

# TRIBUNALE DI AREZZO

*Sezione Fallimentare*

## Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 R.F.

Società **XXXXXXXXXXXXXX** S.n.c.

con sede in Via **XXXXX** n. **XX/A**, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR),

Codice Fiscale e P.IVA **XXXXXXXXXX**, n. REA **XXXXX**

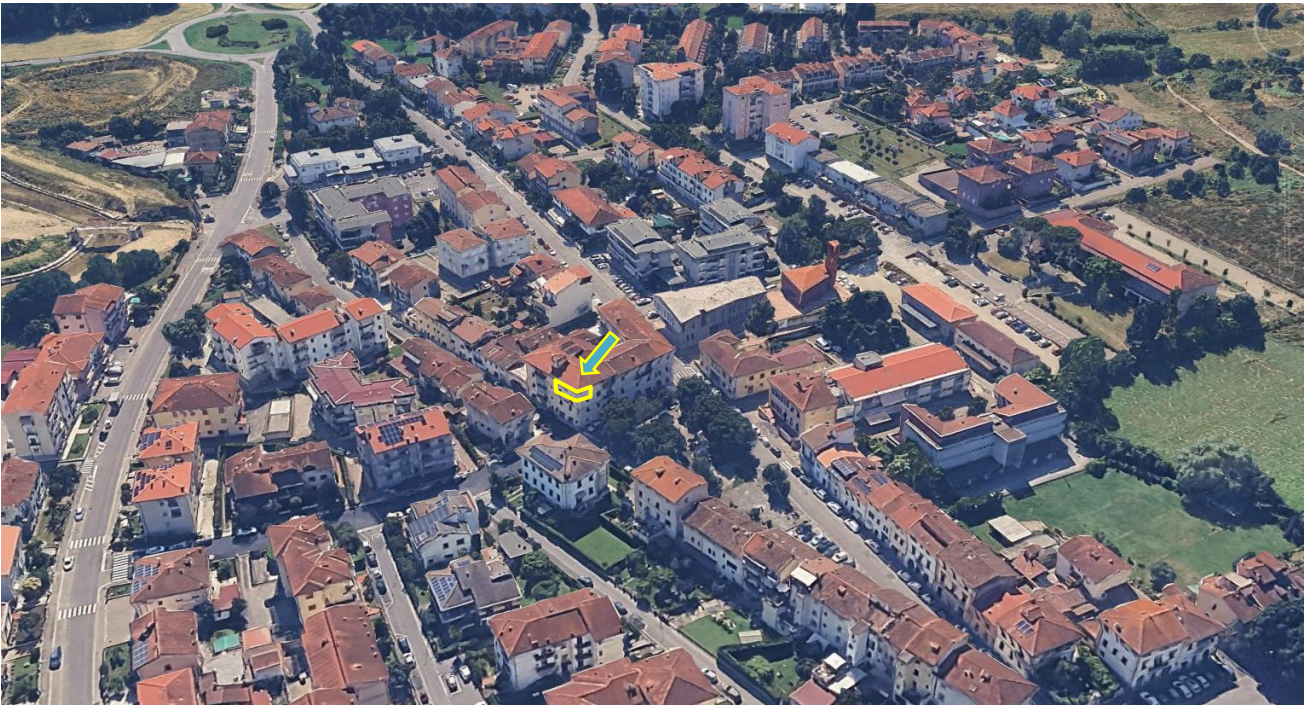
e dei Soci **XXXXX XXXXX** e **XXXXX XXXXX** illimitatamente responsabili

Giudice delegato

**Dott. Federico Pani**

Curatore

**Avv. Stefano Sacchi**



## “Perizia di Stima in forma anonima - Lotto 2”

Lotto di vendita ubicato in Via Guido Monaco n. 4, piano 3°, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR)

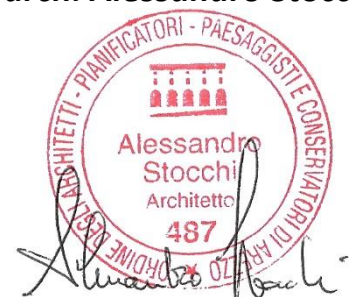
Il Perito

**arch. Alessandro Stocchi**

Allegati:

- Allegato n.1 - Documentazione Catastale;
- Allegato n.2 - Documentazione Edilizia;
- Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti;
- Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari.

Arezzo li, 11.09.2025



Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52 in Arezzo, iscritto all'Albo dei Periti e dei CTU presso il Tribunale di Arezzo dall'anno 2000, in data 03.04.2025 accetta l'incarico di Perito per la redazione della Perizia Estimativa nella Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 R.F. dei beni immobili appartenenti alla Società "xxxxx S.n.c.", con sede in Via xxxxxx n. xx/A, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR), Codice Fiscale e P.IVA xxxxxxxxxx, n. REA xxxxxx, e dei Soci xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx illimitatamente responsabili.

## Sommario

Sommario.....	1
Premessa.....	5
Descrizione sintetica del lotto.....	6
Foto aerea con evidenziato il Lotto di vendita .....	6
Identificazione catastale sintetica del Lotto di vendita:.....	7
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6.....	7
Intestatario Catastale del Lotto di vendita .....	7
Inquadramento territoriale.....	8
Identificazione Catastale.....	13
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6.....	13
Intestatario Catastale del Lotto di vendita .....	13
Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico.....	13
- Foglio 40, particella 177 .....	13
Documentazione Catastale .....	14
Estratto di Mappa .....	14
Planimetria catastale dell'immobile.....	15
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6.....	15
Dettaglio .....	16
Elenco immobili per diritti e quote Sig. Xxxxxx Xxxxxx.....	16
Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxx xxxxx .....	17
Ricerca per nome e cognome .....	17
Ricerca per codice fiscale.....	17
Rilievo fotografico del 18.04.2025 .....	18
Rilievo fotografico esterno .....	18
Rilievo fotografico dell'ingresso e del vano scala ad uso comune .....	21
Rilievo fotografico interno all'appartamento e del bagno con accesso dal vano scala .....	28
bagno con accesso dal vano scala (piano terzo).....	39
Elenco delle ispezioni effettuate presso la Ex Conservatoria di Arezzo - Iscrizioni e Trascrizioni.....	42

XXXXXX XXXXXX .....	42
Foglio: 40 - Particella 177 - Subalterno 6.....	45
TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx.....	47
ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx.....	49
TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	51
TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	52
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	53
Titoli di Provenienza.....	56
1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx.....	56
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	58
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	59
Titolo di provenienza e rispondenza con le risultanze catastali .....	60
1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx.....	60
Estratto dell’Atto .....	60
Estratto della Visura catastale.....	60
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	61
Estratto dell’Atto .....	61
Estratto della Visura catastale.....	61
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	62
Estratto dell’Atto .....	62
Estratto della Visura catastale.....	62
Nota di trascrizione e rispondenza con il Titolo di provenienza.....	63
1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx.....	63
Estratto dell’Atto di compravendita Notaio XXXXXX XXXXX, Rep. xxxxxxx del 18.09.2001 .....	64
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	65
Estratto dell’Atto di compravendita XXXXX XXXXX Rep. xxxxx del 08.03.2006 .....	66
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx .....	67
Estratto dell’Atto di compravendita XXXXX XXXXX Rep. xxxxx del 26/11/2009 .....	68
Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e Vincoli .....	69
ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx.....	69
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	71
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita .....	74
ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx.....	74
TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxx, R.G. xxxxx.....	76
Descrizione del Lotto di vendita.....	79

Indicazioni per raggiungere gli immobili oggetto della procedura: .....	79
Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del Lotto di vendita .....	81
Stato di occupazione dell'immobile .....	82
Stato di manutenzione dell'immobile .....	82
Riepilogo sintetico delle Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi .....	83
Normativa Edilizia vigente sull'area .....	84
Estratto del Regolamento Urbanistico "Disciplina del suolo" .....	84
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	84
Dettaglio .....	84
Estratto della normativa vigente sull'area .....	85
Estratto del Regolamento Urbanistico "Vincoli" .....	87
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	87
Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità idraulica" .....	88
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	88
Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità sismica" .....	89
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	89
Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità geologica" .....	90
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	90
Estratto del Piano Strutturale "Disciplina del paesaggio" .....	91
SIT Comune di Terranuova Bracciolini .....	91
Regolarità Catastale e Urbanistico-Edilizia .....	92
Regolarità Catastale .....	92
Regolarità Urbanistico-Edilizia .....	92
Analisi della Regolarità Catastale .....	92
Dati catastali e planimetrie catastali .....	92
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6 .....	92
Intestataro Catastale del Lotto di vendita .....	92
Dettaglio dell'estratto di Mappa .....	92
Planimetria catastale dell'immobile presentata in data 22.11.1997 .....	93
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6 .....	93
Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico .....	94
Principali difformità rilevate: .....	95
Dettaglio della planimetria catastale presentata in data 22.11.1997 con evidenziate le difformità rilevate dal perito durante il sopralluogo effettuato in data 18.04.2025 .....	95
Regolarità Catastale .....	96

Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia.....	97
Conformità Urbanistico-edilizia.....	98
Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre anno 2024.....	103
Calcolo della Superficie Commerciale.....	104
Informazioni riportate negli atti del catasto al 02.04.2025 .....	104
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6 .....	104
Intestatario Catastale del Lotto di vendita .....	104
Superfici commerciali .....	105
Stima del Valore di Mercato .....	106
Immobile a destinazione d'uso "Abitazioni di tipo popolare" (terzo piano); .....	106

## **Premessa**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, inclusa la conformità alle vigenti normative ambientali, catastali, edilizie-urbanistiche ed impiantistiche. Pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità/abitabilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.

Si ribadisce che, anche nell'eventualità in cui le informazioni non siano state rinvenute dal perito e non siano menzionate nella perizia di stima, tutte le spese necessarie finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative dovranno essere sostenute a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione ex art. 2922 c.c. e alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, materiali di varia tipologia e natura da smaltire, la presenza di materiali di varia tipologia e natura sconosciuta o non documentata dal perito al momento della redazione della presente perizia, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, rispetto delle convenzioni edilizie, alla bonifica dei terreni o materiali di varia natura, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'insieme dei documenti restituiti in allegati e quanto riportato in premessa costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione di stima.

## Descrizione sintetica del lotto

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare ubicata all'interno di un fabbricato pluripiano, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, e in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

L'unità, oggetto di vendita, è un appartamento situato al terzo piano di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), ed è accessibile tramite il corpo scale condominiale che serve tutti i piani. L'immobile è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento è ubicato al terzo piano di Via Guido Monaco n. 4, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR).

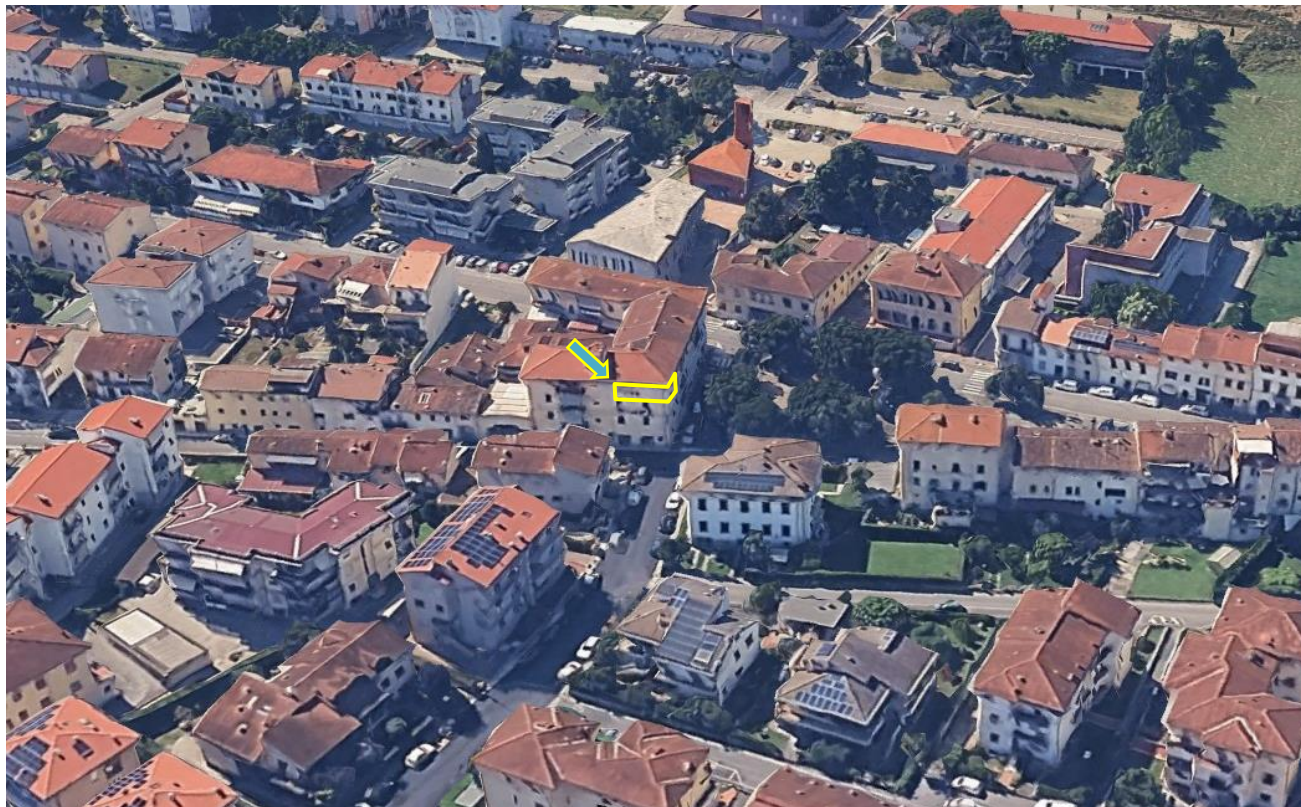
Catastalmente l'alloggio è composto da tre vani principali disposti in sequenza lineare: cucina con accesso diretto dal vano scala e due ulteriori vani contigui, separati da tramezzi interni.

