

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 / XXXXXXXX

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

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 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) alleggi, 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, 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 sopraluogo 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 XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, 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 il 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 XXXXXXXXXXX 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 XXXXXX in data XXXXXXXX Rep. N. XXXX Racc. XXXXXXX. Per maggiore completezza sono stati acquisite copie autentiche dei due atti di compravendita precedenti: atto Notaio XXXXXXX XXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. XXXXX Racc. n. XXX e atto Notaio XXXXXXX XXXX in data XXXXXXXX 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 XXXXXXXX ai numeri XXXXXX per Euro XXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sede in XXXXX (XX), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX

2) Pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XXXXXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXX
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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

2) Pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di XXXXX in data XXXXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX e contro XXXXXXX 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 tergaie – 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

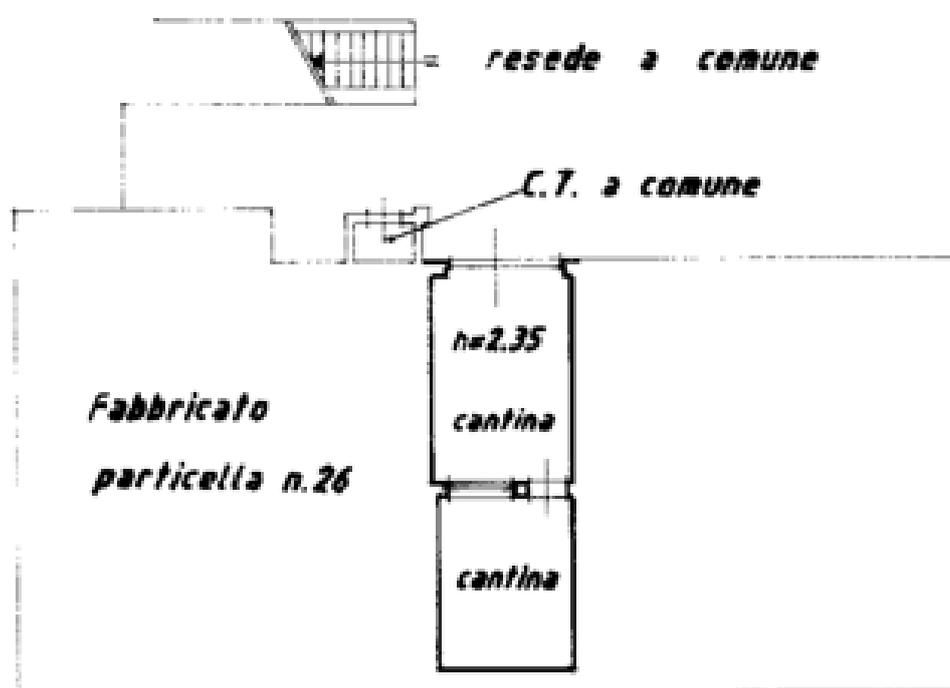
Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaia murale a gas metano posta nel locale cucina necessitano di manutenzione e verifica delle condizioni di sicurezza..

