)

### Visure catastali

- DOC\_1163755154 (allegato B.3)

### Altra documentazione

- Rustico\_casale in vendita a Subbiano, Loc. Vogognano - 31842491 - Casa foto2 (allegato D.1)
- Rustico\_casale in vendita a Subbiano, loc. Molinaccio - 34395107 - Casa (allegato D.2)
- QUOTAZIONI OMI (allegato D.3)

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Comune:** SUBBIANO (AR)  
**Frazione:** SAVORGNANO  
**Indirizzo:** LOC. LA LODOLA  
**Dati catastali:** Fg. 46, num. 132, num. 120, num. 129, num. 338, sub. 1, num. 338, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE ( LA SUP. A C.T. AMMONTA A MQ 580+36+ SUP Porz.	150,00	100%	150,00
NON RESIDENZIALE - primo liv. (ripostiglio, soffitta abitabile, ...)	0,00	60%	0,00
NON RESIDENZIALE - secondo liv. (garage, soffitta non abitabile, ...)	0,00	40%	0,00
PERTINENZE - primo liv. (loggia, ...)	0,00	35%	0,00
PERTINENZE - secondo liv. (terrazze, ...)	0,00	25%	0,00
ACCESSORI (posti auto, ...)	0,00	25%	0,00
RESEDE fino 250 mq	0,00	10%	0,00
RESEDE oltre 250 mq o distaccato	0,00	5%	0,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>150,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 250,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 37.500,00 = € 250,00 x m<sup>2</sup> 150,00

**Valore stimato arrotondato:** € 37.500,00

**VALORE STIMATO € 37.500,00**  
(euro trentasettemilacinquecento/00)



Geometra DONATO COCCHIOLA



## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra DONATO COCCHIOLA**, con studio in Colle Di Val D'Elsa (SI), STRADA DI SELVAMAGGIO n. 76, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SIENA al n. 933, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 37.500,00**  
**(euro trentasettemilacinquecento/00)**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Colle Di Val D'Elsa, 10 luglio 2018



Geometra DONATO COCCHIOLA

## 8. ALLEGATI

**A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio BALDESI ALESSANDRO di AREZZO in data 19 aprile 2006, repertorio 14017, raccolta 3887, registrato a AREZZO in data 22 aprile 2006 al n. 8509, vol. 5328

**B.1** - FG46\_PARTICELLE\_SUBBIANO

**B.2** - MAPPA AEREA A4

**B.3** - DOC\_1163755154

**C.1** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_3

**C.2** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_12

**C.3** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_13

**C.4** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_7

**C.5** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_8

**C.6** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19

**C.7** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_1

**C.8** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_2

**C.9** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_4

**C.10** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_5

**C.11** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_6

**C.12** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_9

**C.13** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_10

**C.14** - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_11

**D.1** - Rustico\_casale in vendita a Subbiano, Loc. Vogognano - 31842491 - Casa foto2

**D.2** - Rustico\_casale in vendita a Subbiano, loc. Molinaccio - 34395107 - Casa

**D.3** - QUOTAZIONI OMI

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Subbiano (AR)

Committente

---

Sig. Corsi Dott. Claudio (curatore)

## A. ATTI DI PROVENIENZA

*A. 1 - Atto di compravendita a rogito Notaio BALDESI ALESSANDRO di AREZZO in data 19 aprile 2006, repertorio 14017, raccolta 3887, registrato a AREZZO in data 22 aprile 2006 al n. 8509, vol. 5328*





**ALESSANDRO BALDESI**  
Notaio in Arezzo

Via Eritrea n. 9  
Tel. 0575 - 23978  
Fax 0575 - 405720  
C.F. BLDLSN64R31G752N

Repertorio n. 14.017 Raccolta n. 3.887

**COMPRAVENDITE**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasei, il giorno diciannove del mese di aprile (19/4/2006).

In Arezzo, via Eritrea n. 9, nel mio studio.