Il bagno, con annesso soppalco sopra il vano scale, è collocato esternamente all'appartamento e ha accesso diretto dal corpo scale condominiale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.04.2025, è stata rilevata la seguente suddivisione degli ambienti: vano cucina, una camera, due disimpegni e due ripostigli. In particolare, all'interno del secondo vano indicato nella planimetria catastale sono stati realizzati una camera e un disimpegno, mentre il terzo vano è stato suddiviso in un disimpegno e due ripostigli.

Sono oggetto di vendita anche le quote di comproprietà, in misura proporzionale, relative alle parti comuni dell'immobile, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile e successive modificazioni, nonché agli elementi strutturali e funzionali che, per loro natura, non possono essere alienati separatamente.

## Foto aerea con evidenziato il Lotto di vendita



### Identificazione catastale sintetica del Lotto di vendita:

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):

**- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6**

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 53 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Via Guido Monaco n. 4, Piano 3

### Intestatario Catastale del Lotto di vendita

xxxxxxxx xxxxxxxx (CF xxxxxxxx)

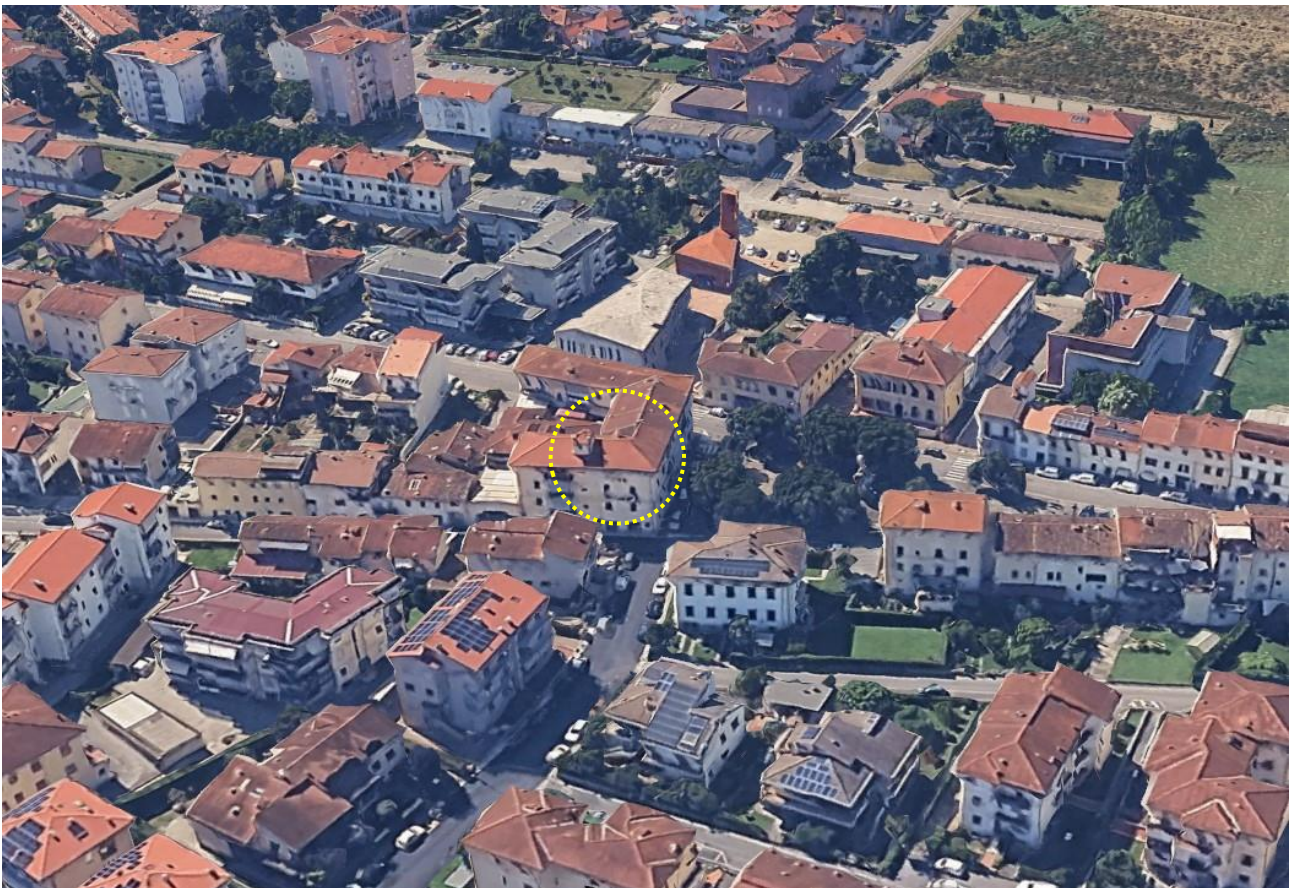
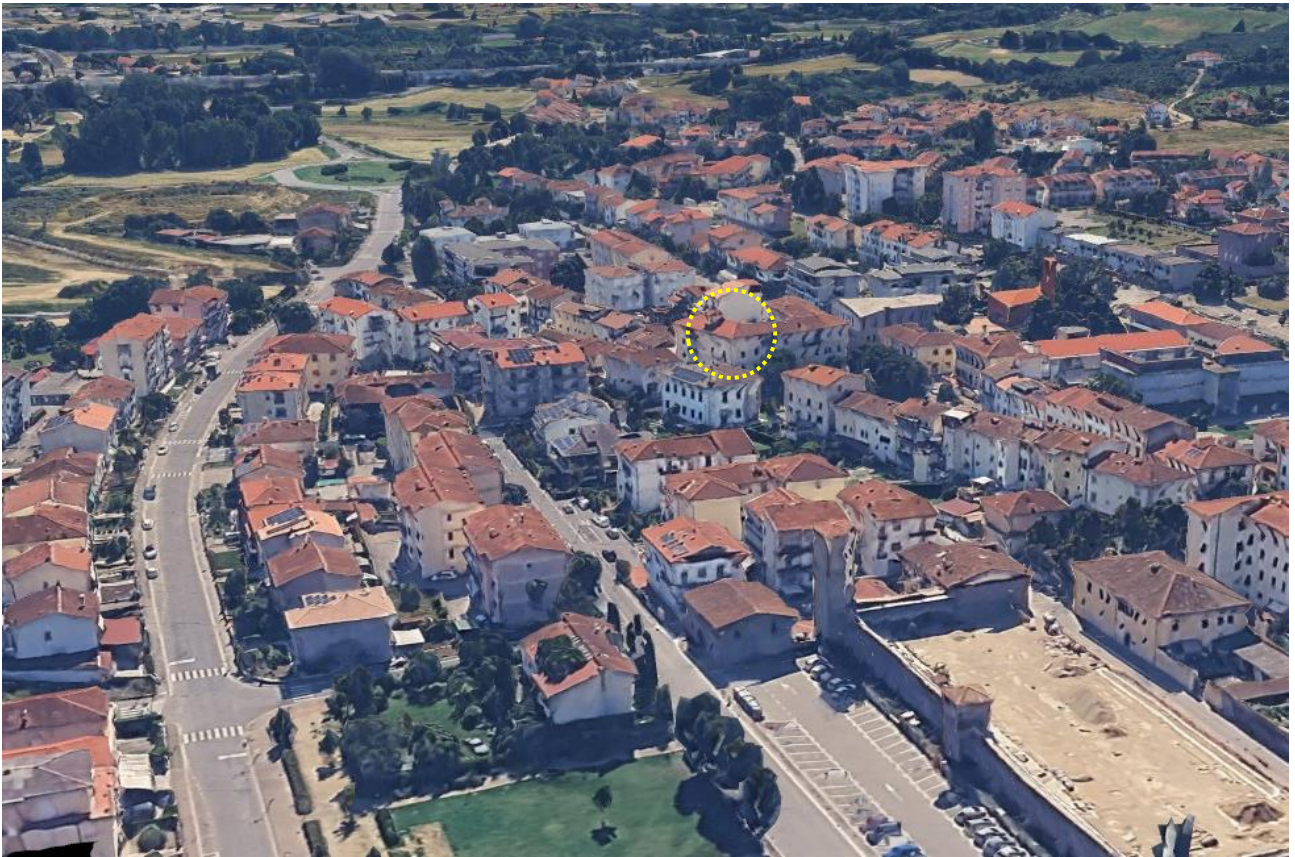
nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

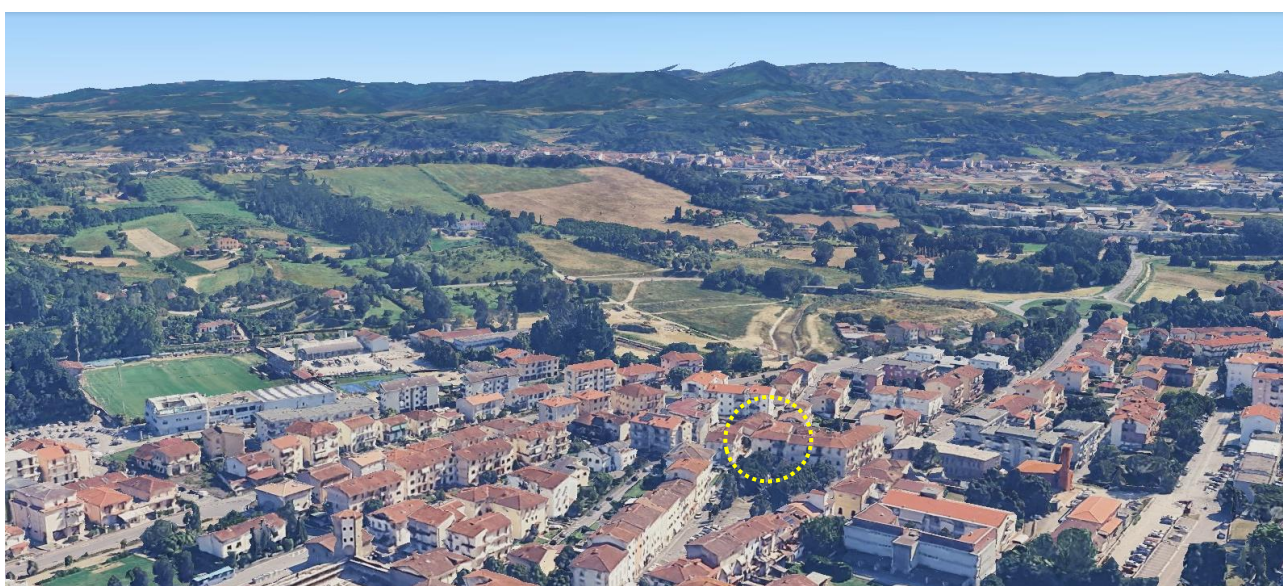
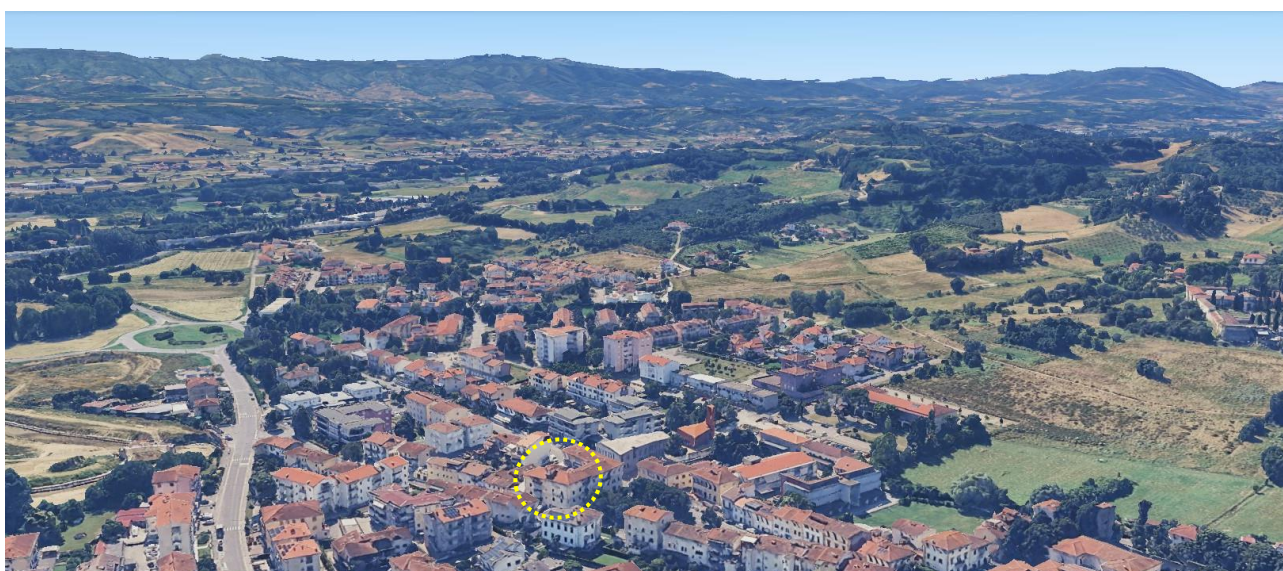
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