Estratto planimetrie catastali

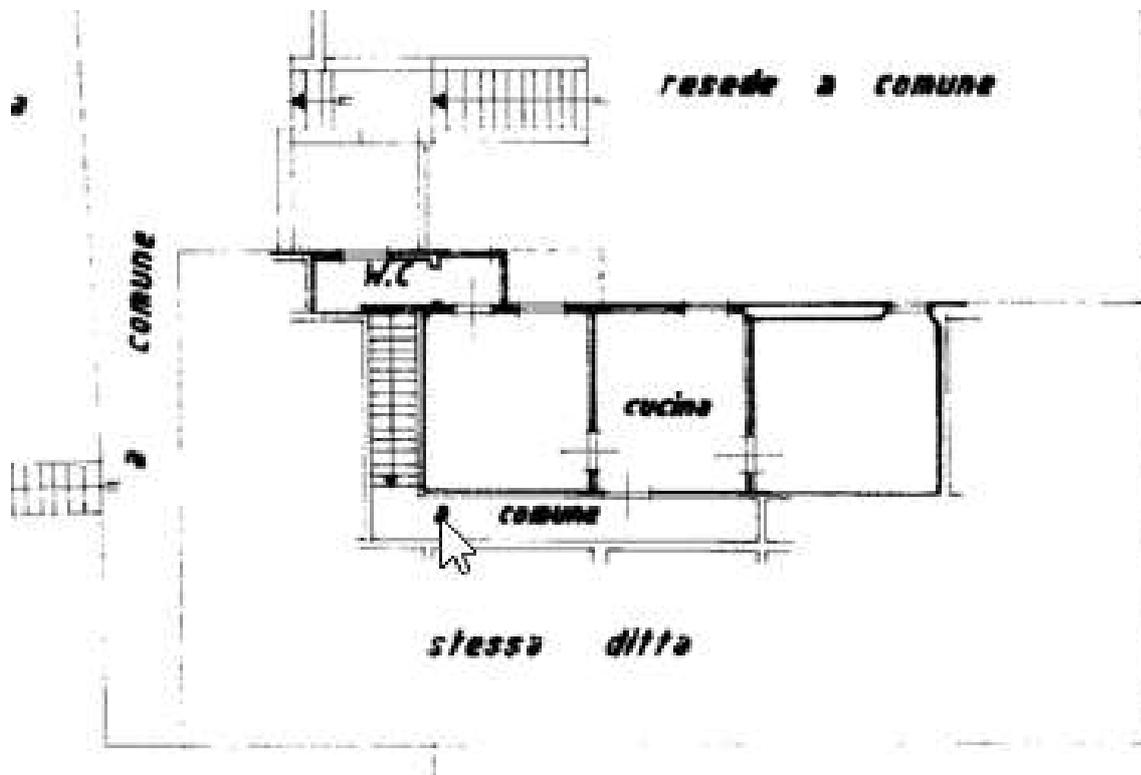
Cantina Foglio 8 Part. 198 Sub. 14



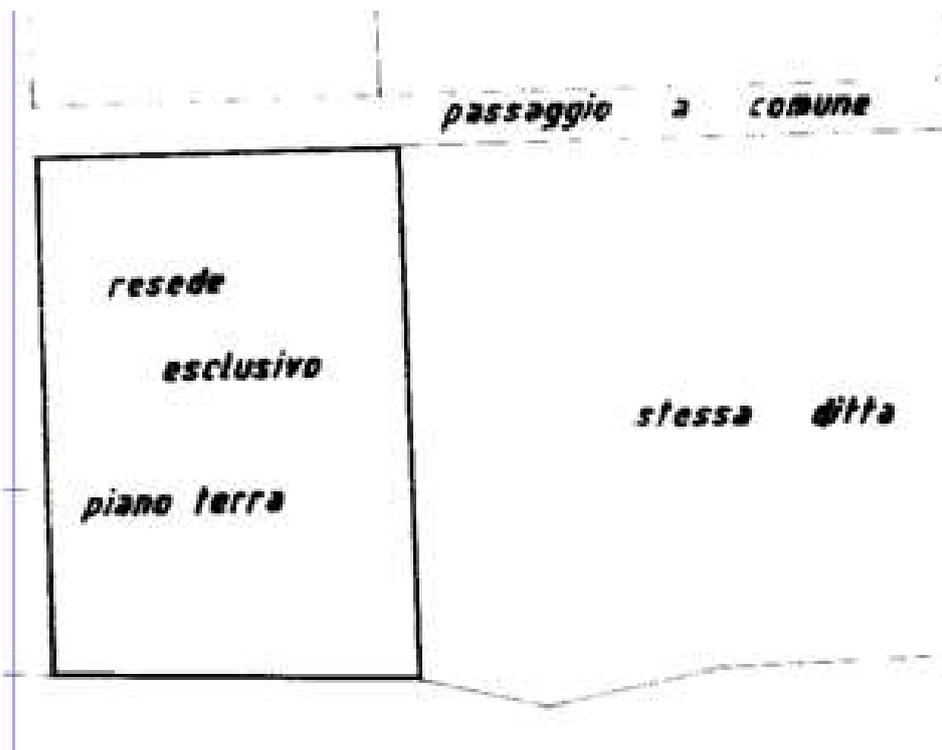
Cantina Foglio 8 Part. 26 Sub. 14



Appartamento Fg. 8 Part. 26 Sub. 14



Resede esclusivo Fg. 8 Part. 251



Documentazione fotografica

Esterno del complesso



Resede comune



Ingresso e scale



Disimpegno e porta ingresso appartamento



Cucina



Cucina



Cucina



Camera



Camera



Cucina



bagno



Cantina edificio principale



Cantina in corpo staccato



Resede esclusivo



Resede esclusivo



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

Risposta al quesito n. 9

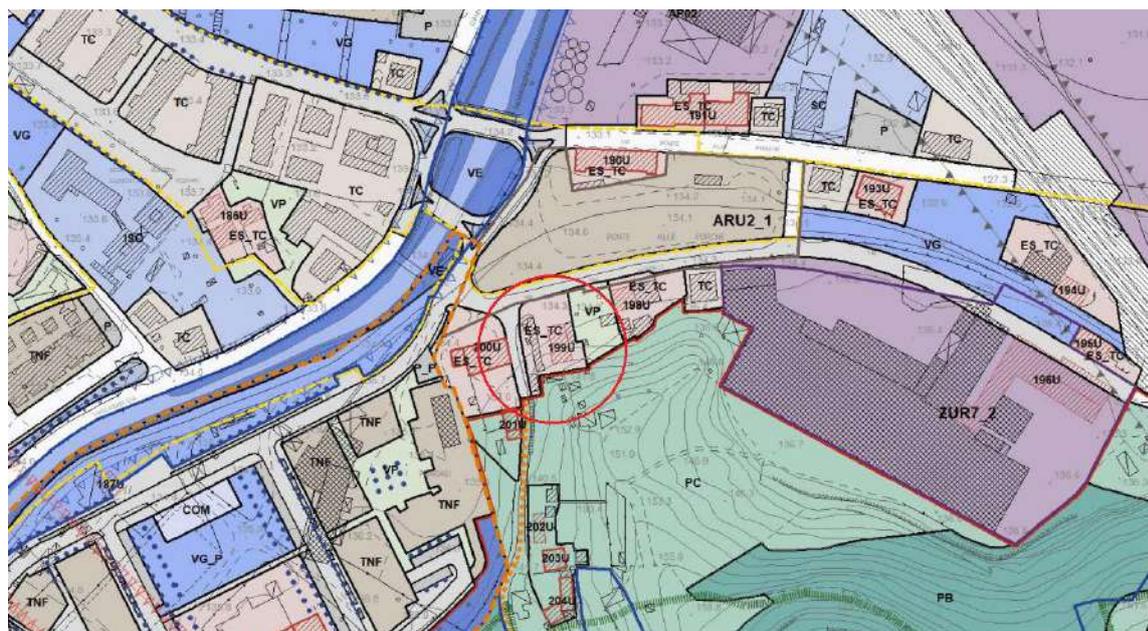
Non risulta necessario aggiornamento della rappresentazione catastale.

Quesito n. 10

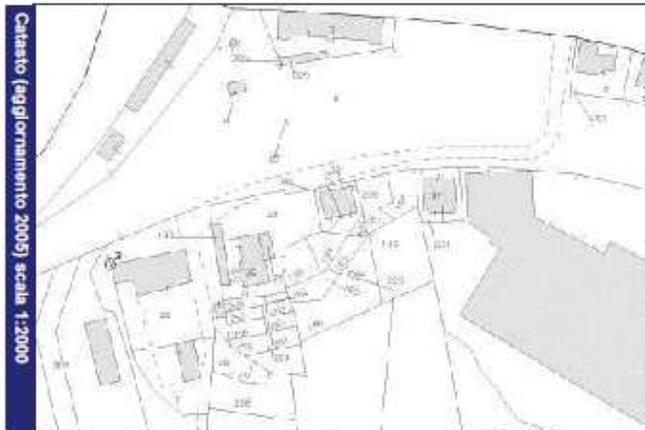
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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		NR schede PRG novembre 1988 (VSA)	233U
Denominazione		ID_EDIFICIO	1691
Indirizzo Via	Ponte alle Forche	Nr civico	20
Numero alloggi		Catasto leopoldino (1821)	<input type="checkbox"/>
		Catasto d'impianto (1942)	<input checked="" type="checkbox"/>
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			
			
776	777	778	
REGOLAMENTO URBANISTICO - EDIFICI URBANI			341



SCHEDE 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	CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE	VALORE
perfettamente conservato <input type="checkbox"/>	elevato <input type="checkbox"/>	ECCEZIONALE
mediamente conservato <input type="checkbox"/>	di pregio <input type="checkbox"/>	BUONO
con alcune manomissioni <input type="checkbox"/>	buone <input type="checkbox"/>	MEDIO
con rilevanti manomissioni <input checked="" type="checkbox"/>	modeste <input checked="" type="checkbox"/>	SCARSO
completamente manomesso <input type="checkbox"/>	inesistenti <input type="checkbox"/>	NULLO

CLASSIFICAZIONE DI VALORE SCARSO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Prescrizioni particolari

- Facciate
 Coperture
 Resede
 Recinzioni
 Superfetazioni
 Altro



779

La scheda riporta:
 - integrità del manufatto con rilevanti manomissioni
 - caratteristiche storico-architettoniche modeste
 - valore scarso
 e non prevede particolari prescrizioni sui possibili di interventi

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 XXXXXXXXXXXXX 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. XXXXXXXXXXXXX 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 sopraluogo 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 carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio 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 XXXXXXXXXXXXX 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 OLTARNANO, 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

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	42.725,55

- 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

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



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

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

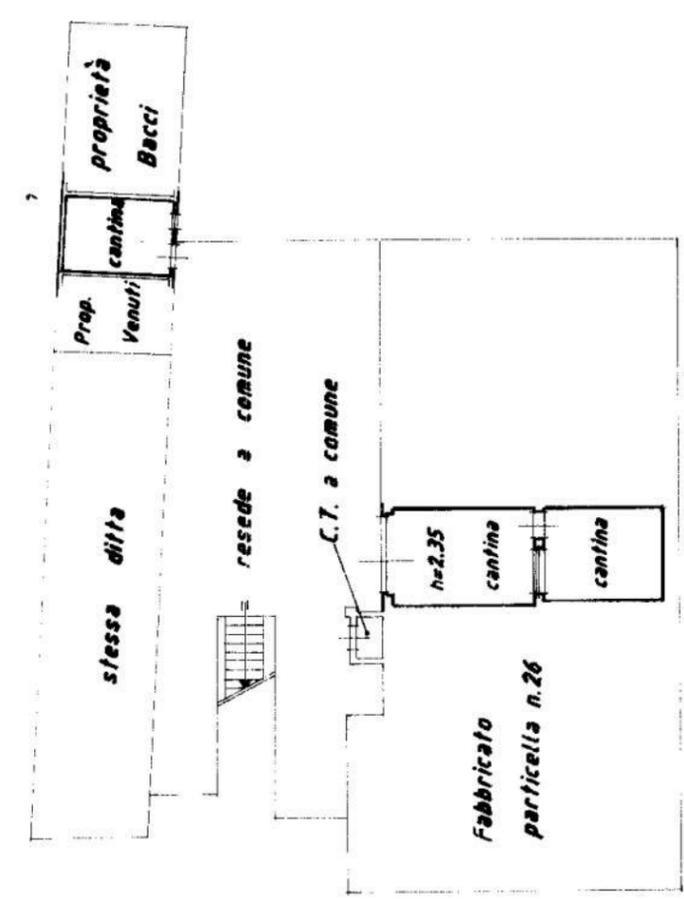
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
via **Ponte alla Forche**
Comune di **SAN GIOVANNI V.no**