Davanti a me ALESSANDRO BALDESI notaio in Arezzo, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Arezzo, senza testimoni perchè non richiesti dai comparenti nè da me notaio, sono presenti i signori:

- BIANCHI Luigi, nato in Subbiano il giorno 23 dicembre 1942, residente in Arezzo, via Marco Perennio n. 93/4, codice fiscale BNCLGU42T23I991G, il quale interviene al presente atto ed agisce sia in proprio che nella sua qualità di procuratore speciale e rappresentante negoziale del fratello BIANCHI Roberto, nato in Subbiano il giorno 14 dicembre 1939, residente in Santa Maria Capua Vetere, via Vittorio Emanuele II°, Cooperativa La Salute n. 3, codice fiscale BNCRR139T14I991K, da quest'ultimo autorizzato per la stipula del presente atto in forza di procura speciale autenticata nella sottoscrizione dal Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere in data 17 gennaio 2006, repertorio n. 14470 che in originale si allega al presente atto sotto lettera A, omessane la lettura da parte di me notaio per espressa e concorde dispensa datami dai comparenti;
- BIANCHI Lorenzo, nato in Subbiano il giorno 26 febbraio 1950, residente in Subbiano, località La Lodola n. 21, codice fiscale BNCLNZ50B26I991M;
- BIANCHI Clementina, nata in Subbiano il giorno 4 marzo 1957, residente in Comune di Civitella in val di Chiana, frazione Pieve al Toppo, via del Sembolino n. 13, codice fiscale BNCCMN57C44I991X;
- BIANCHI Silvana, nata in Subbiano il giorno 4 novembre 1958, residente in Monte San Savino, via sant'Angelo Vertighe n. 42, codice fiscale BNCSVN58944I991N;
- SERAFINI Enrico, nato in Subbiano il giorno 29 novembre 1945, residente in Subbiano, località Savorgnano - La Lodola n. 17, codice fiscale SRFNRC45S29I991W;
- SERAFINI Rodolfo, nato in Subbiano il giorno 5 febbraio 1950, residente in Arezzo, località Antria n. 1/G, codice fiscale SRFRLF50B05I991C;
- INGHILLERI Ciro, nato in Partinico (PA) il giorno 12 ottobre 1953, residente in Colle di Val d'Elsa, via di Spugna n. 112, codice fiscale NGHCRI53R12G348X, il quale interviene al presente atto ed agisce non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata "EDIL 2000 SRL", con sede in Colle di Val d'Elsa, via di Spugna n. 108, capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Siena

REGISTRATO IN AREZZO  
Il 22/4/2006 al  
N. 2503 v. Serie AT  
Esatti Euro 6.595,00

TRASCritto IN AREZZO  
Il 22/4/2006 al  
Reg. Gen. 8509 Part. 5328

TRASCritto IN AREZZO  
Il 22/4/2006 al  
Reg. Gen. 8510 Part. 5329

TRASCritto IN AREZZO  
Il 22/4/2006 al  
Reg. Gen. 8511 Part. 5330

ALLEGATO  
A.1

00823960521, n. 94121 del Repertorio Economico ed Amministrativo, al presente atto facoltizzato in forza del vigente statuto sociale.

I comparenti, delle cui identità personali, qualifiche e poteri di firma io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

#### TITOLO 1° - PRIMA COMPRAVENDITA

##### CONSENSO ED OGGETTO

I signori Bianchi Luigi, Bianchi Lorenzo, Bianchi Clementina, Bianchi Silvana e Bianchi Roberto, quest'ultimo rappresentato come detto, ciascuno per la propria quota indivisa di 1/5 (un quinto) e tutti, congiuntamente tra di loro, per l'intera piena proprietà, vendono alla società "EDIL 2000 SRL", la quale, rappresentata come detto, accetta e compra, un modesto annesso agricolo da cielo a terra, di vetusta costruzione e in cattive condizioni di conservazione, posto in Comune di Subbiano, località Savorgnano - La Lodola, senza numero civico, elevato per due piani fuori terra (piano terreno e piano primo), composto da un vano al piano terreno e da un vano al piano primo, il tutto ad uso di deposito, e il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano al foglio 46 particella 132, categoria "unità collabenti", senza classe né redditi (giusta denuncia di costituzione protocollo n. 137604 del 9 agosto 2001).

Confini: Serafini su più lati, Rigolotti, salvo se altri.

##### RECIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151 ed agli effetti dell'articolo 2659 n. 1 del codice civile:

- Bianchi Luigi, Bianchi Clementina, Bianchi Silvana e Bianchi Roberto, quest'ultimo rappresentato come detto, dichiarano di essere tutti coniugati e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi, ma che quanto venduto è bene personale, stante la provenienza creditaria in appresso a dirsi;

- Bianchi Lorenzo dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni.

