



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 209/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 SRL RAPPRESENTATA DA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Federico Pani

CUSTODE:

dott. Matteo Cipolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Domenico Fantauzzo

CF: FNTDNC66H28B963D

con studio in AREZZO (AR) via V. Bottego . 10

telefono: 3387445958

email: d.fantauzzo66@gmail.com

PEC: domenico.fantauzzo@geopec.it



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/10/2005 a firma di Notaio Pieraccini Giacomo ai nn. 1454/699 di repertorio, iscritta il 15/10/2005 a Arezzo ai nn. 19105/3952, a favore di Banca Toscana S.p.a., [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 700.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/01/2018 a firma di tribunale di Arezzo ai nn. 97/2018 di repertorio, iscritta il 30/01/2018 a Arezzo ai nn. 1457/162, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a., contro [redacted] in liquidazione a socio unico - [redacted], derivante da decreto ingiuntivo del 24/01/2018 rep.97/2018 emesso da Tribunale di Arezzo.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 772.129,43

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/11/2016 a firma di ufficiale giudiziario arezzo ai nn. 16755/11645 di repertorio, trascritta il 25/11/2016 a Arezzo ai nn. 11645, a favore di Banca MPS S.p.a., derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 3935/2024 di repertorio, trascritta il 22/11/2024 a Arezzo ai nn. 19764/15316, a favore di Siena NPL 2018 Srl, contro [redacted] in liquidazione - [redacted] - [redacted] derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I sigg. [redacted] risultano [redacted]



██████████ in regime di comunione legale dei beni ██████████, quando con convenzione atto Notaio Fabio Milloni hanno variato il regime matrimoniale in separazione dei beni; Inoltre in data 05/10/1993 con atto Notaio Fabrizio Pantani, hanno stipulato una convenzione matrimoniale, con la quale hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia. I beni interessati dalla convenzione non rientrano tra quelli oggetto della presente procedura.

██████████, quale presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della ██████████ socio unico risulta essere coniugato in regime di Comunione legale dei beni.

Si allegano gli estratti di matrimonio e le relative annotazioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di usufrutto sull'intero, in forza di atto costituzione diritti reali a titolo oneroso (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Baldesi ai nn. 20675/9091 di repertorio, trascritto il 23/01/2013 a Arezzo ai nn. 1129/834.

██████████ cedeva il diritto di usufrutto per la durata di anni 20, sull'immobile acquisito sito in Subbiano, individuato al foglio 36 p.lla 956 sub 8, a favore ██████████ di ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio Tuccari ai nn. 28156/2738 di repertorio, trascritto il 24/12/2004 a Arezzo ai nn. 25587/16114

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Baldesi Alessandro ai nn. 20675/6061 di repertorio, trascritto il 23/01/2013 a Arezzo ai nn. 1128/833

██████████ e per la quota di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2012 fino al 28/02/2014), con atto stipulato il 28/02/2014 a firma di Notaio Baldesi ai nn. 21569/9822 di repertorio, trascritto il 06/03/2014 a Arezzo ai nn. 3168/2507.

██████████ e cedeva il diritto di usufrutto ai sigg. ██████████

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione legale dei beni, per la durata di anni 20, a far data dal 27/12/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n 5340 e successive varianti, intestata a ██████████ - ██████████ per lavori di Nuova edificazione, presentata il 23/03/1999 con il n. 3237 di protocollo, rilasciata il 23/11/1999 con il n. 5340 di protocollo

N. DIA 5226 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Opere edili, presentata il 14/05/2001 con il n. 5226 di protocollo

Variante alla C.E. 5340 N. C.E. 5610 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di opere edili, presentata il 11/08/2001 con il n. 8729 di protocollo, rilasciata il 10/10/2001 con il n. 5610 di protocollo

Conformità finale alla CE 5340 e successive varianti N. Conformità 308 e successive varianti, intestata a ██████████ legale rappresentante ██████████ per lavori di



edili, presentata il 09/01/2002

N. Agibilità 5340/5610 e successive varianti, [REDACTED], agibilità del 09/01/2002 con il n. 5340/5610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari identificate al foglio 36 p.lla 956 sub4-5-6-7-8-10-11-12-15-16

CILA N. CILA 857/2023 e successive varianti, intestata [REDACTED], per lavori di Manutenzione straordinaria opere interne, presentata il 29/12/2023 con il n. 24773 di protocollo.