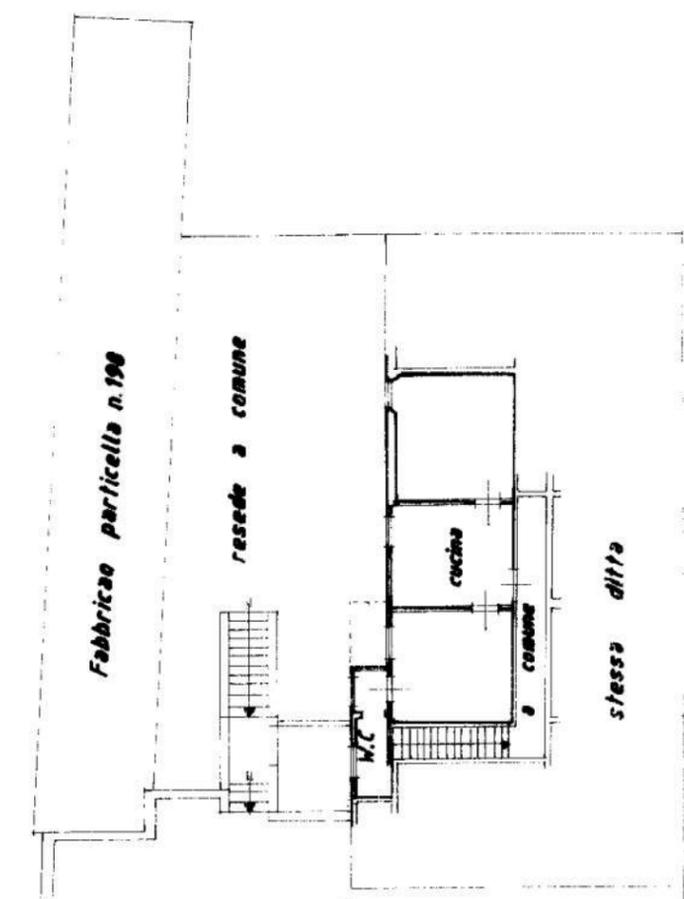
MODULARIO
F. rig. renz. 496

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

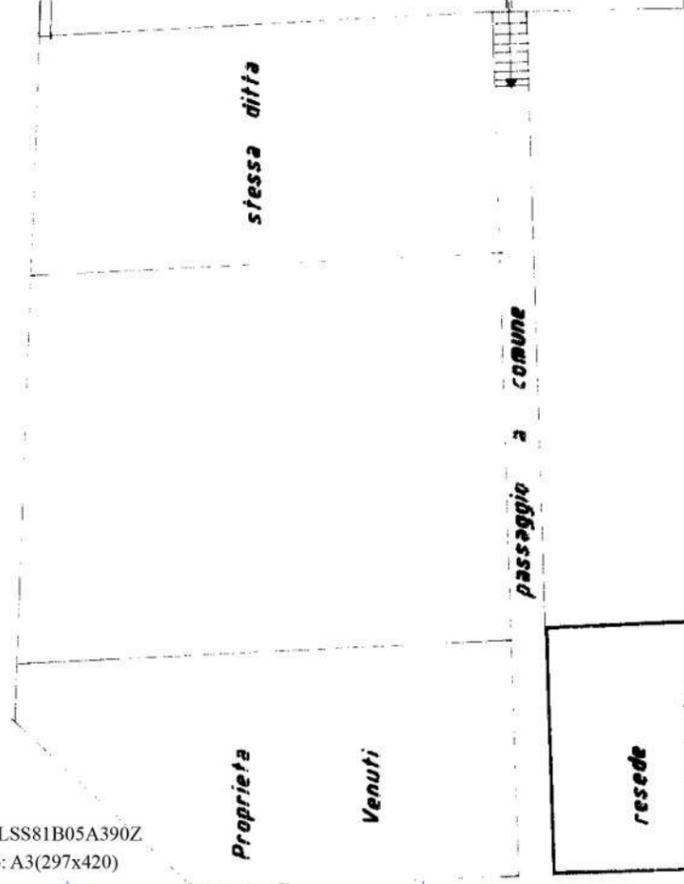
Planimetria della zona
Foglio n.8
Particella nn.26-190-251
scala 1:2000



PIANO TERZO
h_{PM}=2.60



PIANO TERRO
h_{PM}=2.43



PIANO TERRA
h_{PM}=2.43

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO

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

Isritto all'albo de i Geometri
della provincia di **AREZZO**
data

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

identificativi catastali
n. **26-190** su **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^a**, 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 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

> Intestati catastali

> 1. PATHAK Rajesh (CF PTHRS71S16Z222C)

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

198 Subalterno 1
Foglio 8 Particella 198 Subalterno 2
Foglio 8 Particella 198 Subalterno 5
Foglio 8 Particella 198 Subalterno 6
Foglio 8 Particella 198 Subalterno 8

> 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

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

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

Rendita: **Lire 315.000**

Categoria **A/4^c**, Classe 1, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **137**

📅 dal 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 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^c**, Classe 1, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **137**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

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

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 m²**

Totale escluse aree scoperte : **46 m²**

> 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. 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)

> 1. DI MEO Giusti (CF DMIGST76C28Z112Z)^{d)}

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)

> 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)

> 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)

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

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

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

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

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

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: PTHRSH71S16Z222C - 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 PTHRSH71S16Z222C *

* 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

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

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T54987 del 17/06/2023

per dati anagrafici
Richiedente FVLLSS

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, li 28/02/2023

L'Ufficiale di Anagrafe
Silvia Bartolini



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

L'Ufficiale di Anagrafe
Silvia Bartolini



Repertorio numero 20.343

Raccolta numero 5.183

COMPRAVENDITA

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.

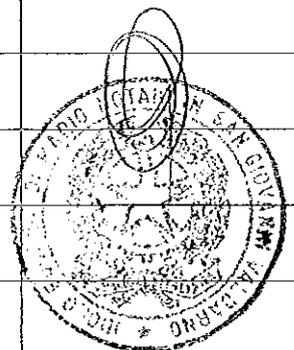
Preliminarmente, i costituiti dichiarano rispettivamente:

- 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. 9459
13487

Registrato in Monteverchi
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), nonchè 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:

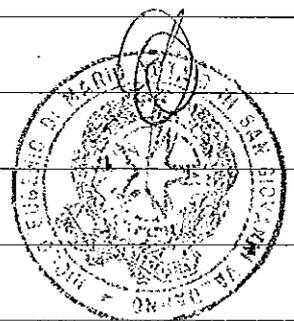
--quanto all'articolo 3, comma 13 ter del Decreto Legge 27 aprile 1990, numero 90, convertito con modificazioni dalla legge 26 giugno 1990 numero 165, che il reddito dell'immobile oggetto di questo atto non é stato introdotto nell'ultima relativa dichiarazione per la quale il termine di presentazione é 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 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 80.000.000 (OTTANTAMILIONI)

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'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 é 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. 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.

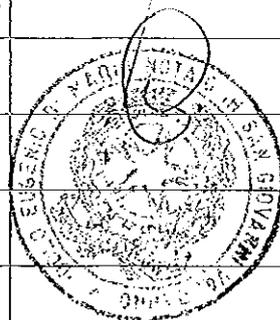
ARTICOLO 8-S P E S E

Le spese del presente atto e 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.

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 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 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)

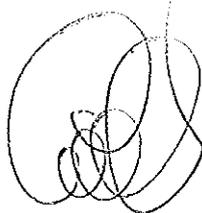


Io dottor EUGENIO IDOLO, Notaio in San Giovanni Valdarno,
con studio in via Piero Sansoni numero 10, iscritto al Ruolo del
Distretto Notarile di Arezzo, C E R T I F I C O che la presente
copia fotostatica composta di sette fogli è conforme
all' originale, munito delle prescritte firme.

SI RILASCIA AD USO CONSENTITO DALLA LEGGE

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

DOTTOR EUGENIO IDOLO NOTAIO



Repertorio numero 13551

Raccolta numero 2511

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 rinunzia 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

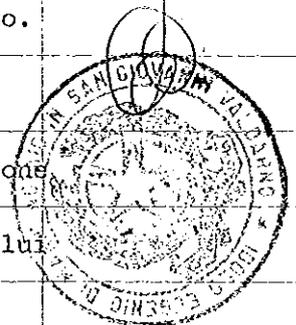
Della identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

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 24/08/92 al n. 935
Vol. 76... Esatte L. 4.000.600
di cui L. 2.448.600 per INVIM

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



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

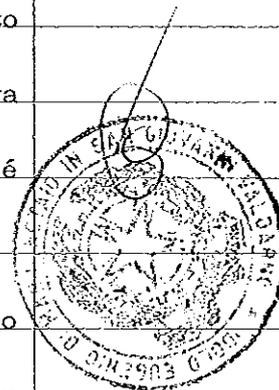
La compravendita comprende tutti i diritti connessi, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali definite da leggi, regolamenti, consuetudini e titoli di provenienza.

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 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 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 rinuncia all'ipoteca legale.

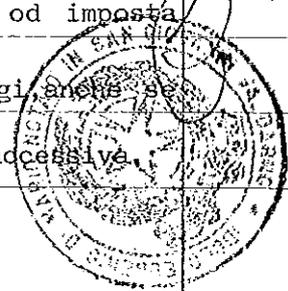
ARTICOLO 5-P O S S E S S O

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.

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 consequenziali sono a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'INVIM che rimane a carico della parte venditrice.

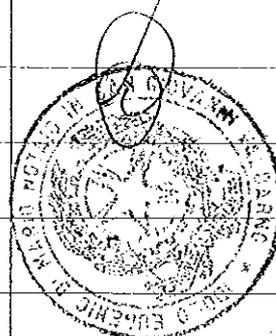
ARTICOLO 9-DICHIARAZIONI FISCALI

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

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 nonchè la parte venditrice l'applicazione

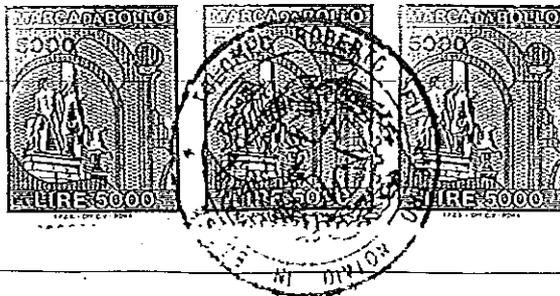


dell'INVIM nella misura ridotta del cinquanta per cento, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso di abitazione non di lusso effettuato nei confronti di persona fisica da soggetto non agente nell'esercizio di impresa, arte o professione. All'uopo dichiara la parte acquirente: - che l'immobile acquistato 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 *ventitre*

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.