##### PROVENIENZA

I venditori, presenti e rappresentato come detto, dichiarano che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in forza della successione ereditaria "ab intestato" del padre Bianchi Dante, nato in Subbiano il 4 settembre 1912, deceduto il 4 agosto 1987 (dichiarazione di successione registrata in Arezzo al n. 99 vol. 568, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 aprile 1988 al n. 3978 di registro particolare - accettazione tacita di eredità trascritta ad Arezzo il 25 ottobre 2002 al n. 12624 di formalità).

##### PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è di complessivi Euro 10.300,00 (diecimilatrecento virgola zero zero), somma che i venditori, presenti e rappresentato

come  
dal p  
pratr  
ria q

I sig  
propr  
giunt  
alla  
detto  
Comun  
A) uc  
tuitc  
ra, i  
reno  
(comp  
quadr  
Bianc  
tri,  
Subbi  
ticel  
senza  
B) u  
in p  
compe  
terre  
ad u  
con :  
primc  
ne c  
e il  
al f  
perf:  
C) u  
condi  
due  
to)  
to a  
tutte  
lett:  
tutte  
ditt:  
fo  
fabb  
- fo  
fabb  
  
Con  
fett

stra-  
sta-  
e po-  
vlano

come detto, dichiarano di aver ricevuto prima d'ora, fuori dal presente atto ed in vista del medesimo, dalla parte compratrice, alla quale rilasciano ampia, definitiva e liberatoria quietanza di saldo.

TITOLO 2° - SECONDA COMPRAVENDITA

CONSENSO ED OGGETTO

I signori Scrafini Enrico e Serafini Rodolfo, ciascuno per la propria quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ed entrambi, congiuntamente tra loro, per l'intera piena proprietà, vendono alla società "EDIL 2000 SRL", la quale, rappresentata come detto, accetta e compra, i seguenti beni immobili posti in Comune di Subbiano, località Savognano - La Lodola:

tina,  
itato  
1/5  
tera  
, la  
desto  
ne e  
e di  
vivi-  
viano  
o al  
ri-  
fo-  
senza  
ollo

A) un annesso rurale ad uso di seccatoio per castagne, costituito da un unico locale elevato per un solo piano fuori terra, integrato - sempre per l'intera piena proprietà - da terreno ad esso circostante avente una superficie catastale (comprensiva, tuttavia, della detta costruzione) di metri quadrati 580 (cinquecentottanta), il tutto confinante con Bianchi Lorenzo su più lati, Morcchi Giovanni, salvo se altri, e il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Subbiano (in ditta intestata ai venditori) al foglio 46 particella 120, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 580, senza redditi;

ef-  
ian-  
ara-  
omu-  
anto  
i in

B) un fabbricato rurale ad uso abitativo da cielo a terra, in precarie condizioni di stabilità e parzialmente diruto, composto da due vani ad uso stalla e cantina al piano seminterrato (dei quali, uno parzialmente crollato), da due vani ad uso abitativo al piano terreno rialzato (dei quali, uno con solaio crollato) e da due vani ad uso abitativo al piano primo (dei quali, uno con solaio crollato), il tutto a confine con Gambincri, Facchini, strada pubblica, salvo se altri, e il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Subbiano al foglio 46 particella 129, qualità fabbricato rurale, superficie mq. 36, senza classe né redditi;

argi  
  
ano  
suc-  
te,  
sto  
n,  
mo-  
gi-  
tta

C) un altro fabbricato rurale da cielo a terra, in precarie condizioni di stabilità e parzialmente diruto, composto da due vani ad uso cantina (dei quali, uno parzialmente crollato) al piano seminterrato, e da due locali ad uso di deposito al piano terreno-rialzato (con accesso dall'esterno), il tutto a confine con la consistenza descritta alla superiore lettera A su più lati, con Gambincri, salvo se altri, e il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Subbiano (in ditta intestata ai venditori) con i seguenti dati:  
- foglio 46 particella 338 subalterno 1, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi;  
- foglio 46 particella 338 subalterno 2, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151 ed agli effetti dell'articolo 2659 n. 1 del codice civile;

di-  
ola  
ato

- Serafini Enrico dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto venduto è bene personale, stante la provenienza ereditaria in appreso a dirsi;

- Serafini Rodolfo dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto venduto è bene personale, stante la provenienza ereditaria in appreso a dirsi.