## Inquadramento territoriale











## Identificazione Catastale

(Allegato n.1 - Documentazione Catastale)

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):

### - Foglio 40, particella 177, Subalterno 6

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 53 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Via Guido Monaco n. 4, Piano 3

### Intestatario Catastale del Lotto di vendita

xxxxxxx xxxxxx (CF xxxxxxxx)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):

### - Foglio 40, particella 177

## Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

**nessun elaborato trovato.**

### Elaborato Planimetrico

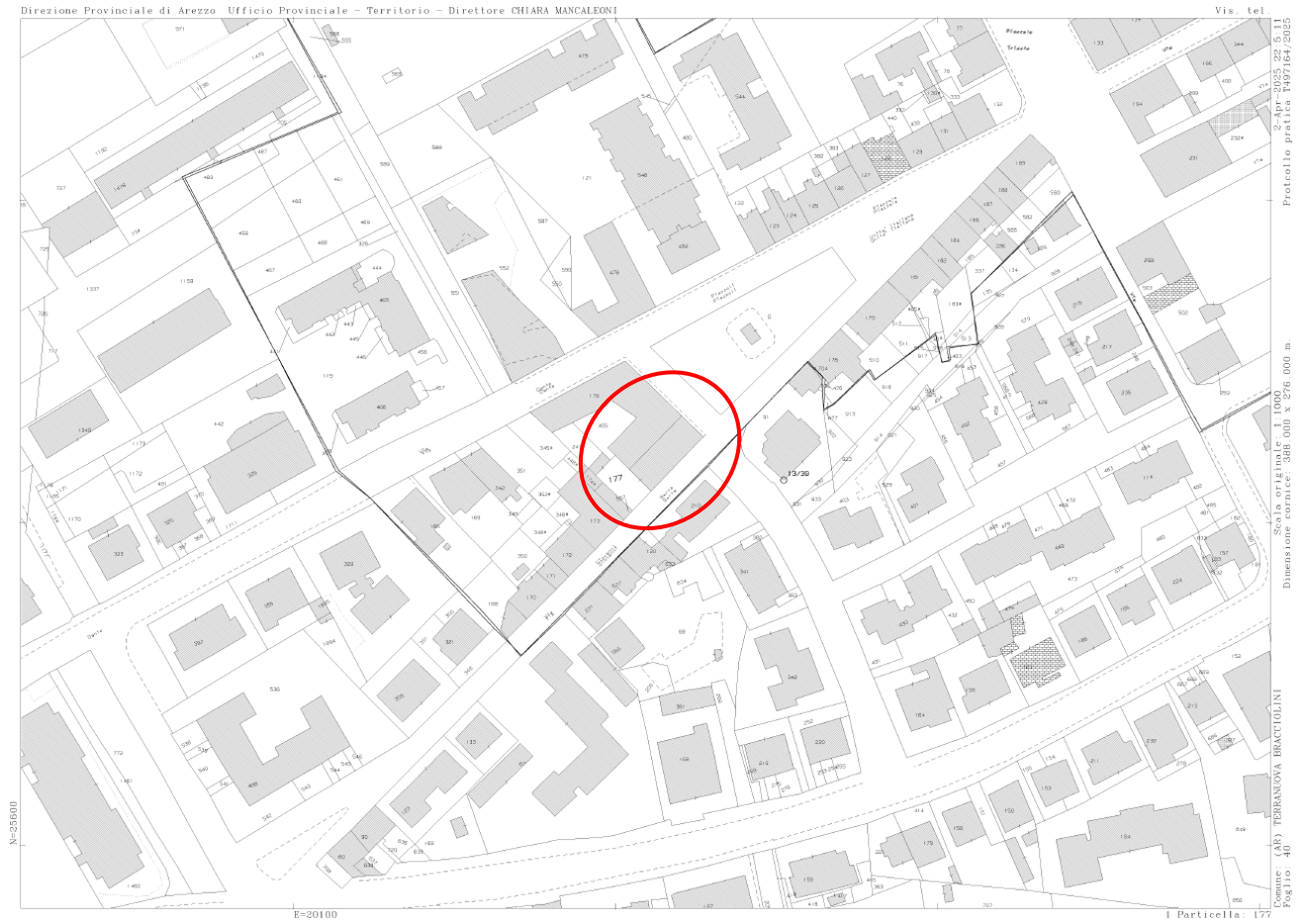
Comune:   Sezione:

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:

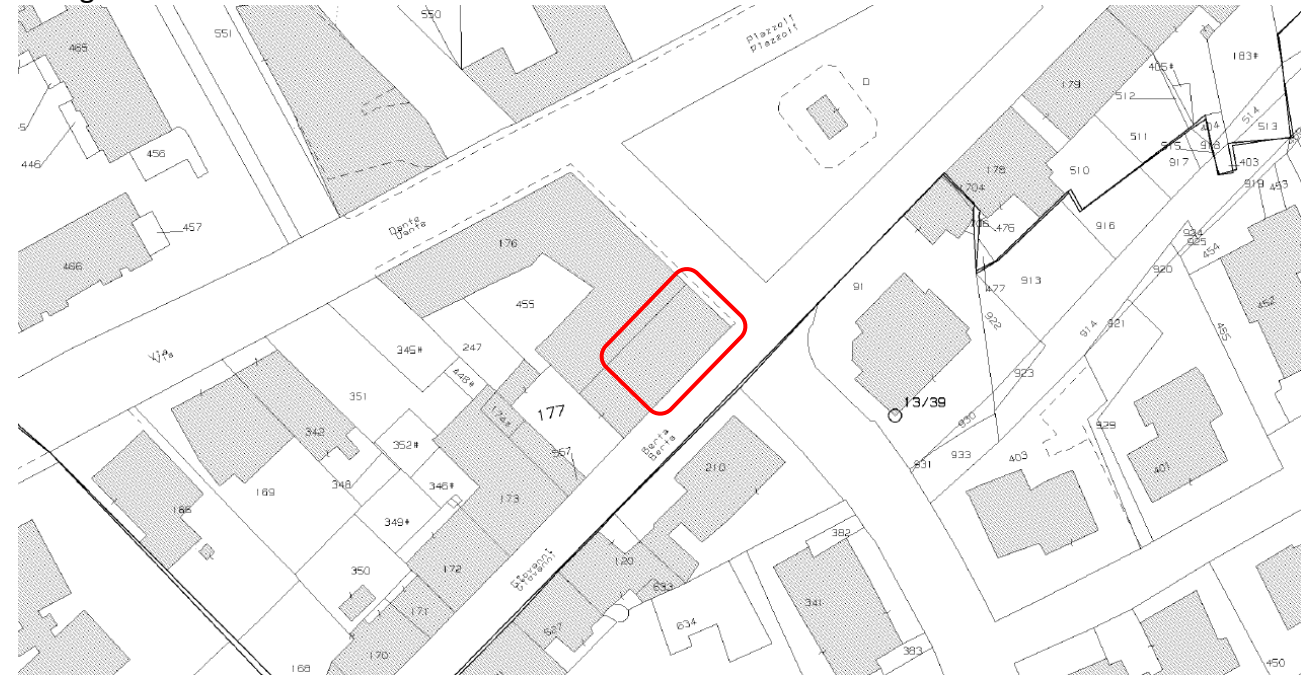
## Documentazione Catastale

(Allegato n.1 - Documentazione Catastale)

### Estratto di Mappa



### Dettaglio



### Planimetria catastale dell'immobile

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):  
- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6

Data presentazione: 22/11/1997 - Data: 04/04/2025 - n. T118996 - Richiedente: STCLSN68H08A3905

MOD. ARIQ F. 19 (art. 487)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRANUOVA Bracciolini Via G. MONACO civ. 4

REPUBBLICA ITALIANA

VIA G. MONACO

PIANO TERZO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

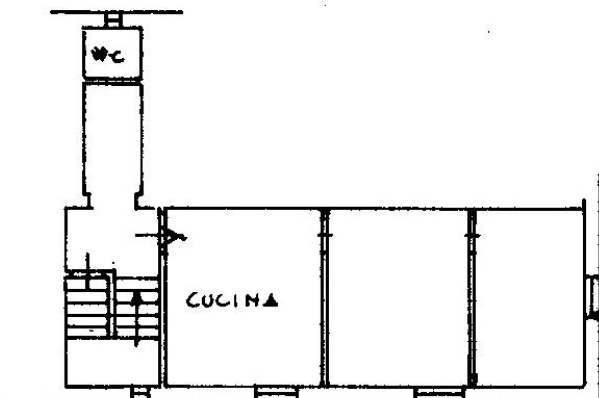
Identificativi catastali:  
F. 40  
n. 177 sub. 6

12658/10

Data presentazione: 22/11/1997 - Data: 04/04/2025 - n. T118996 - Richiedente: STCLSN68H08A3905  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

ipru 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di TERRANUOVA BRACCIO LINI (LI 23) - < Foglio 40 - Particella 177 - Subalterno 6 >  
VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3

## Dettaglio



PIAZZALE UNITÀ ITALIANA

VIA G. MONACO

PIANO TERZO

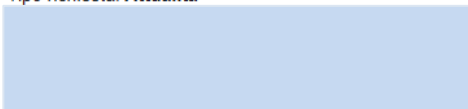
## Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxxx xxxxxx

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**



Immobili individuati: 3

### Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 500/1000	SAN GIOVANNI VALDARNO(AR) VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 64 Piano T-1	14	139	8	Cat.A/4	03	4 vani	Euro: 216,91		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR) VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3	40	177	6	Cat.A/4	03	3 vani	Euro: 133,71		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/12	SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)	10	342		SEMIN ARBOR	02	790	R.D. Euro: 6,49 (*) R.A. Euro: 2,45	3045	

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

## Elenco immobili per diritti e quote Sig. xxxxx xxxxx

### Ricerca per nome e cognome

#### Ricerca in ambito nazionale

---

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

##### Dati della ricerca

Ricerca: **Ristretta**  
Tipo richiesta: **Attualità**  
Catasto: **Fabbricati e Terreni**

Omonimi individuati: 0

##### Elenco Omonimi

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

[Indietro](#)

### Ricerca per codice fiscale

#### Ricerca in ambito nazionale

---

Situazione aggiornata al : 21/05/2025

[Consulta elenco degli uffici](#)

##### Dati della ricerca

Tipo richiesta: **Attualità**  
Catasto: **Fabbricati e Terreni**

Codice fiscale:   
Omonimi individuati: 0

##### Elenco Omonimi

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

[Indietro](#)