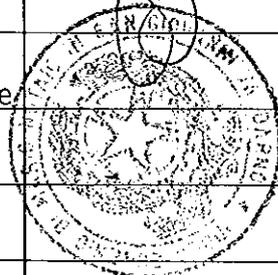
Della identità personale del costituito io Notaio sono certo.

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 IRPEE;

-sottoscrivere pratiche di carattere catastale;



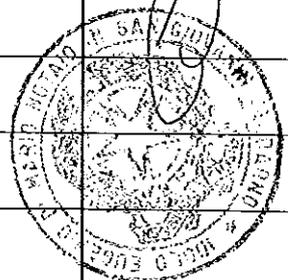
-sottoscrivere la relativa denuncia INVIM e pagarne il relativo importo.

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 eccepirsi 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 Lowe

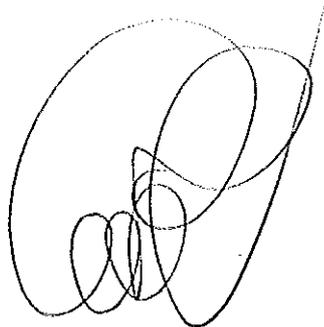


Io dottor EUGENIO IDOLO, Notaio in San Giovanni Valdarno, con studio in via Piero Sansoni numero 10, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo, C E R T I F I C O che la presente copia fotostatica composta di dieci fogli è conforme all'originale, munito delle prescritte firme.

SI RILASCIA AD USO CONSENTITO DALLA LEGGE

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

DOTTOR EUGENIO IDOLO NOTAIO

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned to the left of the official seal.

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;;

Innanzi 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

AT 163
 31.1.2006
 AREZZO
 1412
 1/02/2006



Fiori

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: Kamberi, 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

Fiori

*Giulio Fiori
Barbadori
Fiorini
Pietro Fiorini*

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 sca-

le di accesso al quartiere e sul resede circostante il fabbri-

cato.

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 Ban-

ca 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

Giulio Fiori



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 pregiudi-
ziosi, 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

feroni

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 successive 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 immobili 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 diciotto 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 componenti che lo hanno approvato perché conforme alla loro volontà. Dattiloscritto da persona di mia fiducia, da questa e da me Notaio completato a mano in due fogli per sette facciate.

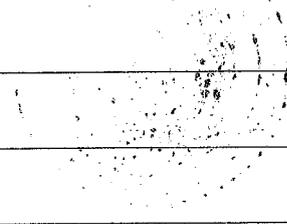
Giulio Giulio
Bondolini Franca
Giulio Giulio
Roberto Rabbati

Jari

Giuseppe Vito Vito



Montevideo, Uruguay
1999





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 € *48,00*



La Conservatrice
dott.ssa *Gianna Baroni*

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)
 Area L. Provda
 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.	
		data	
Diffida all'esecuzione dei lavori	<input type="checkbox"/>	prot. n.	
		data	

Tipo pratica
GRATUITA
 Pratica collegiale

Eventuali note

Certifico (BO 2001/2003 (M. 7. 9497))

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

12/

forche

uff. Edil.

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 19 Aglio 1950.-

Sepp. Adm. A. Zan.

COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO
 CAI - 4 LIRE ESC. CL. B
 28 5765

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.

Al Land.

5 luglio 1950

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.

Al Land.

5 luglio 1950

12
N. 294

di Reg. N. 5459 di Prot.

COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO

IL SINDACO

Veduta la domanda in data 3 Luglio 1950, presentata dal Sig. FORTUNATI SENIO, tendente ad ottenere l'autorizzazione a ricavare 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. FORTUNATI SENIO a ripercuote 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. li 13/8/50

IL SINDACO

[Signature]

Stampa: Comune di S. Giovanni Valdarno
Data: 13/08/1950
Firma: Fortunati Senio
F. Fortunati Senio



BOLLETTA N.

374

Comune di S. Giovanni Valdarno

Esercizio 1950

Reversale N.

279

Il Sig

Fortunati Senio

ha pagato la somma di LIRE

200

ripela Lire

200

per *Vinca Senio*

L. h. f. c.

Il Tesoriere Comunale

N. 294 di Reg. N. 5455 di Prot.
COMUNE DI S.GIOVANNI VAIDARO

IL SINDACO
Veduta la domanda in data 3 luglio 1950, presentata dal Sig. PORFORUATI SINDIO, tendente ad ottenere l'autorizzazione a riparare il fabbricato di sua proprietà posto in località Ponte alle Forche, come da disegno in atti presso questo Ufficio;

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

AUTORIZZAZIONE

il Sig. PORFORUATI SINDIO a riparare detto fabbricato a condizione: per i piani e gli allineamenti saranno tenuti quelli del vecchio fabbricato. -

Esse restano le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. -

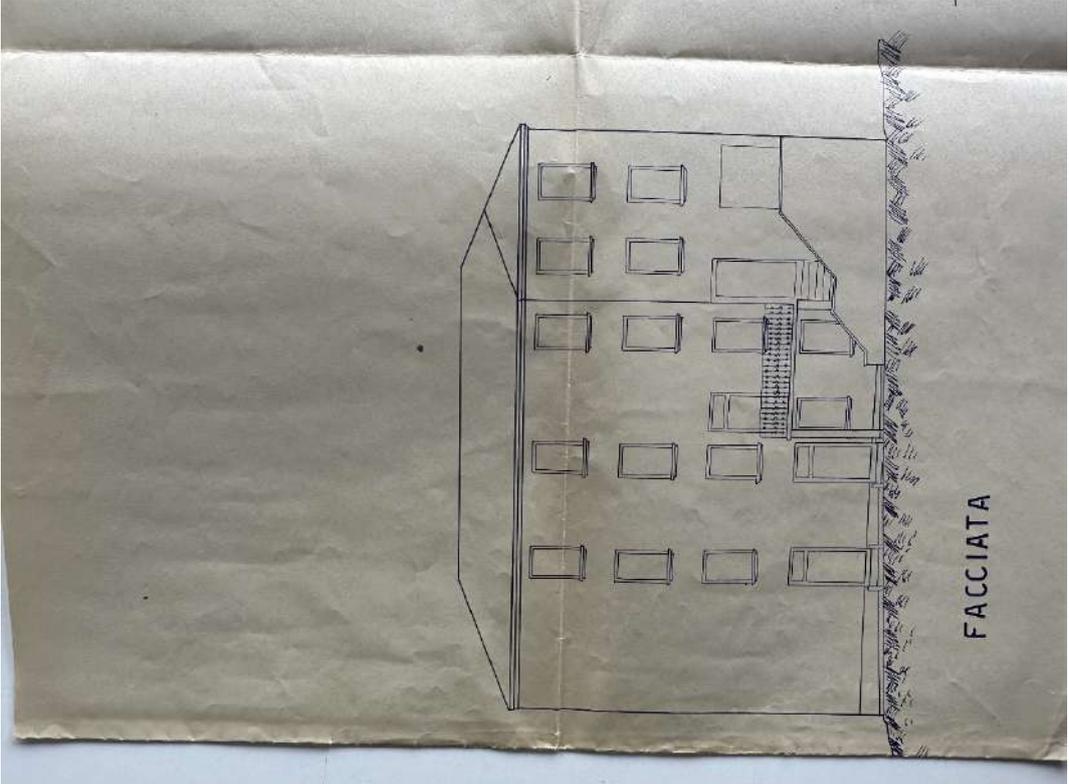
S. Giovanni 10/11/1950

IL SINDACO
[Signature]