#### PROVENIENZA

I venditori dichiarano che quanto venduto è a loro pervenuto in forza di successione ereditaria "ab intestato" di Serafini Astolfo, nato in Subbiano il giorno 28 settembre 1917, deceduto in Arezzo il 6 novembre 2001 (dichiarazione di successione registrata in Arezzo il 23 aprile 2002 al n. 59 vol. 803, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 luglio 2002 al n. 9065 di registro particolare).

#### PREZZO

Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è di complessivi Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), e che detto prezzo è stato pagato come segue:

a) quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), i venditori dichiarano di averli ricevuti prima di oggi, in vista del presente atto, dalla parte compratrice;

b) quanto ai restanti Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), i venditori stessi dichiarano di averli ricevuti oggi stesso, in contestualità del presente atto, dalla parte compratrice, nei seguenti modi:

- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), mediante assegno bancario n. 0007907634 07 della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano, con sede in Castelfiorentino (agenzia di Colle di val d'Elsa), di pari importo, all'ordine di Serafini Rodolfo, emesso in data odierna, tratto sul conto corrente n. 40 24314 9;

- quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), mediante assegno bancario n. 0007907633 06 della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano, con sede in Castelfiorentino (agenzia di Colle di val d'Elsa), di pari importo, all'ordine di Serafini Enrico, emesso in data odierna, tratto sul conto corrente n. 40 24314 9.

I venditori dichiarando di aver ricevuto nei modi suddetti il pagamento dell'intero prezzo della presente compravendita, nel presupposto del buon fine degli assegni suddetti, rilasciano ampia e finale quietanza di saldo alla parte compratrice. Le parti convengono che la documentazione bancaria da cui risulti l'avvenuto incasso e buon fine dei suddetti assegni costituirà definitiva formalizzazione della suddetta quietanza e che, comunque, per la conoscibilità dei terzi, la mancata trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, da parte dei venditori, entro sessanta

giorni  
effett  
lizza

A nor  
signo:  
- dic  
sente  
to di  
Autor:  
ginale  
la le  
spensa  
di  
di de  
difici  
- gar  
notifi  
tuazio  
autor:

Le pa  
che p

Le ve  
con t  
e ser  
mune  
li di  
precis  
ogget  
fino  
Ciasc  
sponil  
vinco  
gnorat  
velli  
titolo  
lunqu  
contes  
in pe  
nonché  
Ciasc  
per la  
Inolt  
garant  
- che  
l'art  
dro i

varsi  
 nduto  
 pres-  
 varsi  
 nduto  
 pres-  
 enuto  
 afini  
 decé-  
 ces-  
 vol.  
 liari  
 par-  
 andi-  
 rgola  
 o), i  
 i vi-  
 zero  
 oggi  
 com-  
 ero),  
 a di  
 itino  
 rdine  
 conto  
 ero),  
 a di  
 itino  
 rdine  
 conto  
 i il  
 lita,  
 mila-  
 appra-  
 a da  
 asse-  
 letta  
 , la  
 stri  
 anta

giorni da oggi, di azioni conseguenti all'eventuale mancato effettivo pagamento dei suddetti assegni, costituirà formalizzazione della suddetta quietanza di saldo.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i signori Serafini Enrico e Serafini Rodolfo:

- dichiarano che le arce scoperte da essi vendute con il presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dalla competente Autorità Comunale in data 29 novembre 2005 n. 74, che in originale si allega al presente atto sotto lettera "B", omessane la lettura da parte di me notaio per espressa e concorde dispensa datami dai comparanti;
- dichiarano, inoltre, che dalla suddetta data del rilascio di detto certificato e fino ad oggi non sono intervenute modifiche dei relativi strumenti urbanistici;
- garantiscono, infine, che non è stata fino ad oggi ad essi notificata alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata.

#### TITOLO 3° - DIPOSIZIONI COMUNI ALLE COMPRAVENDITE

##### RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti tutte rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale che possa nascere dalle presenti compravendite.

##### PATTI E GARANZIE

Le vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi e servitù attive e passive legalmente esistenti, parti in comune o in condominio come determinate dalla legge e dai titoli di proprietà, passi ed accessi, vincoli urbanistici, nel preciso stato di fatto e di diritto in cui i beni che ne sono oggetto attualmente si trovano, così come goduti e posseduti fino ad oggi dalle rispettive parti venditrici.