**Rilievo fotografico del 18.04.2025**

**Rilievo fotografico esterno**







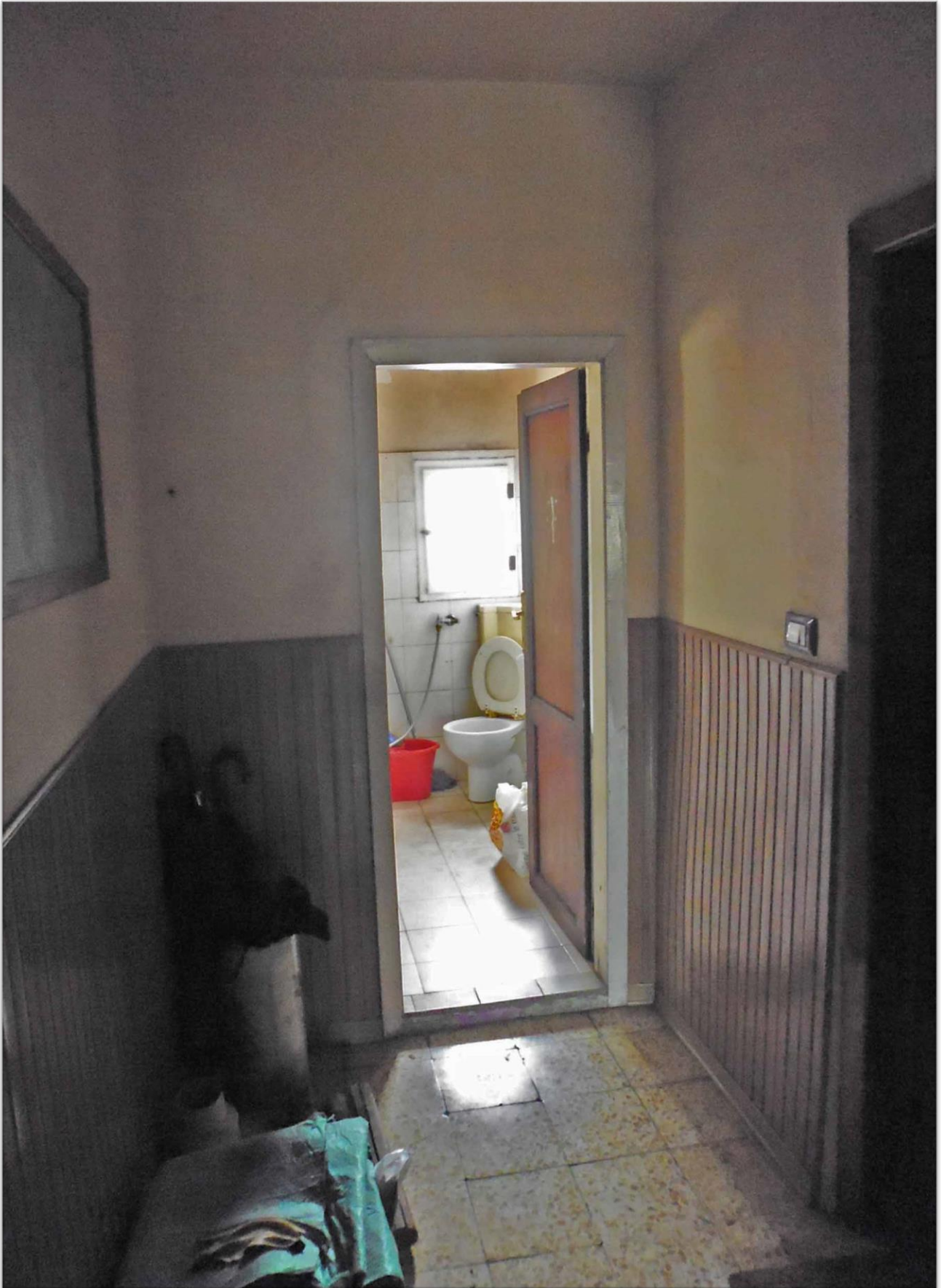
## Rilievo fotografico dell'ingresso e del vano scala ad uso comune















**Rilievo fotografico interno all'appartamento e del bagno con accesso dal vano scala**

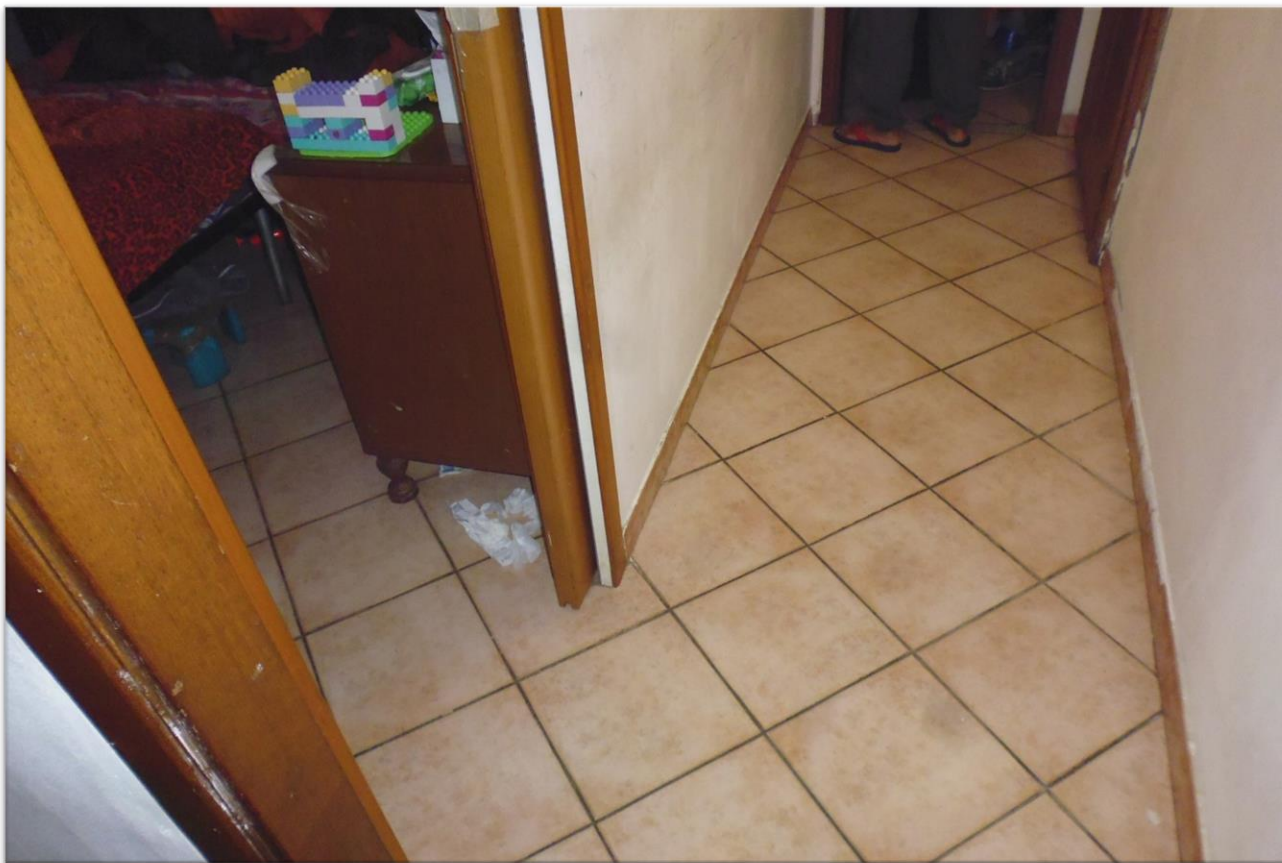
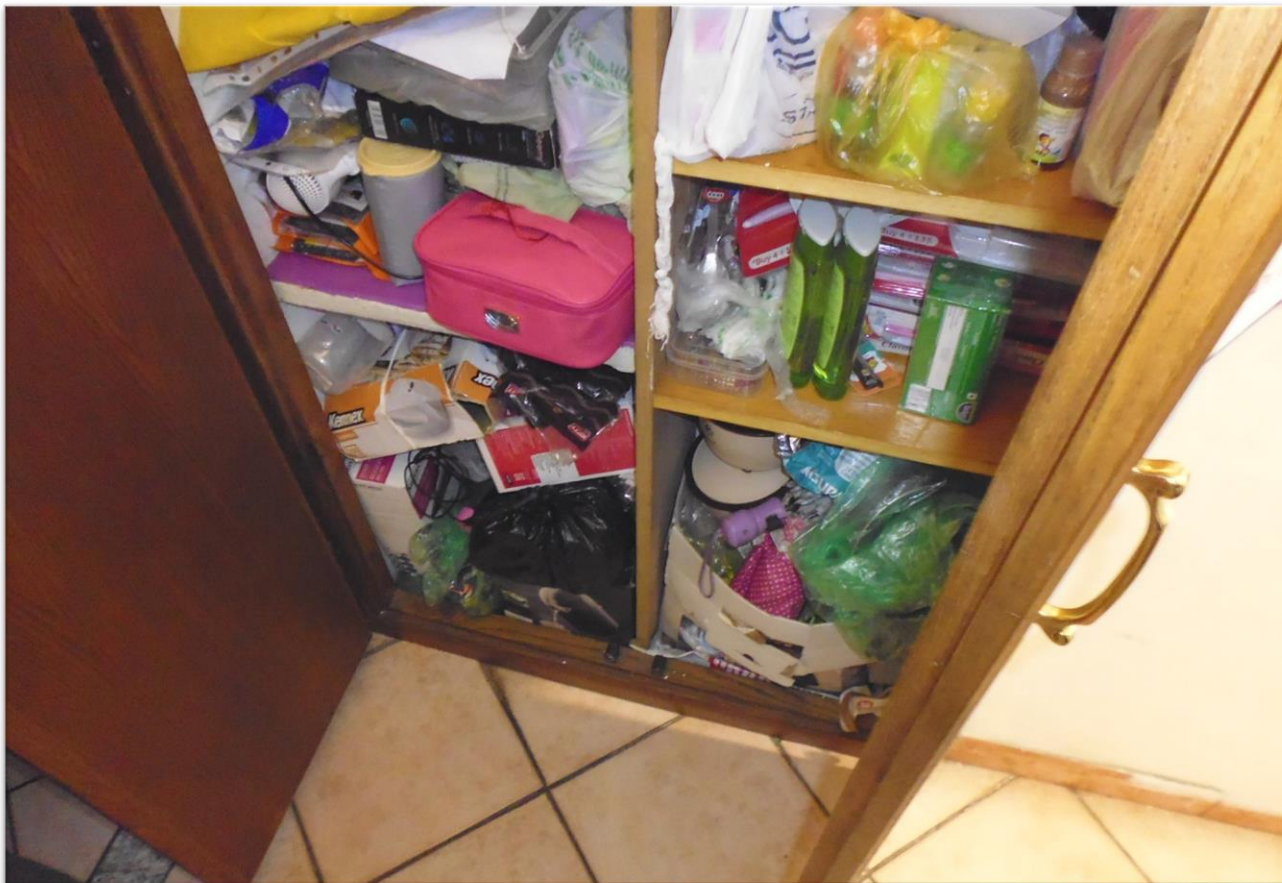