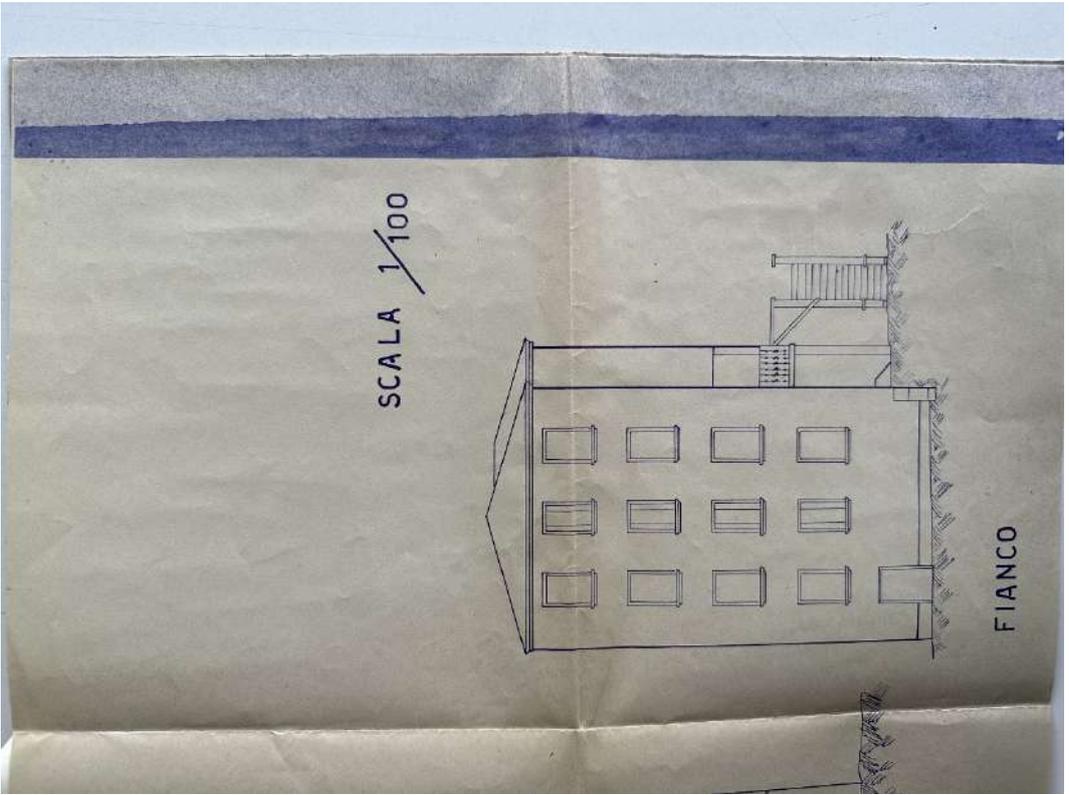
RIPARAZIONE DEL
FABBRICATO COMPOSTO DI N° 9
QUARTIERI SITO IN S.GIOVANNI.V
FRAZ. PONTE ALLE FORCHE DI
PROPRIETÀ DEL SIG. *Porforuati Sindio*

[Signature]

[Stamp]

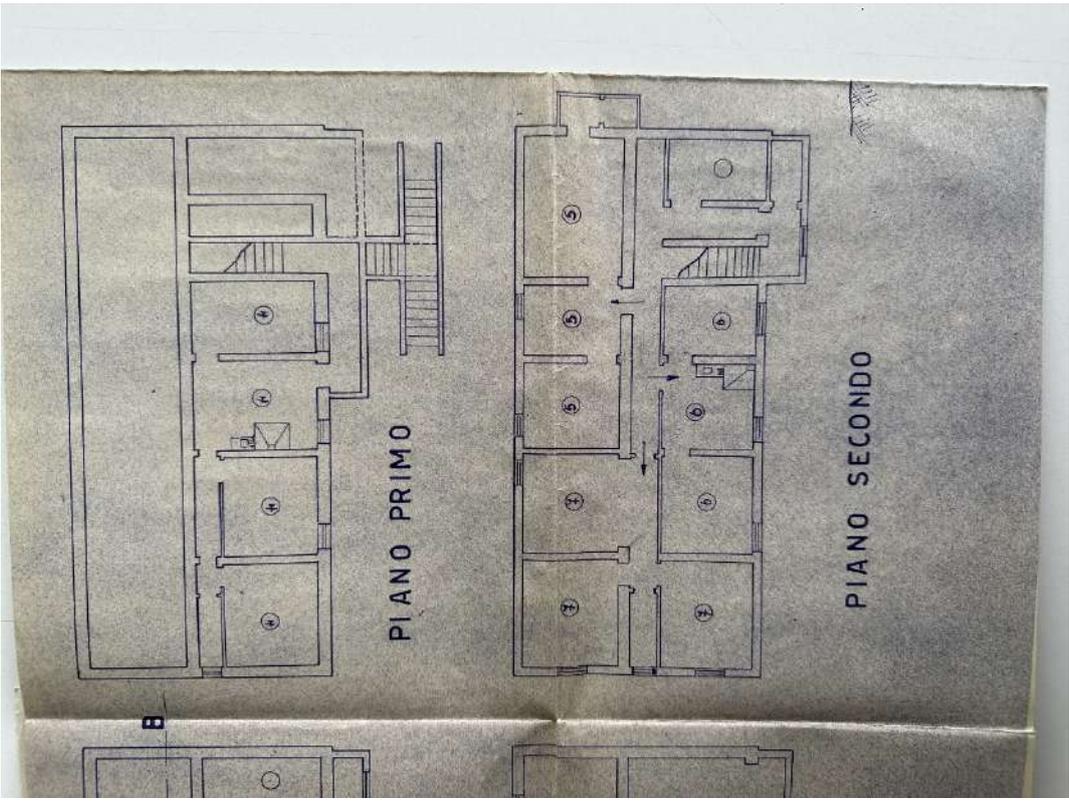
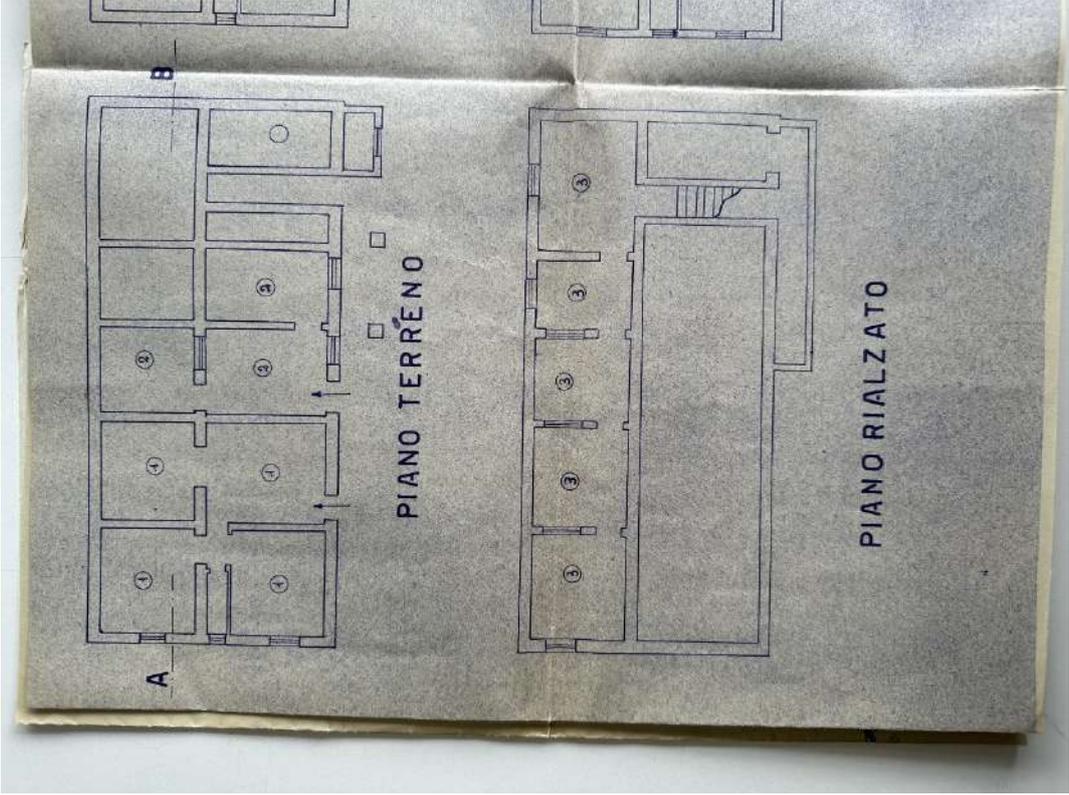