Ciascuna parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi (anche fiscali), sequestri, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, censi, canoni, livelli, diritti di prelazione a terzi spettanti a qualunque titolo, arretrati relativi ad imposte e tasse, oncri di qualunque genere (anche fiscali ed urbanistici), liti, azioni o contestazioni che possano pregiudicare, diminuire o mettere in pericolo il pieno, pacifico e libero godimento e possesso nonché la proprietà dei beni venduti.

Ciascuna parte venditrice presta garanzia per l'evizione e per le molestie come per legge.

Inoltre, ciascuna parte venditrice particolarmente dichiara e garantisce sotto la propria responsabilità:

- che quanto venduto non è ricompreso nelle zone di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 (legge quadro in materia di incendi boschivi);

- che quanto venduto non è affittato, e che non esistono soggetti aventi diritto a prelazione, ai sensi dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590.

#### DICHIARAZIONI URBANISTICO EDILIZIE

A norma dell'articolo 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e, comunque, in osservanza delle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, i signori Bianchi Luigi, Bianchi Lorenzo, Bianchi Clementina, Bianchi Silvana, Serafini Enrico e Serafini Rodolfo, da me notaio richiamati sulle sanzioni anche penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 3, 21, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 attestano e dichiarano - Bianchi Luigi sia in proprio che in nome e per conto di Bianchi Roberto, mentre Bianchi Lorenzo, Bianchi Clementina, Bianchi Silvana, Serafini Enrico e Serafini Rodolfo tutti soltanto in proprio - sotto la loro responsabilità e dichiaratisi edotti su quanto richiamato, che la costruzione dei fabbricati rispettivamente venduti con il presente atto, è stata iniziata anteriormente al giorno 1 (uno) settembre 1967 (millanovecentosessantasette).

Dichiarano, inoltre, gli stessi Bianchi Luigi, Bianchi Roberto (questo, rappresentato come detto), Bianchi Lorenzo, Bianchi Clementina, Bianchi Silvana, Serafini Enrico e Serafini Rodolfo:

- che successivamente alla data da ultimo citata e fino ad oggi i fabbricati rispettivamente venduti con il presente atto non hanno subito interventi edilizi, modifiche o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni e permesso di costruire ovvero la presentazione di denunce di inizio attività;
- che non sono mai stati adottati e non sono pendenti provvedimenti sanzionatori né di sanatoria.

I venditori attestano e garantiscono, in conclusione, la perfetta regolarità urbanistica di quanto rispettivamente venduto e quindi anche la sua perfetta commerciabilità.

#### EFFETTI E POSSESSO

Tutti gli effetti attivi e passivi delle presenti compravendite decorrono da oggi, ivi compresa l'immissione della parte compratrice nel possesso e nel godimento di quanto acquistato.

#### DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Spese, imposte e tasse del presente atto e ad esso connesso e conseguenti vengono convenute a carico della parte compratrice.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, che scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia da me diretta su dodici facciate e parte della tredicesima fin qui di quattro fogli, è stato da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano, e quindi con me notaio lo sottoscrivono.

Firma:  
- Bi  
ghil:



so-  
o 7  
alla  
  
co-  
re e  
no-  
ian-  
taio  
ste-  
de-  
n.  
che  
ren-  
o e  
loro  
ato,  
con  
orno  
  
per-  
ian-  
fini  
  
ad  
at-  
anti  
sen-  
vve  
  
vve-  
  
per-  
ndu  
  
ven-  
arte  
to.  
  
se e  
tri-  
  
rit-  
a me  
qui  
ali,  
o lo

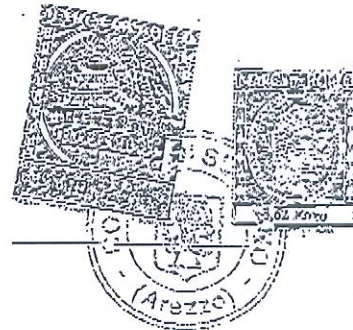
Firmato: Bianchi Luigi - Lorenzo Bianchi - Bianchi Clementina  
- Bianchi Silvana - Serafini Enrico - Serafini Rodolfo - In-  
ghilleri Ciro - Alessandro Baldesi notaio (l.s.).