Trattasi di pratica che ha coinvolto 3 unità immobiliari, mettendole in comunicazione per motivi funzionali, legati all'attività. In particolare la pratica ha interessato i seguenti beni individuati catastalmente al foglio 36 p.lla 956 sub, 8-4-7, precisando che gli stessi non sono stati fusi in un'unica unità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NTA - Regolamento Urbanistico, in forza di delibera Adozione del C.C. n.448 del 29/09/2017 - Approvazione del C.C. n. 21 del 30/03/2018, l'immobile ricade in zona Omogenea "D" - "Riqualificazione insediamenti produttivi. 1P". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si fa riferimento al Art. 33 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale planimetria catastale depositata in atti non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare non è stato presentato l'aggiornamento a seguito dei lavori di cui alla CILA 857/2023.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

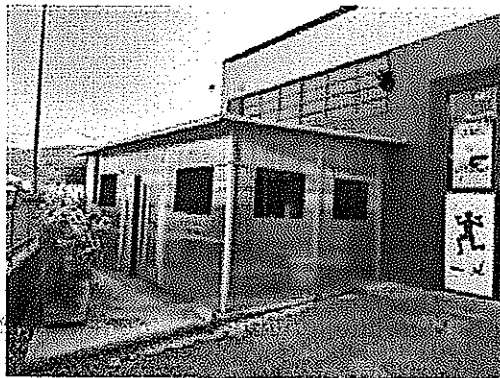
Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di veranda esterna in policarbonato e legno. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : € 1.000,00
- Spese per smontaggio manufattoe ripristino stato dei luoghi: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio

Questa situazione è riferita solamente a Veranda esterna



[REDACTED]



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter procedere alla vendita del solo bene pignorato, il sub 8, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in particolare sarà necessario effettuare alcuni interventi affinché il bene sia indipendente: - sarà necessario ripristinare le pareti di separazione tra il sub 8 ed il sub 4 e tra il sub 8 ed il sub 7.; - sarà necessario realizzare nuovamente un servizio igienico a servizio del fondo, oltre a ripristinare o realizzare ex novo tutti gli impianti attualmente in comune con gli altri fondi (sub 4 e sub 7).

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese realizzazione pareti e bagno: €20.000,00
- spese tecniche: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica del bene non corrisponde allo stato dei luoghi ed all'ultimo elaborato depositato in Comune

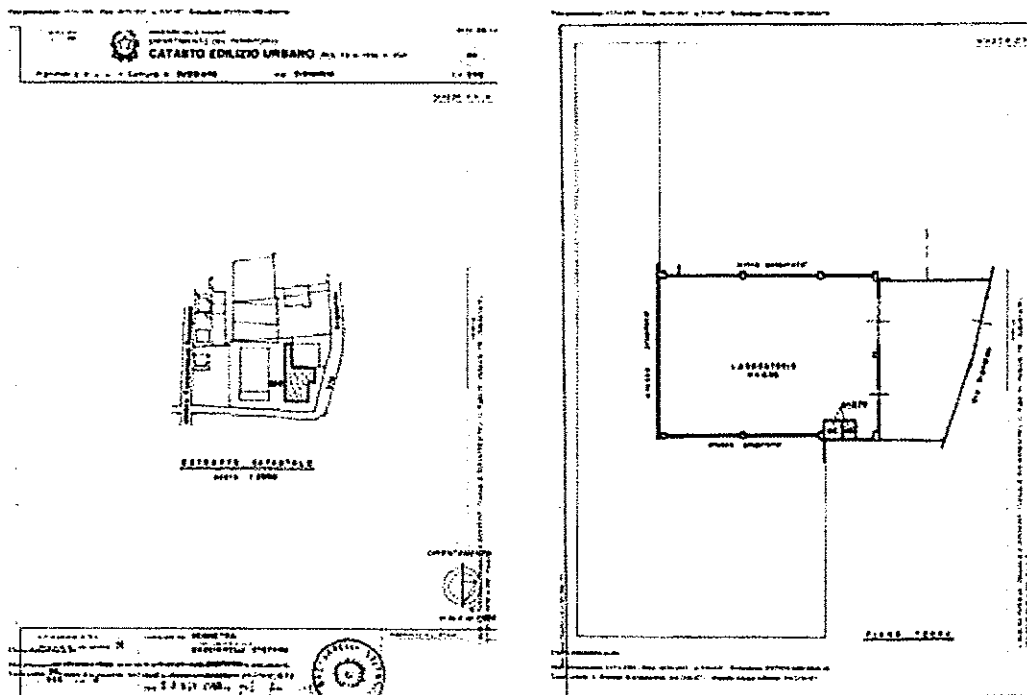
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione planimetria aggiornata e redazione nuovo DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione DOCFA e presentazione nuova planimetria: €370,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