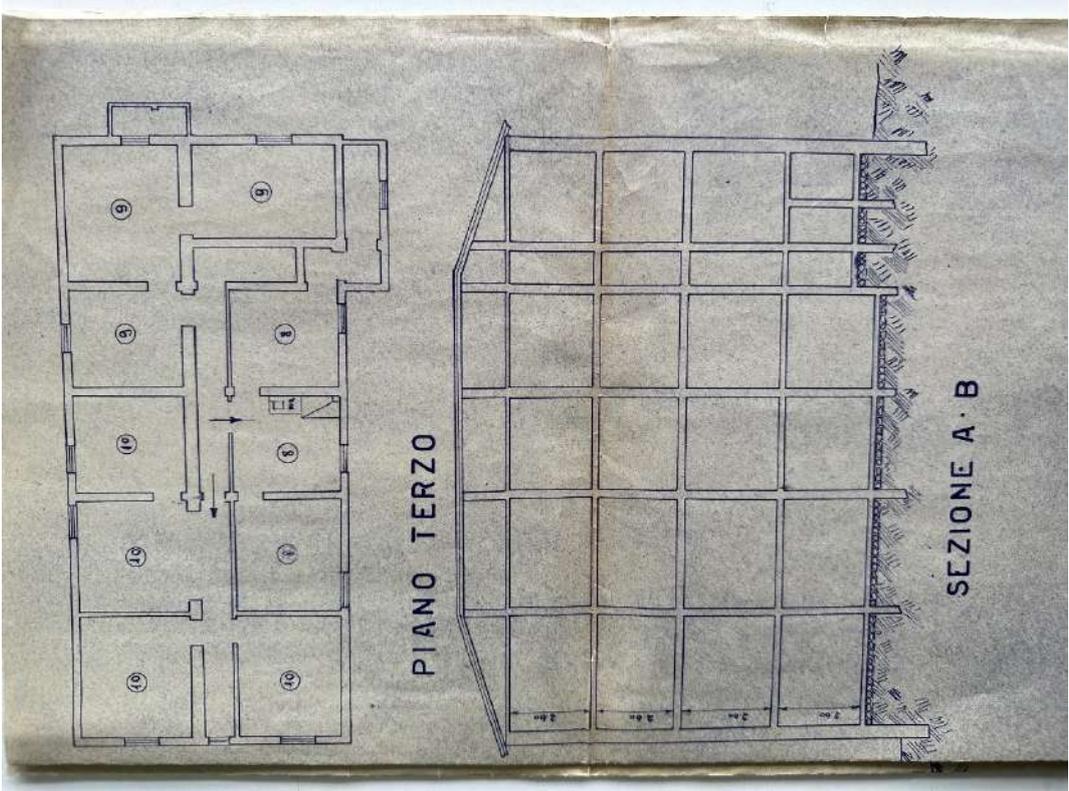
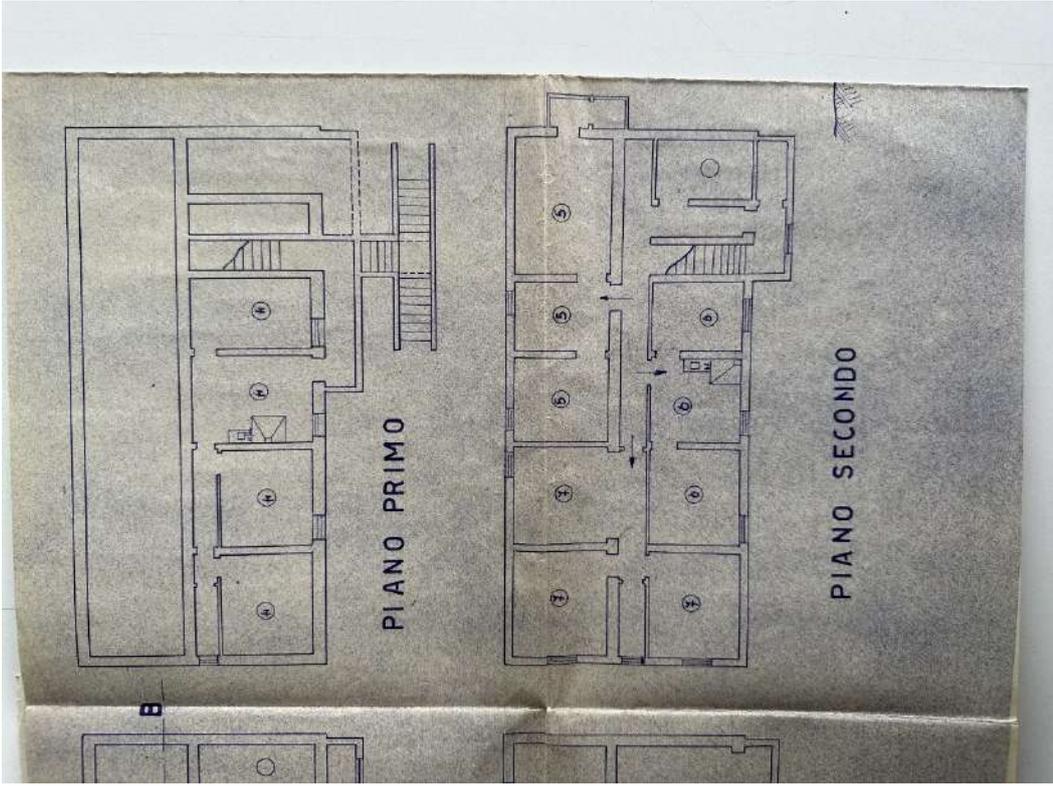
FACCIATA

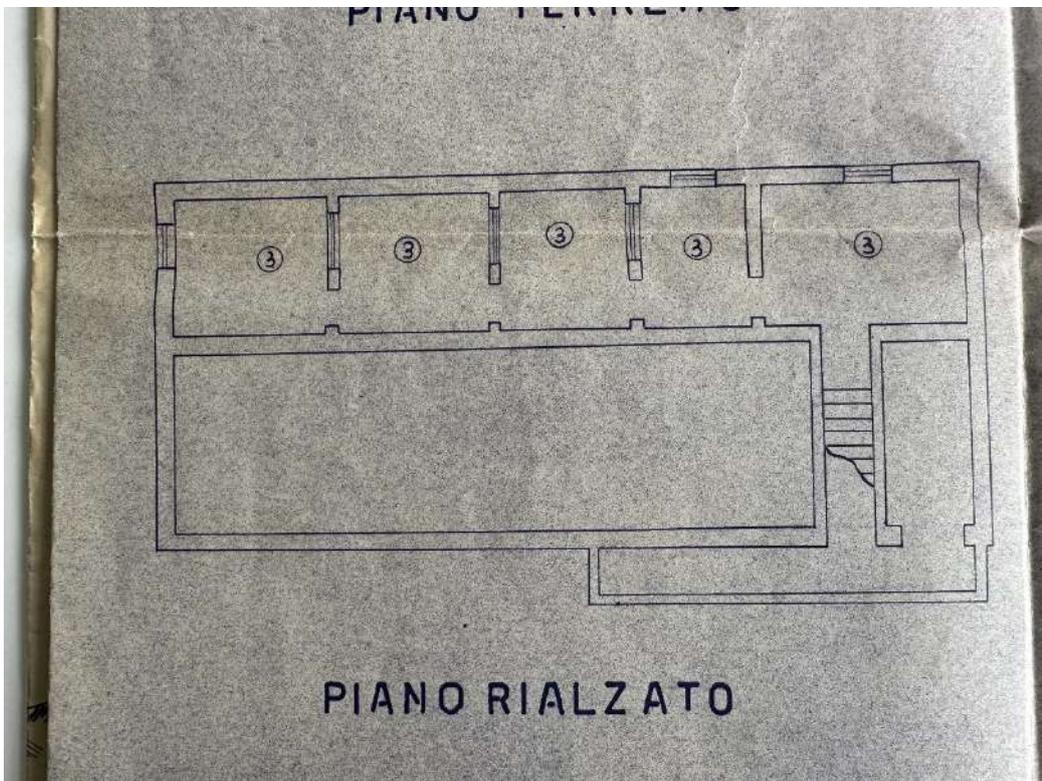
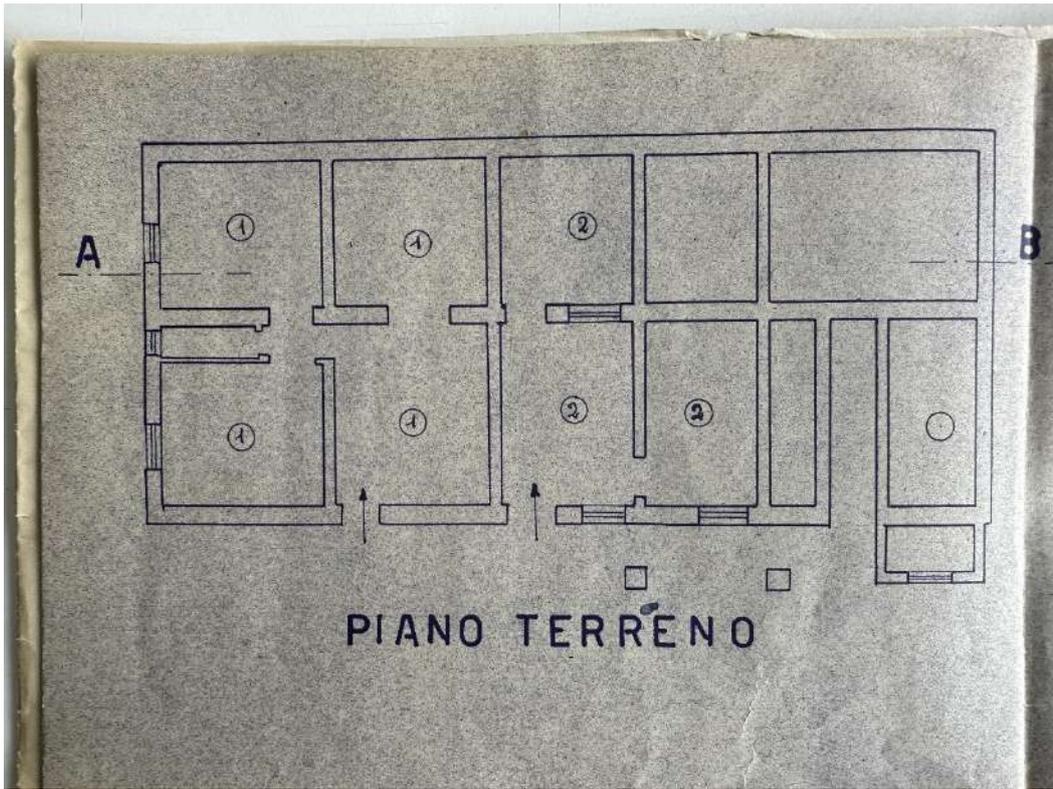