COMUNE DI SUBBIANO  
PROVINCIA DI AREZZO

---0---

UFFICIO TECNICO



Certificato del Registro n° 74

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta della Sig. Enrico SERAFINI  
Visto l'art. 18 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985;  
Visti gli atti d'ufficio;

Allegato B ad  
atto n° 3282 di raccolta

CERTIFICA

che i terreni distinti al Catasto di questo Comune al Foglio 46 p.lle 132, 129, 338, 120 e 297 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO: - P.d.F. vigente;

PIANO STRUTTURALE approvato con D.C.C. n. 5 del 14/03/2005; pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Tutte le particelle risultano inserite in Zona A1 con lo strumento vigente, mentre con il Piano Strutturale approvato risultano inserite in centri di interesse storico;

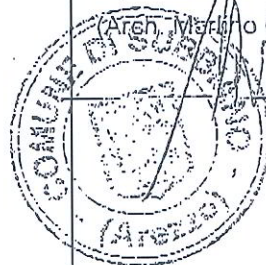
PRESCRIZIONI:

Zona A1 - Zone residenziali a carattere storico ed artistico: vedere normativa a parte

Centri di interesse storico - centri, aggregati ed edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale;

Subbiano li 29.11.2005

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(Arch. Mariano Cerofolini)



# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Subbiano (AR)

Committente

---

Sig. Corsi Dott. Claudio (curatore)

## B. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

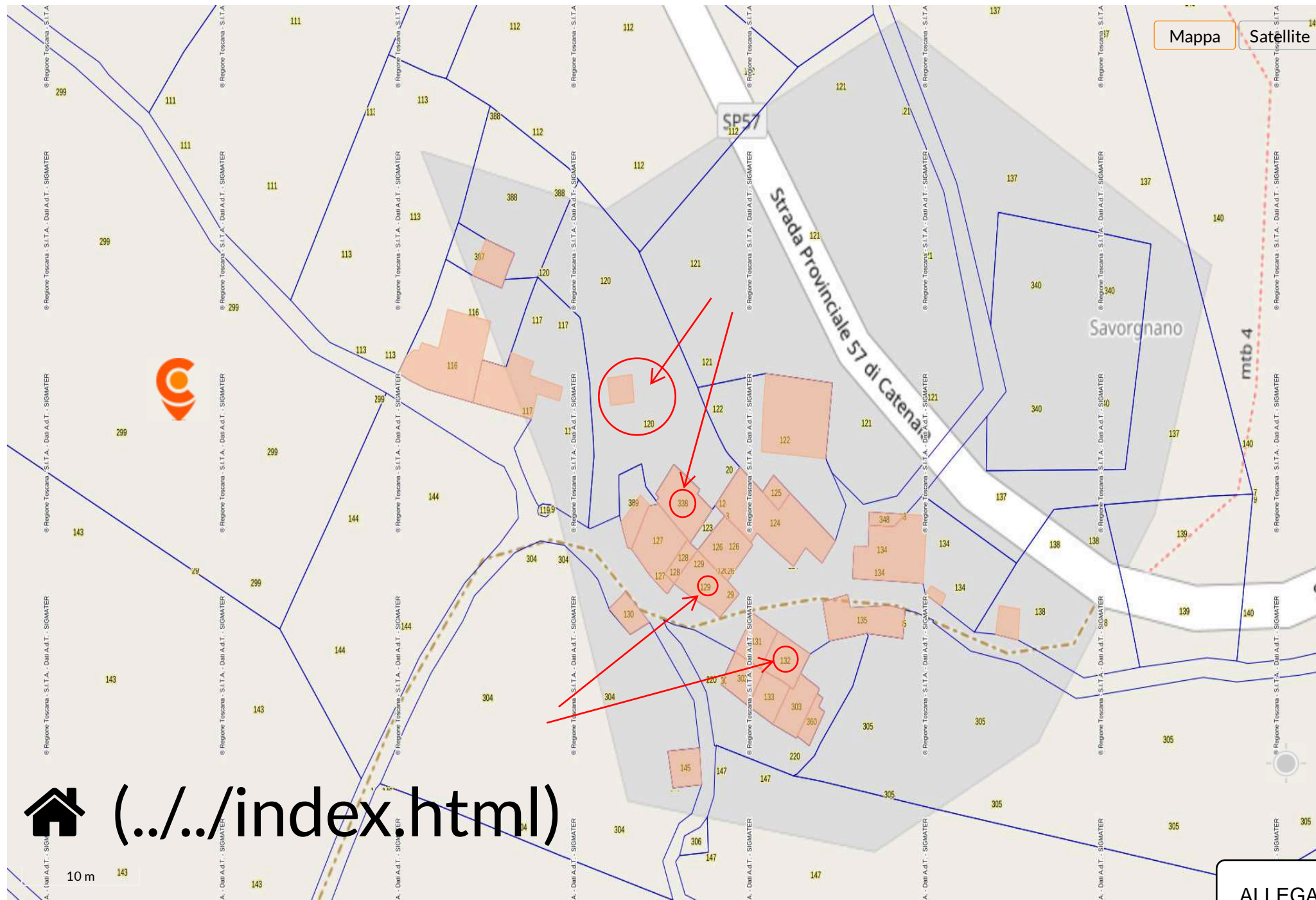
- B.1 - FG46\_PARTICELLE\_SUBBIANO*
- B.2 - MAPPA AEREA A4*
- B.3 - DOC\_1163755154*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Donato Cocchiola", written over a horizontal line.