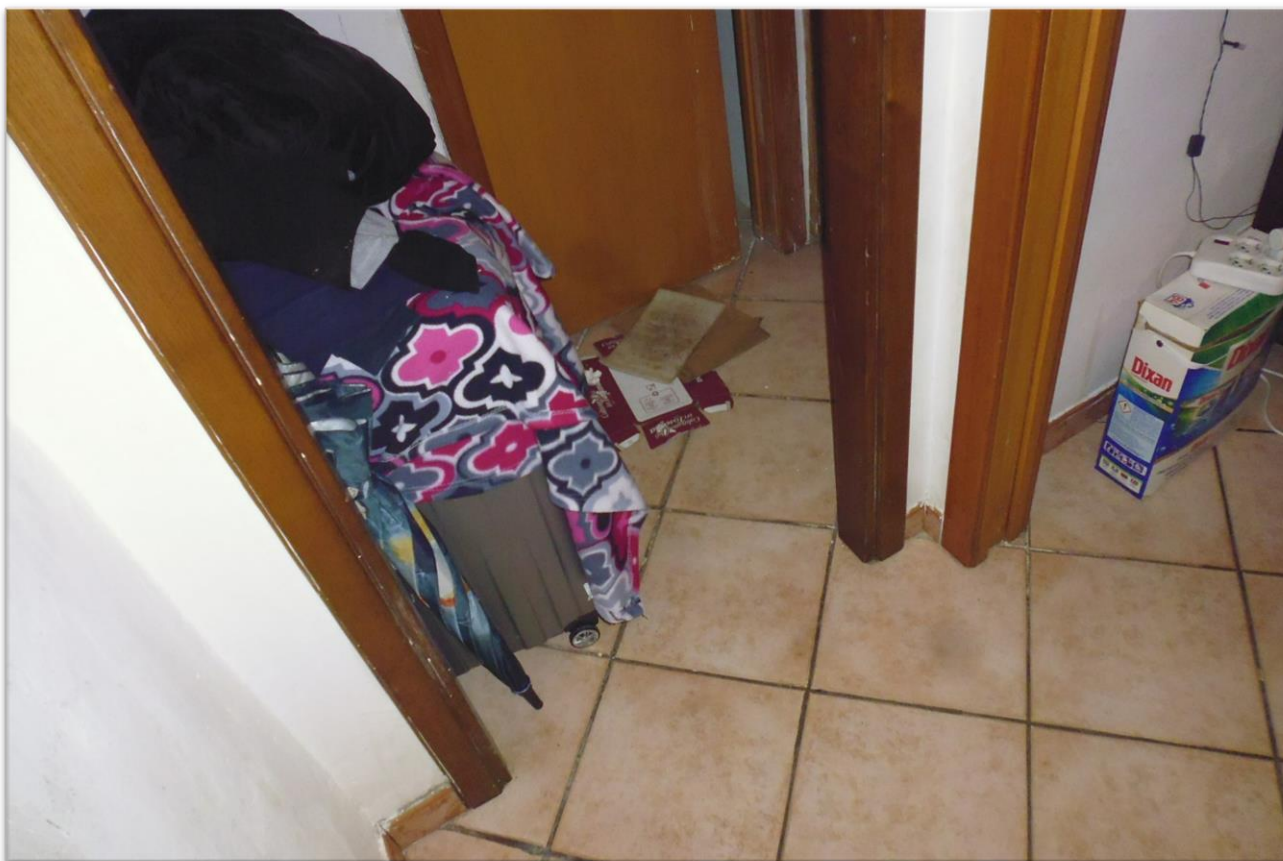




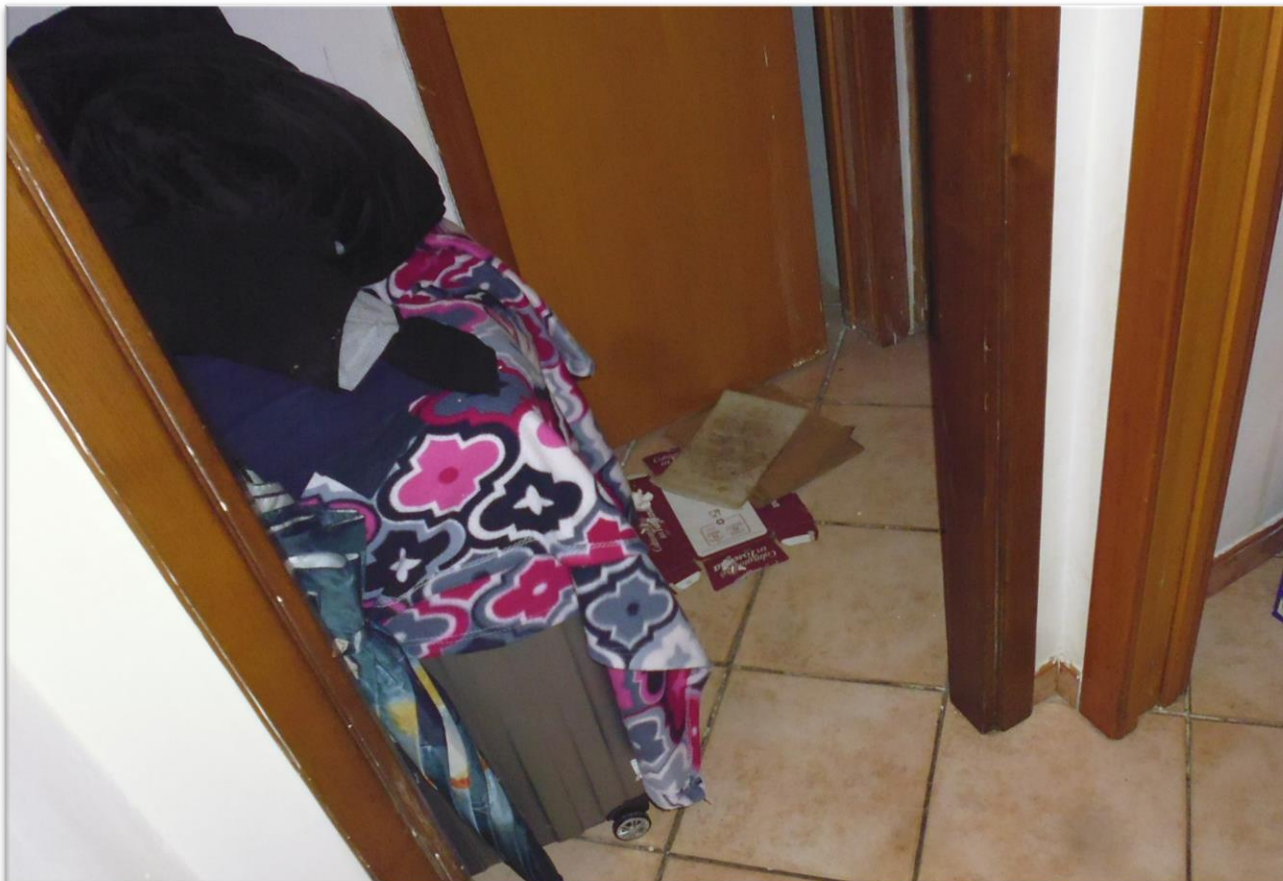














**bagno con accesso dal vano scala (piano terzo)**







## Elenco delle ispezioni effettuate presso la Ex Conservatoria di Arezzo - Iscrizioni e Trascrizioni

### 1. Ispezione del 16/04/2025

#### Dati della richiesta:

Cognome e Nome

XXXXXX XXXXXX

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di Nascita: xx/xx/xxxx

Tipo di formalità: Tutte

**Ulteriori restrizioni: Nessuna**

#### Situazione aggiornamento

##### Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/04/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 31/10/1986

##### Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

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. XXXXXX XXXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M, Codice fiscale

2. XXXXXX XXXXXX

Luogo di nascita SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Data di nascita xx/xx/xxxx, Sesso M, Codice fiscale XXXXXX \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

#### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. xxxxxx pag. 75

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1983 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio xxxxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXX Repertorio xxxxx del 18/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- 4. TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/01/2002 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale TAITI MASSIMO Repertorio xxxxx del 04/01/2002  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)  
SOGGETTO CEDENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
SOGGETTO CEDENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 6. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 7. ISCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 8. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 26/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
- 9. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/10/2017 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale MONTEVARCHI Repertorio xxxxx del 22/09/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 10. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/11/2017 - Registro Particolare 11640, Registro Generale 16912  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 30/10/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 11. TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/11/2017 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 30/10/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**12.** TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2022 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 04/02/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**13.** TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio x/2025 del 19/03/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in SAN GIOVANNI VALDARNO(AR), TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)

Nota disponibile in formato elettronico

## Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i  
dettagli

richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

## 2. Ispezione del 16/04/2025

### Dati della richiesta:

Immobile: Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Tipo catasto: Fabbricati

**Foglio: 40 - Particella 177 - Subalterno 6**

Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 16/04/2025

### Elenco immobili

Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR), Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0040, Particella 00177, Subalterno -

Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR), Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0040, Particella 00177, Subalterno 0006

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/08/1989 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio xxxxx del 04/07/1989

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 07/11/1989 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx, Repertorio xxxxx del 24/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 16/10/1992 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO, Repertorio xxxxx del 07/10/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE del 14/07/1993 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx, Repertorio xxxxx del 22/06/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE del 30/01/1998 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale DR. xxxxx xxxxx, Repertorio xxxxx del 29/01/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

6. ISCRIZIONE del 30/01/1998 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 29/01/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. xxxxx del 15/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Immobili attuali

**7. TRASCRIZIONE** del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx Repertorio xxxxx del 18/09/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

**8. ISCRIZIONE** del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx Repertorio xxxxx del 18/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

**9. TRASCRIZIONE** del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico

**10. TRASCRIZIONE** del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx Repertorio xxxxx del 26/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

**11. TRASCRIZIONE** del 14/04/2025 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio x/2025 del 19/03/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

### 3. Ispezione del 16/04/2025

#### TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2001 Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxxx xxxxxx Codice fiscale xxxxx

Sede AREZZO (AR)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.2)

**Soggetto n. 2** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.1)

**Contro**

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xx/xx/xxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a TORINO (TO)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

#### 4. Ispezione del 17/04/2025

##### ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxx del 18/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

##### Sezione A - Generalità

###### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2001, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxxx xxxxxx, Codice fiscale xxxxxxxx

Sede AREZZO (AR)

###### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 100.000.000

Tasso interesse annuo 9%

Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 100.000.000

Totale € 200.000.000

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

###### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

###### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

###### Unità negoziale n. 1

###### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

##### Sezione C - Soggetti

###### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxx

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Codice fiscale xxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

### Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 10 (DIECI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, CIASCUNA RATA VERRA ARROTONDATA ALLE MILLE LIRE SUPERIORI E, PERTANTO, L'IMPORTO INIZIALE DELLE RATE E PARI A LIRE 1.162.000 (UNMILIONECENTOSESSANTADUEMILA) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "B" E SUCCESSIVE VARIAZIONI. LE SUDETTE RATE DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTE POSTICIPATAMENTE AL 10 (DIECI) DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 10 OTTOBRE 2001 EFFETTUANDO COSI IL PAGAMENTO DELLA PRIMA RATA IL 10 NOVEMBRE 2001. DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO SINO ALLA DATA DI INIZIO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA I SOLI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO COMESOPRA INDIVIDUATO. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA ALLA BANCA IL DIRITTO DI DETRARRE DETTI INTERESSI DAL NETTO RICAVO DEL MUTUO. IL MUTUATARIO PUO ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO PREVIO VERSAMENTO DELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELLA ESTINZIONE E DI UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE PARI ALLO 1 % (UNO PER CENTO) DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO. NESSUN ALTRO ONERE POTRA ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA O DEL RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO.

LA FORMULA DI CALCOLO UTILIZZATA PER DETERMINARE IL COMPENSO OMNICOMPRESIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA O DI RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO E LA SEGUENTE COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE = (CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO) X (MISURA PERCENTUALE DEL COMPENSO) /100. IN ALLEGATO SOTTO LETTERA "C" VIENE RIPORTATO UN ESEMPIO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE FORMULA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ED ANCHE PER LE MODIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO, NONCHE DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE, QUALE IN EPIGRAFE INDICATA, E LA PARTE MUTUATARIA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE DI AREZZO. PER OGNI CONTROVERSA CONCERNENTE L'APPLICAZIONE E L'INTERPRETAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO IL FORO COMPETENTE E QUELLO DI AREZZO.

## 5. Ispezione del 17/04/2025

### TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxxx del 08/03/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/03/2006, Numero di repertorio xxxxxx

Notaio xxxxxx xxxxxx, Codice fiscale

Sede MONTEVARCHI (AR)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

##### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

## 6. Ispezione del 17/04/2025

### TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxx del 26/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/11/2009, Numero di repertorio xxxxxx

Notaio xxxxx xxxxxx Codice fiscale xxxxxxxx

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione, Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

##### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di ACQUIRENTE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

##### Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di VENDITORE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Informazioni per la voltura catastale

##### Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

## 7. Ispezione del 30/05/2025

### TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio x/2025 del 19/03/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 19/03/2025 Numero di repertorio x/2025  
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxxxxx  
Sede AREZZO (AR)

##### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Voltura catastale automatica NO

##### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

##### Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 338 metri quadri

##### Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA,  
Consistenza 13 metri quadri

**Immobile n. 4**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 170 metri quadri

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 4 vani

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 3 vani

**Unità negoziale n. 4**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxxx.

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXX, Nome XXXXXX

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON SENTENZA N. X DEL 19 MARZO 2025 SI DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUI DAZIONE GIUDIZIALE (5/2025) DELLA SOCIETA' "XXXXXXX" E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE XXXXXX XXXXXX.