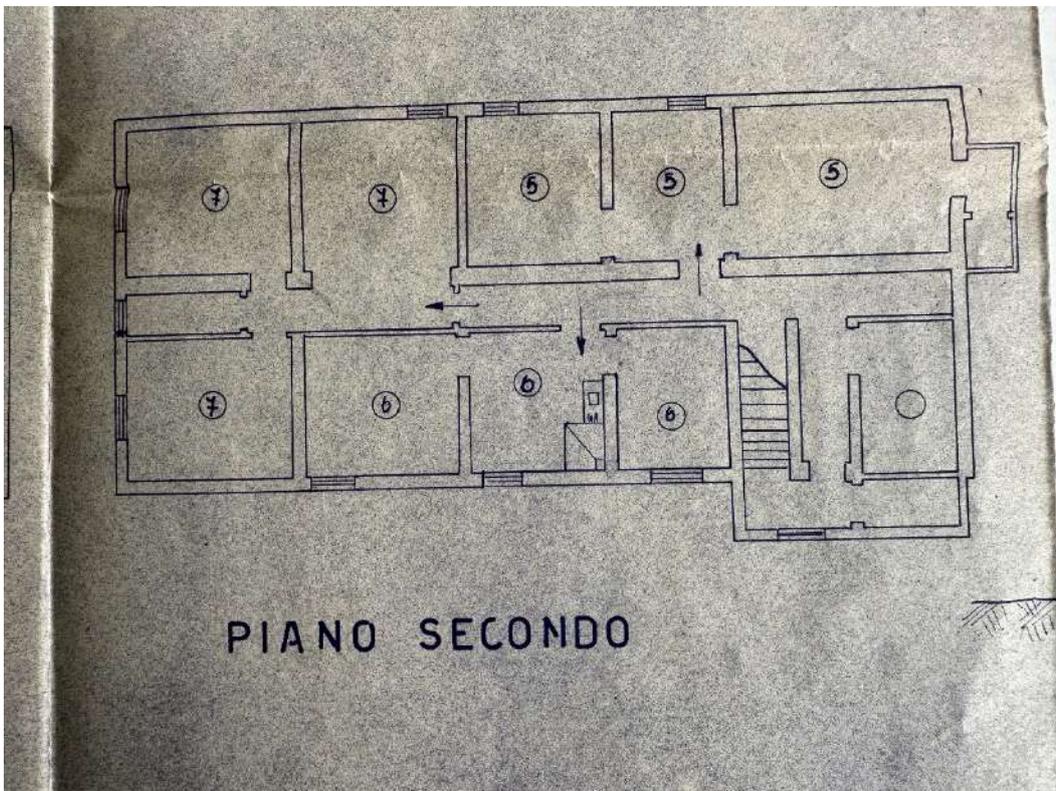
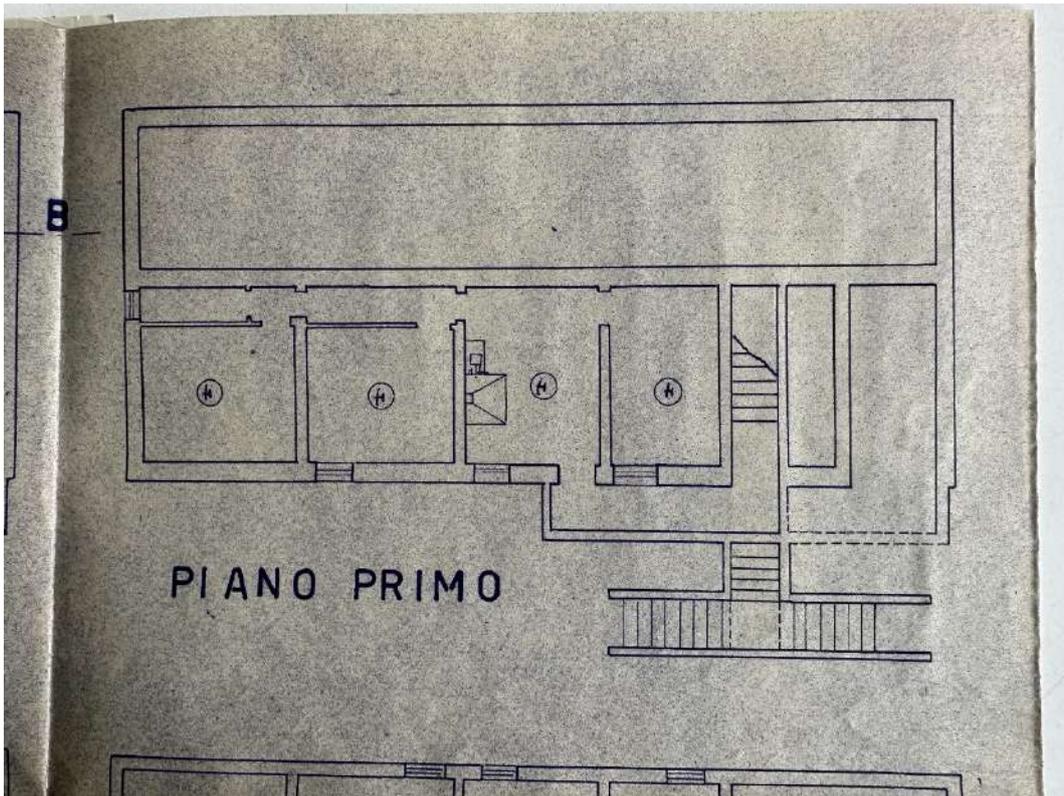
SCALA 1/100