laboratorio artigianale a SUBBIANO via Signorini 30, della superficie commerciale di 255,00 mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED] [REDACTED] (50%) - [REDACTED] (50%)
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Trattasi di un fondo ad uso artigianale, ubicato a piano terra, di un edificio prefabbricato di più ampie dimensioni con accesso da piccolo resede privato, che affaccia su via Signorini, in corrispondenza del civico 30. Il fondo è posto nel Comune di Subbiano, in via Signorini individuato dal Civico 30, individuato catastalmente al foglio 36, p.la 956 sub 8. Attualmente il locale è adibito a palestra e collegato in maniera funzionale ad altre unità immobiliari di altra proprietà e più precisamente sulla sinistra con il sub 7, destinato palestra e sul retro con il sub 4, destinato a spogliatoi e servizi.

In relazione all'attuale configurazione il sub 8 oggetto di stima è privo di servizio igienico e di alimentazione idrica; L'impianto di riscaldamento è realizzato con un robur alimentato a gas, del quale non è stato possibile reperire le relative certificazioni. Per quanto attiene all'impianto elettrico, in relazione alle indicazioni fornite dall'attuale affittuario, questo serve per tutta l'attività e al momento non è sezionabile, se non realizzando un nuovo impianto. Anche in questo caso non è stato possibile reperire le certificazioni.

Le strutture portanti sono in c.a., i tamponamenti esterni sono con pannelli prefabbricati orizzontali lavati, gli infissi esterni sono in metallo, con vetro camera, i pavimenti sono di tipo industriale rivestiti parte con parquet e parte con elementari di gomma componibili. Internamente sono state create alcune separazioni con pareti basse (H 2.70/3.00 mt) parte in legno e vetro, parte in cartongesso.

All'interno inoltre è stato realizzato un controsoffitto con pannelli in cartongesso, ad un'altezza di m.5.60

Il resede esterno è delimitato con una struttura metallica, il cui accesso è consentito da un cancello di tipo scorrevole carrabile, ed un cancello ad anta, di tipo pedonale. Attualmente sul resede esterno vi è una struttura in ferro, legno e policarbonato completamente abusiva, che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile urbanisticamente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 6.05. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 956 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 242, classe 4, consistenza 242 mq, rendita 924.87 Euro, indirizzo catastale: VIA SIGNORINI n. SNC SUBBIANO, piano: T, intestato a Nardi SRL (1/1 nuda proprietà); Castellucci Carla (1/2 Usufrutto); Sestini Mario Pier Luigi (1/2 Usufrutto)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1999



livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	...	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	...	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fondo ad uso artigianale, ubicato a piano terra, di un edificio prefabbricato di più ampie dimensioni con accesso da piccolo resede privato, che affaccia su via Signorini, in corrispondenza del civico 30. Il fondo è posto nel Comune di Subbaino, in via Signorini individuato dal Civico 30, individuato catastalmente al foglio 36, p.lla 956 sub 8. Attualmente il locale è adibito a palestra e collegato in maniera funzionale ad altre unità immobiliari di altra proprietà e più precisamente sulla sinistra con il sub 7, destinato palestra e sul retro con il sub 4, destinato a spogliatoi e servizi.