## Titoli di Provenienza

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari):

### 1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2001 Numero di repertorio xxxxxxxx

Notaio xxxxxx xxxxxx Codice fiscale xxxxxxxx

Sede AREZZO (AR)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.2)

**Soggetto n. 2** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.1)

**Contro**

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xx/xx/xxxx, Nome xxxxxxxx xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a TORINO (TO)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

## 2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/03/2006, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxx xxxxx, Codice fiscale xxxxxxxx

Sede MONTEVARCHI (AR)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

### Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/2

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/2

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

### 3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx, Repertorio xxxxx del 26/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/11/2009, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxx xxxxx Codice fiscale xxxxxxx

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione, Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

##### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di ACQUIRENTE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/1

##### Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di VENDITORE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Informazioni per la voltura catastale

#### Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

**Titolo di provenienza e rispondenza con le risultanze catastali**

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari)

**1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx**

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

**Estratto dell'Atto**

"[...]

**ARTICOLO 1**

Il signor [redacted] vende ai signori [redacted] che, in parti uguali tra loro e come a seguito precisato, acquistano la piena proprietà su quanto qui di seguito descritto:  
 appartamento da civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Terranuova Bracciolini, via Guido Monaco n. 4, dislocato al piano terzo (cui si accede tramite scala condominiale), composto da cucina, due vani e bagno con annesso soppalco sopra il vano scale.  
 Quanto sopra trasferito è individuato al N.C.E.U. del Comune di Terranuova Bracciolini, in foglio 40, particella 177 subalterno 6, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, con R.C. di Lire 258.900.

"[...]

**Estratto della Visura catastale**



Data: 14/08/2025 Ora: 19.38.28 pag: 2 Segue

Visura n.: T84154/2025

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

"[...]

**2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900	VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Riserva

"[...]

**dettaglio**

**2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900

"[...]

**2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx**

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

**Estratto dell'Atto**

"[...]

Quanto descritto è riportato nel C.F. di Terranuova Brac-
ciolini in ditta regolarmente intestata, foglio di mappa 40,
particella 177 sub. 6, categoria A/4, classe 3, vani 3 , R.C.
Euro 133,71.

"[...]

**Estratto della Visura catastale**



Data: 14/08/2025 Ora: 19.38.28 pag: 2 Segue

Visura n.: T84154/2025

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

[...]

**2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900	VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Riserva

[...]

**dettaglio**

**2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900

[...]

### 3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 26/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Estratto dell'Atto

"[...]

nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), in via
Guido Monaco n.4, porzione di un fabbricato e precisa-
mente -----
appartamento per civile abitazione a piano terzo,
composto da cucina, due vani e un bagno, con annesso
soppalco. -----
Confini: parti condominiali, [ ] o aventi causa,
[ ] o aventi causa, salvo altri -----
Dichiarano le parti che l'appartamento superior-
mente descritto è riportato nel Catasto Fabbricati del
Comune di Terranuova Bracciolini, in giusta ditta, con
le indicazioni: foglio di mappa 40, particella -----
* 177/sub.6, cat.A/4, cl.3, vani 3, r.c.euro 133,71. --



"[...]

#### Estratto della Visura catastale



Direzione Provinciale di Arezzo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 14/08/2025 Ora: 19.38.28 pag: 2 Segue

Visura n.: T84154/2025

#### Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2025

[...]

##### 2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900	VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Riserva



[...]

#### dettaglio

##### 2. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice L123) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		40	177	6			A/4	3	3,0 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 53 m <sup>2</sup>	Euro 133,71 Lire 258.900



[...]

## Nota di trascrizione e rispondenza con il Titolo di provenienza

(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari)

### 1. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxx, Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxxxx del 18/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2001 Numero di repertorio xxxxxxx

Notaio xxxxxx xxxxxx Codice fiscale xxxxxxx

Sede AREZZO (AR)

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.2)

**Soggetto n. 2** In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con xxxxxx xxxxxx (soggetto n.1)

**Contro**

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Cognome xx/xx/xxxx, Nome xxxxxxxx xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a TORINO (TO)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Estratto dell'Atto di compravendita Notaio xxxxxx xxxxxx, Rep. xxxxxx del 18.09.2001

"[...]

ARTICOLO 1

T1 signor [redacted], vende ai signori [redacted]  
[redacted] che, in parti uguali tra loro e  
come a seguito precisato, acquistano la piena proprietà su  
quanto qui di seguito descritto:  
appartamento da civile abitazione facente parte di un fabri-  
cato di maggior consistenza posto in Terranuova Bracciolini,  
via Guido Monaco n. 4, dislocato al piano terzo (cui si acce-  
de tramite scala condominiale), composto da cucina, due vani  
e bagno con annesso soppalco sopra il vano scale.  
Quanto sopra trasferito è individuato al N.C.E.U. del Comune  
di Terranuova Bracciolini, in foglio 40, particella 177 su-  
balterno 6, categoria A/4, classe 3, vani catastali 3, con  
R.C. di lire 258.900.

"[...]

## 2. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 08/03/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/03/2006, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxx xxxxx, Codice fiscale xxxxxxxx

Sede MONTEVARCHI (AR)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1


### Sezione B - Immobili

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

 Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/2

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/2

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Estratto dell'Atto di compravendita XXXXX XXXXX Rep. xxxxx del 08.03.2006

"[...]

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

ART.1°) - Il Sig. [redacted] cede e trasferisce alla [redacted] che acquista i diritti di comproprietà indivisa pari a metà (1/2) dell'intero, che il cedente vanta, appartenendo i restanti diritti alla stessa acquirente, su un quartiere di abitazione facente parte di un fabbricato posto in Terranuova Bracciolini, Via Guido Monaco n.4, dislocato al piano terzo (cui si accede tramite scala condominiale), composto di cucina, due vani e bagno, con annesso soppalco sopra il vano scale.

Confini: [redacted], parti condominiali, salvo altri.

Quanto descritto è riportato nel C.F. di Terranuova Bracciolini in ditta regolarmente intestata, foglio di mappa 40, particella 177 sub. 6, categoria A/4, classe 3, vani 3, R.C. Euro 133,71.



"[...]

### 3. TRASCRIZIONE del 03/12/2009 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxx xxxxx Repertorio xxxxx del 26/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/11/2009, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxx xxxxxxx, Codice fiscale xxxxxxx

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Dati relativi alla convenzione, Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

##### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1


#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

 Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

#### Sezione C - Soggetti

##### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di ACQUIRENTE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/1

##### Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di VENDITORE

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Informazioni per la voltura catastale

#### Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

**Estratto dell'Atto di compravendita XXXXX XXXXX Rep. xxxxx del 26/11/2009**

"[...]

nel Comune di Terranuova Bracciolini (AR), in via
Guido Monaco n.4, porzione di un fabbricato e precisa-
mente -----
appartamento per civile abitazione a piano terzo,
composto da cucina, due vani e un bagno, con annesso
soppalco. -----
Confini: parti condominiali, [redacted] o aventi causa,
[redacted] o aventi causa, salvo altri -----
Dichiarano le parti che l'appartamento superior-
mente descritto è riportato nel <b>Catasto Fabbricati del</b>
<b>Comune di Terranuova Bracciolini</b> , in giusta ditta, con
le indicazioni: <b>foglio di mappa 40, particella -----</b>
<b>* 177/sub.6, cat.A/4, cl.3, vani 3, r.c.euro 133,71. --</b>



"[...]

## Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e Vincoli

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) e vincoli rilevati dalle visure ipotecarie  
(Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti e Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari):

### 1. Ispezione del 17/04/2025

#### ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxxx, Registro Generale xxxxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxx, Repertorio xxxxxx del 18/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 18/09/2001, Numero di repertorio xxxxxx  
Notaio xxxxxx xxxxxx, Codice fiscale xxxxxxxx  
Sede AREZZO (AR)

##### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 100.000.000  
Tasso interesse annuo 9%  
Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese € 100.000.000  
Totale € 200.000.000  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

##### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
Sezione B - Immobili		

##### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
→ Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 3 vani  
Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

##### Sezione C - Soggetti

##### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale xxxxxxxx  
Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Codice fiscale xxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

### Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 10 (DIECI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, CIASCUNA RATA VERRA ARROTONDATA ALLE MILLE LIRE SUPERIORI E, PERTANTO, L'IMPORTO INIZIALE DELLE RATE E PARI A LIRE 1.162.000 (UNMILIONECENTOSESSANTADUEMILA) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "B" E SUCCESSIVE VARIAZIONI. LE SUDETTE RATE DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTE POSTICIPATAMENTE AL 10 (DIECI) DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 10 OTTOBRE 2001 EFFETTUANDO COSI IL PAGAMENTO DELLA PRIMA RATA IL 10 NOVEMBRE 2001. DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO SINO ALLA DATA DI INIZIO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA I SOLI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO COMESOPRA INDIVIDUATO. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA ALLA BANCA IL DIRITTO DI DETRARRE DETTI INTERESSI DAL NETTO RICAVO DEL MUTUO. IL MUTUATARIO PUO ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO PREVIO VERSAMENTO DELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELLA ESTINZIONE E DI UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE PARI ALLO 1 % (UNO PER CENTO) DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO. NESSUN ALTRO ONERE POTRA ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA O DEL RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO.

LA FORMULA DI CALCOLO UTILIZZATA PER DETERMINARE IL COMPENSO OMNICOMPRESIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA O DI RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO E LA SEGUENTE COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE = (CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO) X (MISURA PERCENTUALE DEL COMPENSO) /100. IN ALLEGATO SOTTO LETTERA "C" VIENE RIPORTATO UN ESEMPIO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE FORMULA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ED ANCHE PER LE MODIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO, NONCHE DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE, QUALE IN EPIGRAFE INDICATA, E LA PARTE MUTUATARIA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE DI AREZZO. PER OGNI CONTROVERSA CONCERNENTE L'APPLICAZIONE E L'INTERPRETAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO IL FORO COMPETENTE E QUELLO DI AREZZO.

## 2. Ispezione del 30/05/2025

### TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio x/2025 del 19/03/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 19/03/2025 Numero di repertorio x/2025  
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxxxxx  
Sede AREZZO (AR)

##### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Voltura catastale automatica NO

##### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

##### Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 338 metri quadri

##### Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA,  
Consistenza 13 metri quadri

**Immobile n. 4**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 170 metri quadri

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 4 vani

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 3 vani

**Unità negoziale n. 4**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxx

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXX, Nome XXXXXX

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON SENTENZA N. X DEL 19 MARZO 2025 SI DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUI DAZIONE GIUDIZIALE (5/2025) DELLA SOCIETA' "XXXXXXX" E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE XXXXXX XXXXXX.

## Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita per un importo di circa € 329,00.

Si precisa che l'importo sopra indicato è indicativo ed è soggetto a ulteriori variazioni in funzione delle disposizioni del Giudice Delegato.

### 1. Ispezione del 17/04/2025

#### ISCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare xxxxx, Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxx, Repertorio xxxxx del 18/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2001, Numero di repertorio xxxxx

Notaio xxxxxx xxxxx, Codice fiscale xxxxxxxx

Sede AREZZO (AR)

##### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 100.000.000

Tasso interesse annuo 9%

Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 100.000.000

Totale € 200.000.000

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

##### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

###### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

→ Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 3 vani

Indirizzo VIA GUIDO MONACO N. civico 4

##### Sezione C - Soggetti

###### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxx

Sede SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Codice fiscale xxxxxxxx, Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

### Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome xxxxxx, Nome xxxxxx

Nata il xx/xx/xxxx a FIGLINE VALDARNO (FI)

Sesso F, Codice fiscale xxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 10 (DIECI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, CIASCUNA RATA VERRA ARROTONDATA ALLE MILLE LIRE SUPERIORI E, PERTANTO, L'IMPORTO INIZIALE DELLE RATE E PARI A LIRE 1.162.000 (UNMILIONECENTOSESSANTADUEMILA) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "B" E SUCCESSIVE VARIAZIONI. LE SUDETTE RATE DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTE POSTICIPATAMENTE AL 10 (DIECI) DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 10 OTTOBRE 2001 EFFETTUANDO COSI IL PAGAMENTO DELLA PRIMA RATA IL 10 NOVEMBRE 2001. DALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO SINO ALLA DATA DI INIZIO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA I SOLI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO COMESOPRA INDIVIDUATO. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA ALLA BANCA IL DIRITTO DI DETRARRE DETTI INTERESSI DAL NETTO RICAVO DEL MUTUO. IL MUTUATARIO PUO ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO PREVIO VERSAMENTO DELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELLA ESTINZIONE E DI UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE PARI ALLO 1 % (UNO PER CENTO) DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO. NESSUN ALTRO ONERE POTRA ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DELL'ESTINZIONE ANTICIPATA O DEL RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO.