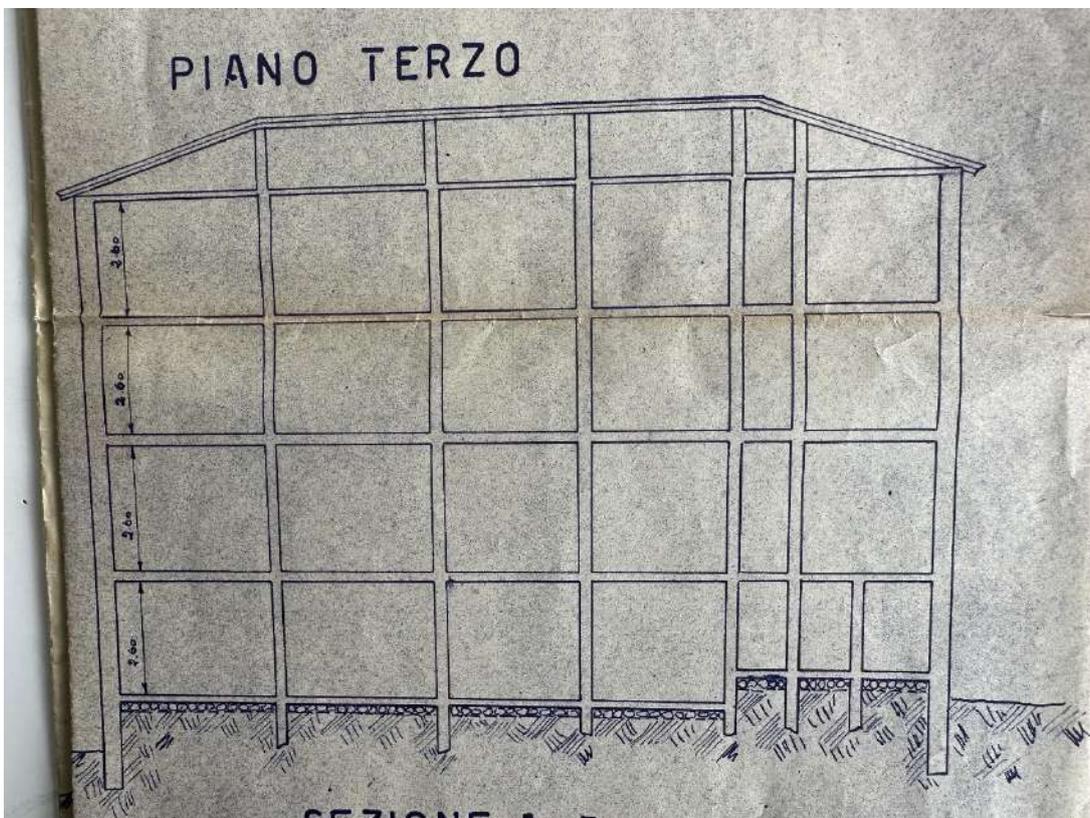
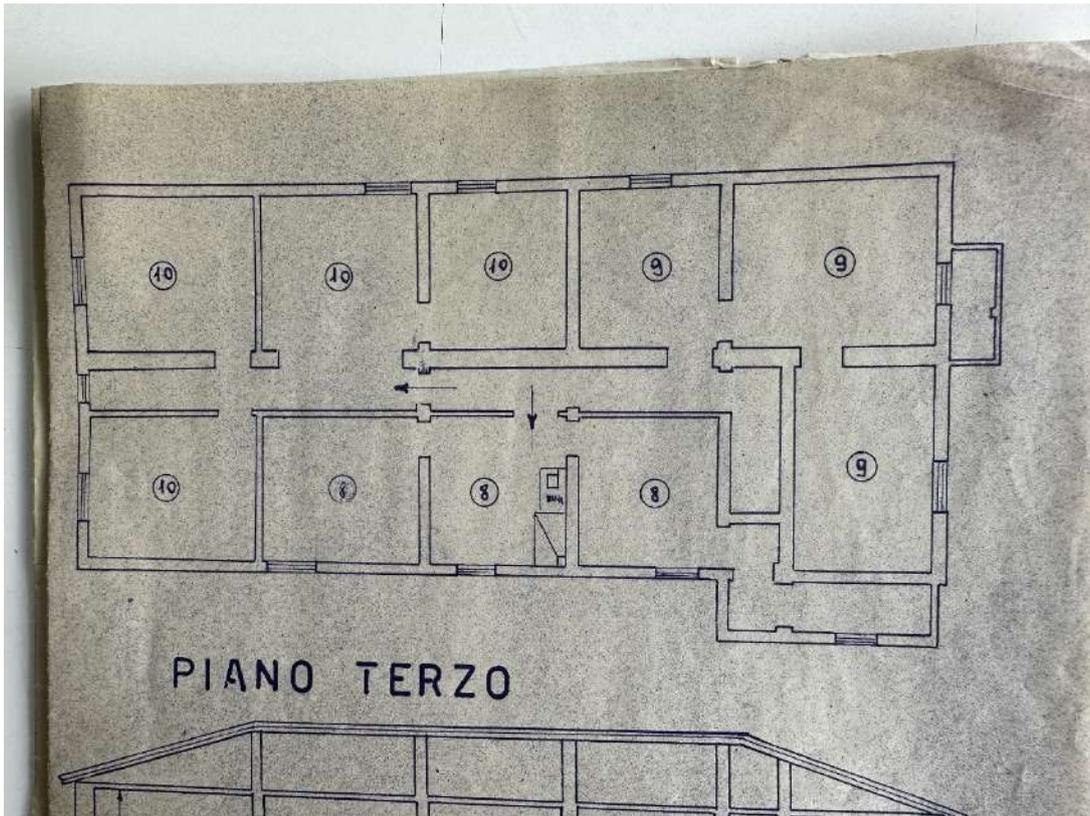
FIANCO











Anno 1980

COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO
PROVINCIA DI AREZZO

N. 1014 di reg.

RICHIESTA LICENZA

presentata da ROBERTO FORTUNATI SIVIO
residente in Capovenna, Rue. Via Vetri Vecchi, 18
per manutenzione straordinaria a fabbricato per civile abitazione in Via Ponte alle Forche

INIZIAMI DI COSTRUZIONI presentate e passate all'Ufficio Urbanistico	Data <u>14.2.80</u>	Prot. N. <u>2989</u>
sottoposti alla Comm. Edilizia rilasciate autorizzazione	Data	
INIZIAMI DI AUTORIZZAZIONE	Data	Prot. N.
presentate	Data	
rilasciate autorizzazione	Data	
presentate	Data	Prot. N.
rilasciate autorizzazione	Data	
presentate	Data	Prot. N.
rilasciate autorizzazione	Data	

NOTE

prot. n. 2933
reg. n. 1014

COMUNE DI S. GIOVANNI VALDARNO
Provincia di Arezzo

ILL. SINDACO

VISTA la richiesta presentata in data 14/2/1980 dal sig. FORTUNATI SIVIO residente in questo Comune in Via Vetri Vecchi, 18 intesa ad ottenere autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato da civile 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 disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria;

VISTA la descrizione dei lavori, cioè: risanamento copertura, rifacimento intonaco e tinteggiatura esterne, collocazione di persiane alla Fiorentina, rifacimento di marciapiede nonché lavori di manutenzione interna;

SENTITO il parere dell'ufficio urbanistica;

A U T O R I Z Z A

il sig. FORTUNATI SIVIO ad eseguire i lavori previsti di cui sopra, fermo restando che ogni eventuale modifica agli stessi dovrà essere preventivamente autorizzata, salvo ed impreviudicato ogni diritto di terzi; i materiali di rifacimento della copertura dovranno



3



REGISTRATO
S. GIOVANNI VALDARNO
2533 14197

Ill.mo Signor SINDACO del
Comune di S. Giovanni Valdarno- AR

Io sottoscritto POSPORUCCI SIMIO residente
a S. Giovanni v° Via Vetri Veschi, 18 proprietario
di un fabbricato di civile abitazione, posto in Por-
te alle Torche al F. 8 part. 26 cat/4 che neces-
sita di un largo ed urgente intervento conservativo:

DOMANDO

l'autorizzazione a procedere ai seguenti lavori di

restauro:

- 1)- risanamento del tetto di copertura.
- 2)- rifacimento dell'intonaco e tinteggiatura delle
facciate.
- 3)- apposizione delle persiane alla fiorentina alle
finestre, di cui il fabbricato è sprovvisto.
- 4)- rifacimento di porzioni di marciapiede e lavo-
retti vari di restauro esterni e interni.

In attesa distintamente ossequia

POSPORUCCI SIMIO

S. Giovanni v° 13/2/80

Allegati- Foglio legale e ricev. n° 55 d.f.

avere le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
la tinteggiatura esterna dovrà essere concordata con
l'ufficio urbanistica.

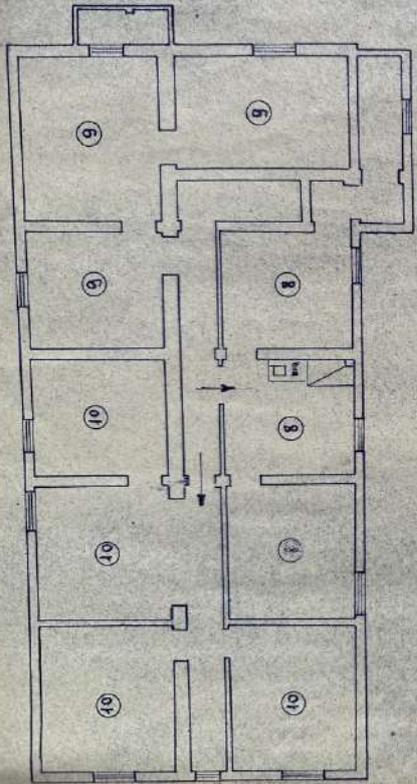
S. GIOVANNI VALDARNO li 16/2/1980

IL SINDACO

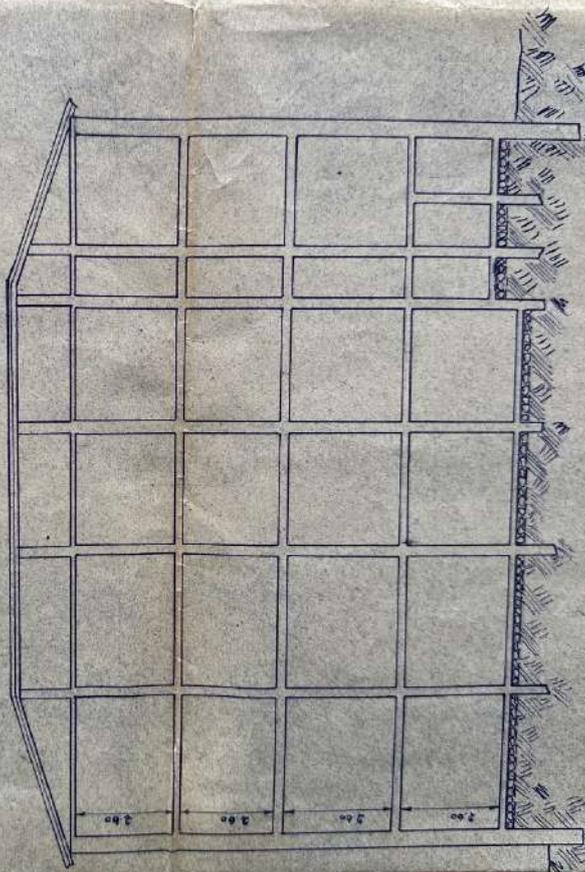
(Giardini Rino)

Giardini





PIANO TERZO



SEZIONE A · B