In relazione all'attuale configurazione il sub 8 oggetto di stima è privo di servizio igienico e di alimentazione idrica; L'impianto di riscaldamento è realizzato con un robur alimentato a gas, del quale non è stato possibile reperire le relative certificazioni. Per quanto attiene all'impianto elettrico, in relazione alle indicazioni fornite dall'attuale affittuario, questo serve per tutta l'attività e al momento non è sezionabile, se non realizzando un nuovo impianto. Anche in questo caso non è stato possibile reperire le certificazioni.

Le strutture portanti sono in c.a., i tamponamenti esterni sono con pannelli prefabbricati orizzontali lavati, gli infissi esterni sono in metallo, con vetro camera, i pavimenti sono di tipo industriale rivestiti parte con parquet e parte con elementari di gomma componibili. Internamente sono state create alcune separazioni con pareti basse (H 2.70/3.00 mt) parte in legno e vetro, parte in cartongesso.

All'interno inoltre è stato realizzato un controsoffitto con pannelli in cartongesso, ad un'altezza di m.5.60

Il resede esterno è delimitato con una struttura metallica, il cui accesso è consentito da un cancello di tipo scorrevole carrabile, ed un cancello ad anta, di tipo pedonale. Attualmente sul resede esterno vi è una struttura in ferro, legno e policarbonato completamente abusiva, che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile urbanisticamente

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Metallo realizzato in Metallo con apertura scorrevole	di tipo medio della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi esterni: porte e finestre realizzati in metallo e vetro	di tipo medio della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in Struttura prefabbricata c.a. , il rivestimento è realizzato in pannello di tipo lavato, con elementi di pietra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in cemento	di tipo medio della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in pav industriale. Pavimento industriale rivestito parte con parquet, parte con gomma	di tipo medio della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: dato non disponibile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: a vista conformità: dato non disponibile. Impianto a servizio dell'intera attività	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. prefabbricato	di tipo medio della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	---------------------------	------------



Descrizione: LOTTO A - Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato ad uso opificio artigianale con terreno di pertinenza esclusiva, oltre ad aree di terreno parzialmente edificabili poste sul retro dello stesso fabbricato., 1

Indirizzo: Localita' Castelnuovo di Subbiano (AR), Via Guido Natta n. 204 Subbiano, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 177.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,280.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista- casa.it - trova casa

Descrizione: Fondo artigianale

Indirizzo: Subbiano via signorini

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 707,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista- casa.it - trova casa

Descrizione: Laboratorio artigianale

Indirizzo: Subbiano

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista- casa.it - trova casa

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Subbiano via Signorini

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 589,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Laboratori

Indirizzo: Subbiano



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: Arezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	255.00	9.60	171.990,00	158.333,99
				171.990,00 €	158.333,99 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In relazione al fatto che il bene risulta essere intestato a :

- [REDACTED] per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1;
- [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2;
- [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2;

Il sottoscritto ha calcolato il valore del bene, il valore della nuda proprietà e quello di usufrutto, come di seguito riportato:

Calcolo valore usufrutto a tempo determinato

$$V_u = V_p \times (1 - (1+i)^{-n})$$

V_u = Valore usufrutto a tempo determinato

V_p = Valore piena proprietà

i = Interesse legale (attualmente 2,5 %)

$^{-n}$ = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto

$$\text{Valore Usufrutto: } V_U = 171.990 \times (1 - (1 + 0,025)^{-7}) = \text{€. } 27.300,66$$

$$\text{Valore nuda proprietà } V_{Np} = V_p - V_u = 171.990,00 - 27.300,66 = \text{€. } 144.689,34$$

Il valore dell'usufrutto è pari al **15.87 %** della piena proprietà

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 7.916,70
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 24.570,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.847,29



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.847,29

data 29/09/2025

il tecnico incaricato
Domenico Fantauzzo