LA FORMULA DI CALCOLO UTILIZZATA PER DETERMINARE IL COMPENSO OMNICOMPRESIVO DA CORRISPONDERE IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA O DI RIMBORSO PARZIALE DEL MUTUO E LA SEGUENTE COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER L'ESTINZIONE = (CAPITALE ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO) X (MISURA PERCENTUALE DEL COMPENSO) /100. IN ALLEGATO SOTTO LETTERA "C" VIENE RIPORTATO UN ESEMPIO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE FORMULA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ED ANCHE PER LE MODIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO, NONCHE DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE, QUALE IN EPIGRAFE INDICATA, E LA PARTE MUTUATARIA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE DI AREZZO. PER OGNI CONTROVERSA CONCERNENTE L'APPLICAZIONE E L'INTERPRETAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO IL FORO COMPETENTE E QUELLO DI AREZZO.

## 2. Ispezione del 30/05/2025

### TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2025 – R.P. xxxxxx, R.G. xxxxxx

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio x/2025 del 19/03/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in TERRANUOVA BRACCIOLINI(AR)  
Nota disponibile in formato elettronico

#### Sezione A - Generalità

##### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 19/03/2025 Numero di repertorio x/2025  
Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale xxxxxxxx  
Sede AREZZO (AR)

##### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Voltura catastale automatica NO

##### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

##### Dati riepilogativi

Unità negoziali 4	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2
-------------------	---------------------	-------------------

#### Sezione B - Immobili

##### Unità negoziale n. 1

##### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 703, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA, Consistenza 222 metri quadri

##### Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 220, Subalterno 1  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 58, Subalterno 13  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 338 metri quadri

##### Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32, Particella 395, Subalterno -  
Natura F1 - AREA URBANA,  
Consistenza 13 metri quadri

**Immobile n. 4**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 32 Particella 185 Subalterno 1  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 170 metri quadri


**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 14, Particella 139, Subalterno 8  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 4 vani

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 40, Particella 177, Subalterno 6  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE  
Consistenza 3 vani

**Unità negoziale n. 4**

**Immobile n. 1**

Comune H901 - SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 10, Particella 342, Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 90 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1** In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale xxxxxxxxx

Sede -

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/12

## Contro

### Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXX, Nome XXXXXX

Nato il xx/xx/xxxx a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Sesso M, Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON SENTENZA N. x DEL 19 MARZO 2025 SI DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUI DAZIONE GIUDIZIALE (5/2025) DELLA SOCIETA' "XXXXXXXX" E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE XXXXXX XXXXXX.

## Descrizione del Lotto di vendita

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare ubicata all'interno di un fabbricato pluripiano, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, e in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

L'unità, oggetto di vendita, è un appartamento situato al terzo piano di una palazzina composta da quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), ed è accessibile tramite il corpo scale condominiale che serve tutti i piani. L'immobile è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento è ubicato al terzo piano di Via Guido Monaco n. 4, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR).

Catastalmente l'alloggio è composto da tre vani principali disposti in sequenza lineare: cucina con accesso diretto dal vano scala e due ulteriori vani contigui, separati da tramezzi interni.

Il bagno, con annesso soppalco sopra il vano scale, è collocato esternamente all'appartamento e ha accesso diretto dal corpo scale condominiale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.04.2025, è stata rilevata la seguente suddivisione degli ambienti: vano cucina, una camera, due disimpegni e due ripostigli. In particolare, all'interno del secondo vano indicato nella planimetria catastale sono stati realizzati una camera e un disimpegno, mentre il terzo vano è stato suddiviso in un disimpegno e due ripostigli.

### Indicazioni per raggiungere gli immobili oggetto della procedura:

#### In auto (via autostrada da Firenze)

- **Distanza** da Firenze, circa **46 Km**, tempo di percorrenza circa **36 min**.
- **Partenza: Firenze** (centro città o stazione S.M. Novella).
- Percorrere la **FI-SI / A1** in direzione sud-est, uscita consigliata **Firenze Sud** o **Firenze-Certosa**.
- Proseguire verso **Valdarno / Montevarchi** passando per Figline e Incisa Valdarno, poi imboccare la **SR69 variante** fino a **Terranuova Bracciolini**.
- Attraversare il **Ponte Leonardo** e proseguire verso **Via Guido Monaco n. 4**.

#### In auto (via autostrada da Roma)

- **Distanza** da Roma, circa **232 km**, tempo di percorrenza circa **2 h e 14 min**.
- **Partenza: Roma** (zona centro o Roma Nord – GRA/A1 Dir).
- Imboccare l'**autostrada A1/E35** in direzione **Firenze/Milano**, tramite il **Raccordo** o l'**A1 Dir**.
- Proseguire lungo l'**A1**, superando **Orte, Orvieto, Chiusi e Arezzo**, fino all'uscita Valdarno.
- Dopo l'uscita, seguire le indicazioni per **Terranuova Bracciolini** imboccando la **SR69 variante**.
- Attraversare il **Ponte Leonardo** e proseguire e proseguire verso **Via Guido Monaco n. 4**.

#### In treno (da Roma)

- **Durata complessiva del viaggio:** circa 1 h e 30 min – 2 h, a seconda delle coincidenze.
- **Partenza:** Roma Termini o Roma Tiburtina.
- Prendere un treno regionale o intercity diretto verso **Firenze** o **Arezzo**, con fermata a **Montevarchi-Terranuova** (oppure cambio a Firenze o Arezzo se non disponibile diretto).
- All'arrivo alla stazione di **Montevarchi-Terranuova**, uscire e dirigersi verso l'**autostazione**.
- Proseguire con un autobus locale in direzione **Terranuova Bracciolini**.
- Scendere alla fermata centrale del paese e **proseguire verso Via Guido Monaco n. 4**.

### In treno (da Firenze)

- **Durata** complessiva del viaggio: **circa 30–40 minuti**.
- **Partenza: Firenze Santa Maria Novella**.
- Prendere un treno regionale diretto verso Arezzo o Roma, con fermata a **Montevarchi-Terranuova**.
- All'arrivo alla stazione di **Montevarchi-Terranuova**, uscire e raggiungere a piedi l'autostazione (circa 5–10 minuti).
- Proseguire con un autobus locale in direzione **Terranuova Bracciolini**.
- Scendere alla fermata centrale del paese e proseguire verso **Via Guido Monaco n. 4**.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) sono state effettuate ricerche e non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite all'appartamento oggetto di vendita.

Si evidenzia che nei contratti di compravendita viene sempre menzionata l'ordinanza n. xx rilasciata dal Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il x xxxxx 1995, come di seguito riportato:

1. **contratto di compravendita del 18.09.2001, Notaio Xxxxx Xxxxxx, rep. xxxxxxxx, racc. xxxxx,**  
“[...] l'opera è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi in ordine ad ordinanza n. xx rilasciata dal Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il x xxxxx 1995, provvedimento amministrativo non annullato, decaduto o divenuto inefficace e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti non consentiti dalla legge e soggetti ad autorizzazioni o concessioni e che l'immobile è usato in conformità delle prescrizioni urbanistiche, in modo da non determinare l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47 [...]” .
2. **contratto di compravendita del 08.03.2006, Notaio Xxxxx Xxxxxx, rep. xxxxx, racc. xxxxx,**  
“[...] 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 tali da richiedere licenze, concessioni o autorizzazioni, fatta eccezione per i lavori di cui all'ordinanza del Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il n. xx del x xxxxx 1995; che quindi non sono stati adottati, ne sono pendenti, provvedimenti sanzionatori o di sanatoria [...]” .
3. **contratto di compravendita del 26.11.2009, Notaio Xxxxx Xxxxxx, rep. xxxxx, racc. 1001,**  
“[...] Ai sensi degli artt.3, 38 e 47 del DPR 445/2000, la parte venditrice, previo richiamo da me ricevuto sulle responsabilità penali cui si è soggetti nel caso di dichiarazioni false o reticenti (di cui all'art.76 DPR citato), dichiara che il fabbricato (di cui quanto in oggetto è porzione) è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967; successivamente la porzione in oggetto non ha subito interventi di sorta per i quali sia previsto il rilascio di Concessioni od autorizzazioni, salvo i lavori di cui all'ordinanza del Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini n. x del x xxxxx 1995; dichiara ancora che in ordine alla stessa non sono stati mai adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori o di sanatoria.  
[...]” .

Alla data odierna, il personale tecnico del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) non è riuscito a reperire copia dell'Ordinanza del Sindaco n. xx del x xxxxx 1995, come da comunicazione riportata nell'Allegato n.2 - Lotto 2 - Documentazione Edilizia.

## Foto aerea con evidenziata l'ubicazione del Lotto di vendita



Il fabbricato presenta una struttura portante di tipo misto, composta da elementi in muratura e cemento armato.

La copertura è a padiglione, rivestita con tegole in laterizio.

Il portone di accesso al vano condominiale è in legno massello di colore marrone; le scale interne sono rivestite in pietra, con pianerottoli e corridoi in mattonelle rettangolari di cotto. I corrimani sono in legno, mentre il vano scale presenta, in prossimità della pavimentazione, pareti rivestite parzialmente con listelli di legno; le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate di colore crema.

L'appartamento ha le tamponature interne realizzate in parte in laterizio e in parte in cartongesso. Le tamponature esterne sono costituite da blocchi di laterizio intonacato e verniciati di colore crema.

Il portoncino d'ingresso è in legno e sprovvisto di chiusura di sicurezza, Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone, con doppi vetri, e dotati di persiane in legno di colore verde.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di monocottura.

Il bagno ha accesso diretto dal corpo scala condominiale, ha anch'esso la pavimentazione in monocottura, è rivestito in piastrelle di ceramica, è dotato di box doccia e lavandino, ed è privo di bidet.

L'impianto elettrico è sottotraccia. I corpi illuminanti sono principalmente costituiti da lampadari.

Il contatore per la fornitura elettrica è ubicato all'interno del vano scala ad uso condominiale.

Gli scarichi delle acque reflue convogliano nella rete fognaria comunale.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete pubblica, gli alloggiamenti ai contatori sono stati realizzati all'interno del vano scala ad uso condominiale.

Il contatore del gas è collocato all'esterno a piano terra lungo la viabilità di Via Guido Monaco, accanto al portoncino d'ingresso condominiale.

La caldaia alimentata a Gas metano, del tipo "Immergas Victrix Exa 24", con potenza termica al focolare di 24.20 KW, utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria è installata nella cucina.

La documentazione della caldaia che è stata fatta visionare al perito durante il sopralluogo è riportata nell'Allegato n.4 - Lotto 2 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari.

Tutti gli impianti necessitano di verifiche a cura di tecnici specializzati, finalizzate alla valutazione del corretto funzionamento e della conformità alle normative vigenti.

Per un'analisi più dettagliata della descrizione dei luoghi, si rimanda al rilievo fotografico della perizia di stima.

Sono oggetto di vendita anche le quote di comproprietà, in misura proporzionale, relative alle parti comuni dell'immobile, come definite dall'art. 1117 del Codice Civile e successive modificazioni, nonché agli elementi strutturali e funzionali che, per loro natura, non possono essere alienati separatamente.

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è occupato dal sig. xxxx e dai suoi familiari, la proprietà riferisce che risulta in essere un contratto di affitto non rinnovato.

#### **Stato di manutenzione dell'immobile**

L'appartamento è in uno in uno stato manutentivo scadente.

Per un'analisi più dettagliata dello stato di manutenzione dei luoghi, si rimanda al rilievo fotografico della perizia di stima.

## Riepilogo sintetico delle Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) sono state effettuate varie ricerche, ma non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite all'appartamento oggetto di vendita.