**FOGLIO 46 COMUNE DI SUBBIANO**

**PARTICELLE IN OGGETTO** →



ALLEGATO  
B.1



ALLEGATO  
B.2

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: EDIL 2000 SRL</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO</b> <b>EDIL 2000 SRL con sede in COLLE DI VAL D'ELSA C.F.: 00823960521</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SUBBIANO(Codice I991) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		46	132				<b>unità collabenti</b>					LOCALITA' LA LODOLA SNC piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/04/2016 protocollo n. AR0083811 in atti dal 28/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 60804.1/2016)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL 2000 SRL con sede in COLLE DI VAL D'ELSA	00823960521*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2006 Repertorio n.: 14017 Rogante: BALDESI ALESSANDRO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5328.1/2006)	

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2018

### 2. Immobili sita nel Comune di SUBBIANO(Codice I991) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	46	120		-	FABB RURALE		05	80				Impianto meccanografico del 05/05/1971	Annotazione
2	46	129		-	FABB RURALE		00	36				Impianto meccanografico del 05/05/1971	
3	46	338	1	-	PORZ DI FR		00	00				Impianto meccanografico del 05/05/1971	
4	46	338	2	-	PORZ DI FR		00	00				Impianto meccanografico del 05/05/1971	

**Immobile 1: Annotazione:** con diritto alla aia num 123 del foglio 46

**Totale: Superficie 06.16 Redditi: Dominicale Agrario**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL 2000 SRL con sede in COLLE DI VAL D'ELSA	00823960521*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2006 Repertorio n.: 14017 Rogante: BALDESI ALESSANDRO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5330.1/2006)	

**Totale Generale: Superficie 06.16 Redditi: Dominicale Agrario**

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Subbiano (AR)

Committente

---

Sig. Corsi Dott. Claudio (curatore)

## C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_3*
- C.2 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_12*
- C.3 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_13*
- C.4 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_7*
- C.5 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_8*
- C.6 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19*
- C.7 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_1*
- C.8 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_2*
- C.9 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_4*
- C.10 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_5*
- C.11 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_6*
- C.12 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_9*
- C.13 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_10*
- C.14 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_11*







Fotografia C.1 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_3



Fotografia C.2 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_12



Fotografia C.3 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_13



Fotografia C.4 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_7



Fotografia C.5 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_8



Fotografia C.6 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19



Fotografia C.7 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_1



Fotografia C.8 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_2



Fotografia C.9 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_4



Fotografia C.10 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_5



Fotografia C.11 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_6



Fotografia C.12 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_9



Fotografia C.13 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_10



Fotografia C.14 - PHOTO-2018-07-09-10-35-19\_11

Studio Tecnico Geom. Donato Cocchiola  
Selvamaggio, 76  
53034 - COLLE DI VAL D'ELSA (SI)  
Codice fiscale: CCCDNT58B10I990M  
Telefono: 0577-982909  
e-mail: studio.cocchiola@gmail.com

---

# ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Subbiano (AR)

Committente

---

Sig. Corsi Dott. Claudio (curatore)

## D. ALTRA DOCUMENTAZIONE

*D.1 - Rustico\_casale in vendita a Subbiano, Loc. Vogognano - 31842491 - Casa foto2*  
*D.2 - Rustico\_casale in vendita a Subbiano, loc. Molinaccio - 34395107 - Casa*  
*D.3 - QUOTAZIONI OMI*

---

Colle Di Val D'Elsa, 10 luglio 2018

  
  
Geom. DONATO COCCHIOLA



login

€ 80.000

180 mq 8

Rustico/casale in vendita Loc. Vogognano, Subbiano

locali

Tua da € 277/mese con Credipass



Subbiano, località Vogognano, in ottima posizione panoramica si vende complesso immobiliare da ristrutturare di circa 180mq con appezzamenti di terreno per complessivi mq 15000 circa. Rif.V451, CL.G. Per informazioni Agenzia EtruriaRe, Arezzo, via M. Perennio 40, Telefono 0575348341 Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta"

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

Classe energetica

ALLEGATO  
D.1

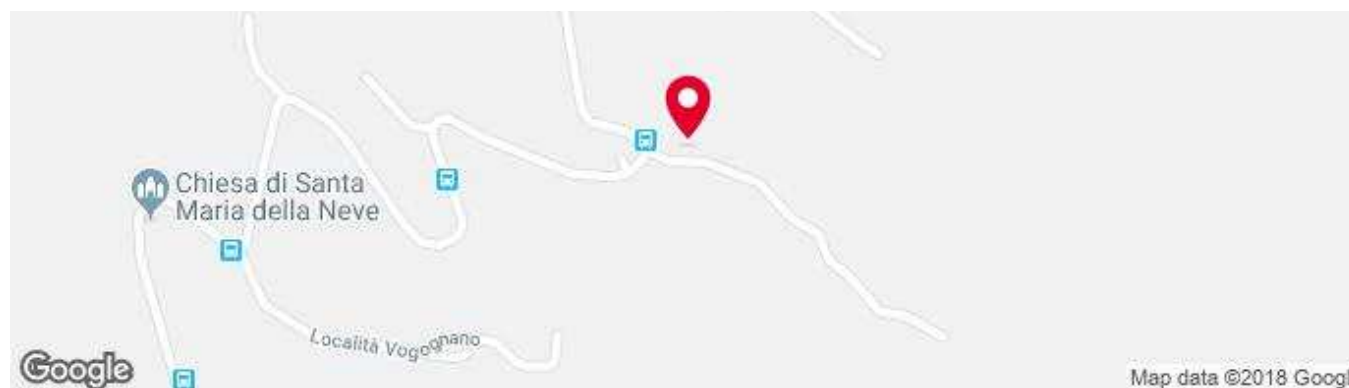
Posti Auto:	1
Descrizione Posti Auto:	Scoperto
Locali:	8
Metri quadri:	180
Bagni:	4
Condizioni:	da ristrutturare
Anno di costruzione:	1920
Totale Piani:	3
Giardino:	privato
Stato al Rogito:	libero

**G** (DL 192 del 19/08/05)

Più info 


IPE:  
Non indicato

IPE = Indice prestazione energetica  
PE = Prestazione energetica



EtruriaRe

Codice annuncio: 31842491 Rif: V451 (53996200)

 **0575324135**

login

## Rustico/casale in vendita loc. Molinaccio, Subbiano

€ 60.000

120 mq 5

locali

Tua da € 207/mese con Credipass



Casale porzione da ristrutturare,  
panoramico nella valle dell'Arno,  
120mq su due livelli, piano terra e primo piano.

Localita Molinaccio nel comune di Subbiano (Arezzo),  
circa 2,5 a nord di Subbiano percorrendo strada SR71,  
posto in spiazzo silenzioso e nel verde curato con poche abitazioni  
a cui si accede in auto da vialetto

ALLEGATO  
D.2

Al momento allo stato di rustico...

[Mostra tutto](#)

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

## Caratteristiche immobile

Box:	1
Locali:	5
Metri quadri:	120
Bagni:	1
Condizioni:	da ristrutturare
Anno di costruzione:	1900
Unità Immobiliari:	1
Piano:	su più livelli
Totale Piani:	1
Giardino:	comune
Stato al Rogito:	libero

## Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata



Privato

Codice annuncio: 34395107

COMUNE DI SUBBIANO  
ZONA R1/Extraurbana/ZONE DI CAMPAGNA/MONTAGNA E  
RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE  
QUOTAZIONI OMI - 1° SEMESTRE 2017

TIPOLOGIA	STATO	MIN	MAX
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	900	1.100
VILLE E VILLINI	NORMALE	1.100	1.500
BOX	NORMALE	480	690