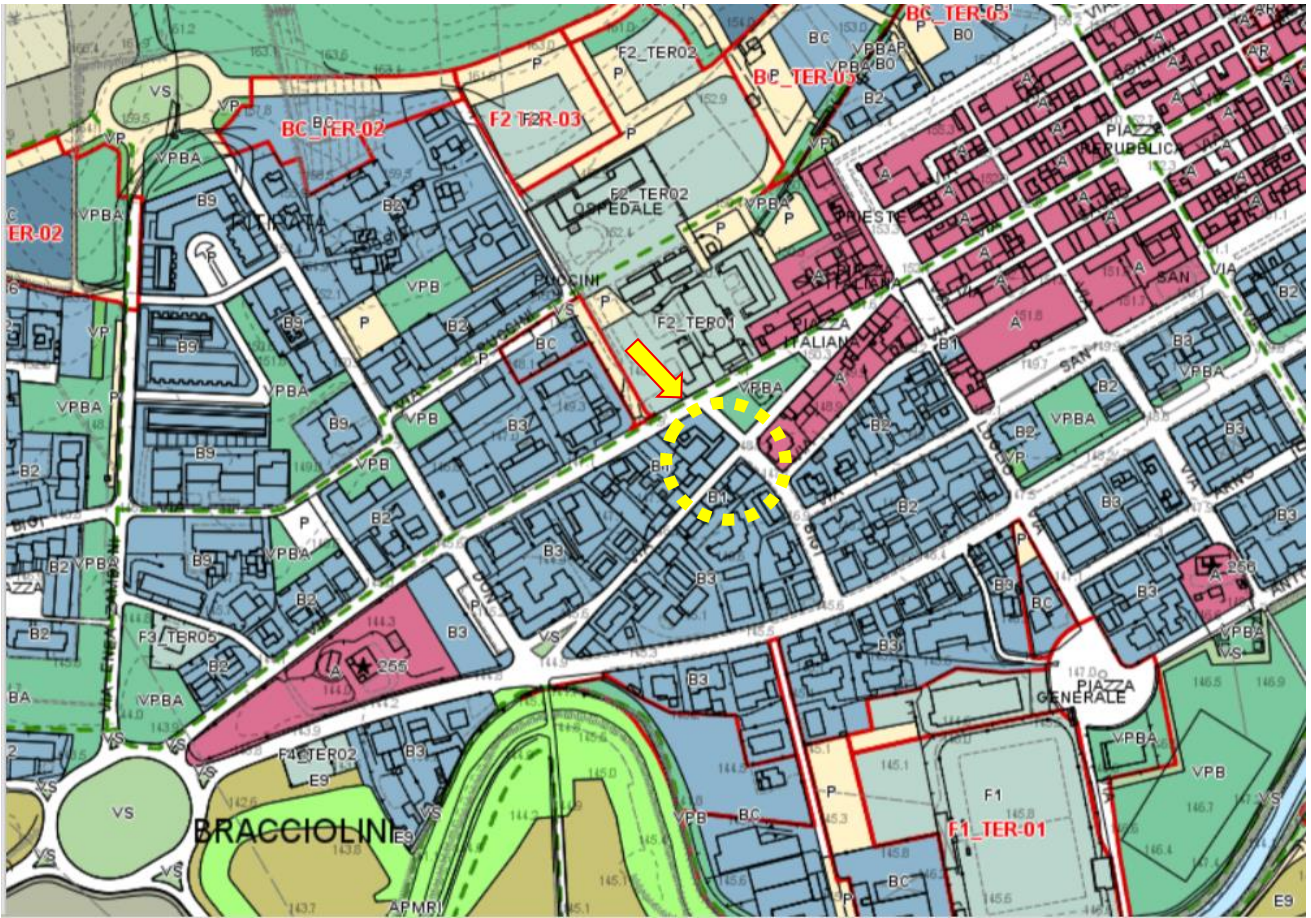
Si evidenzia che nei contratti di compravendita viene sempre menzionata l'ordinanza n. xx rilasciata dal Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il x xxxxx 1995, come di seguito riportato:

- 1. contratto di compravendita del 18.09.2001, Notaio Xxxxx Xxxxx, rep. xxxxxx, racc. xxxx,**  
*"[...] l'opera è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi in ordine ad ordinanza n. xx rilasciata dal Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il x xxxxx 1995, provvedimento amministrativo non annullato, decaduto o divenuto inefficace e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti non consentiti dalla legge e soggetti ad autorizzazioni o concessioni e che l'immobile è usato in conformità delle prescrizioni urbanistiche, in modo da non determinare l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47 [...]" .*
- 2. contratto di compravendita del 08.03.2006, Notaio Xxxxx Xxxxx, rep. xxxx, racc. xxxx,**  
*"[...] 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 tali da richiedere licenze, concessioni o autorizzazioni, fatta eccezione per i lavori di cui all'ordinanza del Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini il n. xx del x xxxxx 1995; che quindi non sono stati adottati, ne sono pendenti, provvedimenti sanzionatori o di sanatoria [...]" .*
- 3. contratto di compravendita del 26.11.2009, Notaio Xxxxx Xxxxx, rep. xxxx, racc. xxxx,**  
*"[...] Ai sensi degli artt. 3, 38 e 47 del DPR 445/2000, la parte venditrice, previo richiamo da me ricevuto sulle responsabilità penali cui si è soggetti nel caso di dichiarazioni false o reticenti (di cui all'art. 76 DPR citato), dichiara che il fabbricato (di cui quanto in oggetto è porzione) è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967; successivamente la porzione in oggetto non ha subito interventi di sorta per i quali sia previsto il rilascio di Concessioni od autorizzazioni, salvo i lavori di cui all'ordinanza del Sindaco del Comune di Terranuova Bracciolini n. xx del x xxxxx 1995; dichiara ancora che in ordine alla stessa non sono stati mai adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori o di sanatoria. [...]" .*

Alla data odierna, il personale tecnico del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) non è riuscito a reperire copia dell'Ordinanza del Sindaco n. xx del x xxxxx 1995, come da comunicazione riportata nell'Allegato n.2 - Lotto 2 - Documentazione Edilizia.

## Normativa Edilizia vigente sull'area

### Estratto del Regolamento Urbanistico "Disciplina del suolo" SIT Comune di Terranuova Bracciolini



### Dettaglio



## Legenda

<input checked="" type="checkbox"/>  Regolamento Urbanistico	 Le colline del Valdarno
<input checked="" type="checkbox"/> ★ Schede storici	 Aree periurbane
<input checked="" type="checkbox"/> — Graficismi	 Insediamenti diffusi nel territorio
<input checked="" type="checkbox"/> — Piste ciclabili	 Sottozone speciali
<input checked="" type="checkbox"/>  Comparto	 Aree per escavazione
<input type="checkbox"/>  Aree a perequazione	 Attrezzature territoriali
<input type="checkbox"/>  Comparti	 Attrezzature territoriali
<input checked="" type="checkbox"/> Etichette	 Ferrovia
<input checked="" type="checkbox"/>  Disciplina	 Sottozona FT
 Zona a matrice storica	 Parcheggio
 Acque	 Parcheggio di progetto
 Sottozona AR	 Verde privato
 Zone di saturazione	 Verde pubblico
 Zone di espansione	 Verde stradale
 Cimitero	 Verde pubblico attrezzato
 Zone per le attività produttive	 Viabilità
 Aree degli oliveti terrazzati o ciglionati lungo la Setteponti	 Viabilità di progetto
 Il fondovalle largo della Valle dell'Arno	 Ambito unitario di intervento
 Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova	 Ambito progetto mitigazione regimazione idraulica
 Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti	
 Le valli a bassa antropizzazione	
 I piani del fronte Est	
 I pianalti della Setteponti	

## Estratto della normativa vigente sull'area

<b>Zona</b>	<b>B1: Zone di saturazione</b>
-------------	--------------------------------

### Zona

B1: Zone di saturazione

### Art. 21 LE SOTTOZONE "B1"

Le sottozone "B1" sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi finalizzati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

### Destinazioni

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- - residenza e pertinenze residenziali;
- - attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- - attività di ristorazione;
- - attività ricettive con un massimo di 25 posti letto;
- - commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- - direzionali e di servizio;
- - attività culturali, ricreative, politiche, economiche, religiose e simili;
- - attrezzature pubbliche in genere;
- - È vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

### **Interventi edilizi ammessi**

Nelle zone "B1" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero ed alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi edilizi ammessi sono:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia;
- - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- - È ammessa la realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m<sup>2</sup> ed altezza media inferiore a mt.2,40.
- - Non è ammessa l'installazione di serre solari.

In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva ed abitativa dei luoghi.

### **Caratteristiche degli interventi**

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area.

Le nuove bucatore dovranno essere conformate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

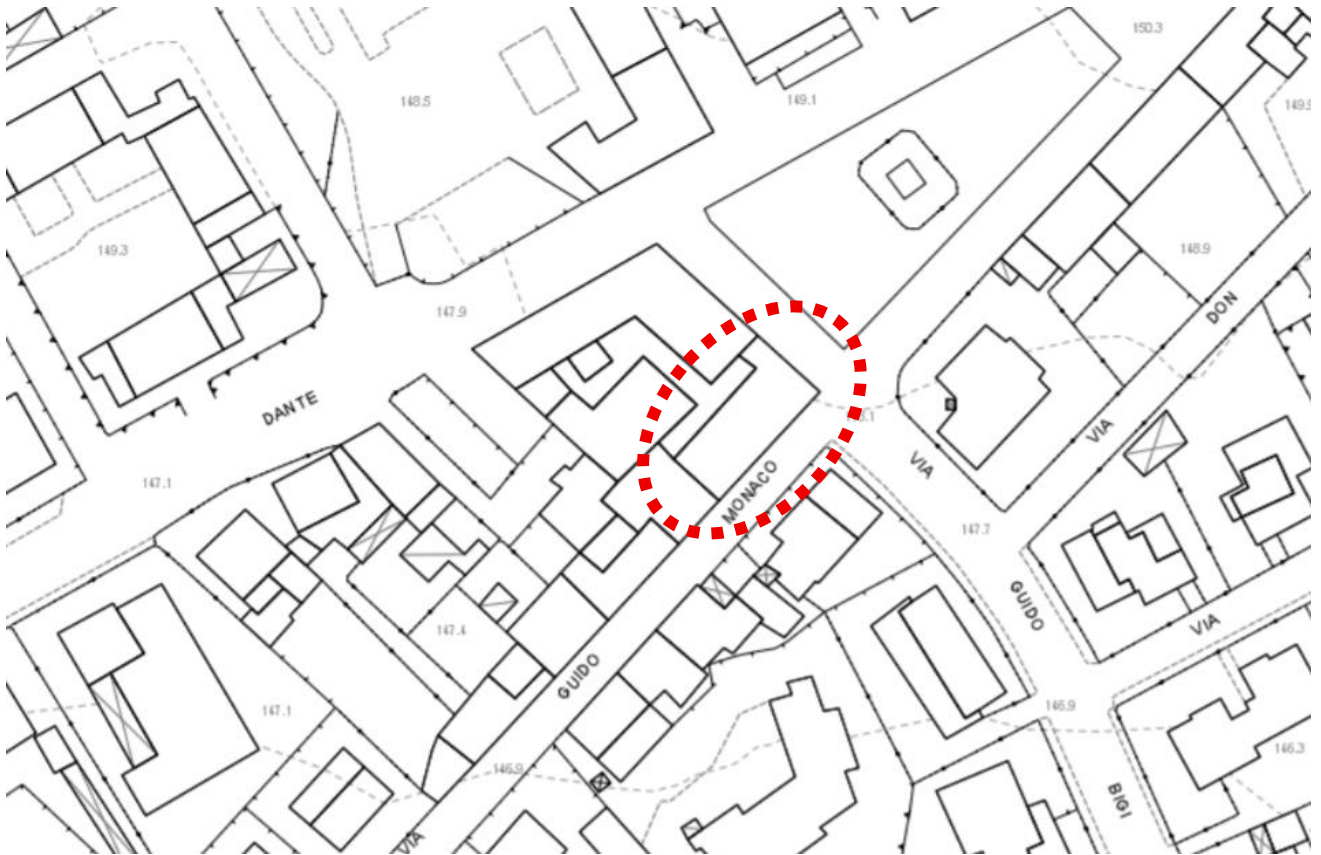
- - manti di copertura in coppi e tegole staccati di laterizio;
- - conservazione, restauro e/o ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o cotto delle gronde sporgenti di copertura;
- - gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale;
- - le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali (calce o tempere, collette colorate etc.) e colori tipici dei luoghi. Dovranno essere recuperati e ripristinati eventuali decori, grottesche o altri elementi pittorici di pregio. È fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;
- - gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato con taglio, disegni e partiture tradizionali. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane in legno verniciato di tipo e disegno tradizionale;
- - i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata in colori tradizionali;
- - dovranno essere tutelati e valorizzati tutti gli elementi ed i manufatti tipici del paesaggio e delle sistemazioni esterne quali: piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, percorsi antichi pedonali o carrabili, viali alberati ed ogni altro elemento significativo dal punto di vista ambientale e documentale;
- - è fatto divieto di diminuire la dotazione di verde prevista all'interno dell'area di pertinenza degli edifici.

### **Indici e parametri edilizi**

Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative alla distanza tra pareti antistanti.

Distanza dalle strade: sugli allineamenti esistenti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

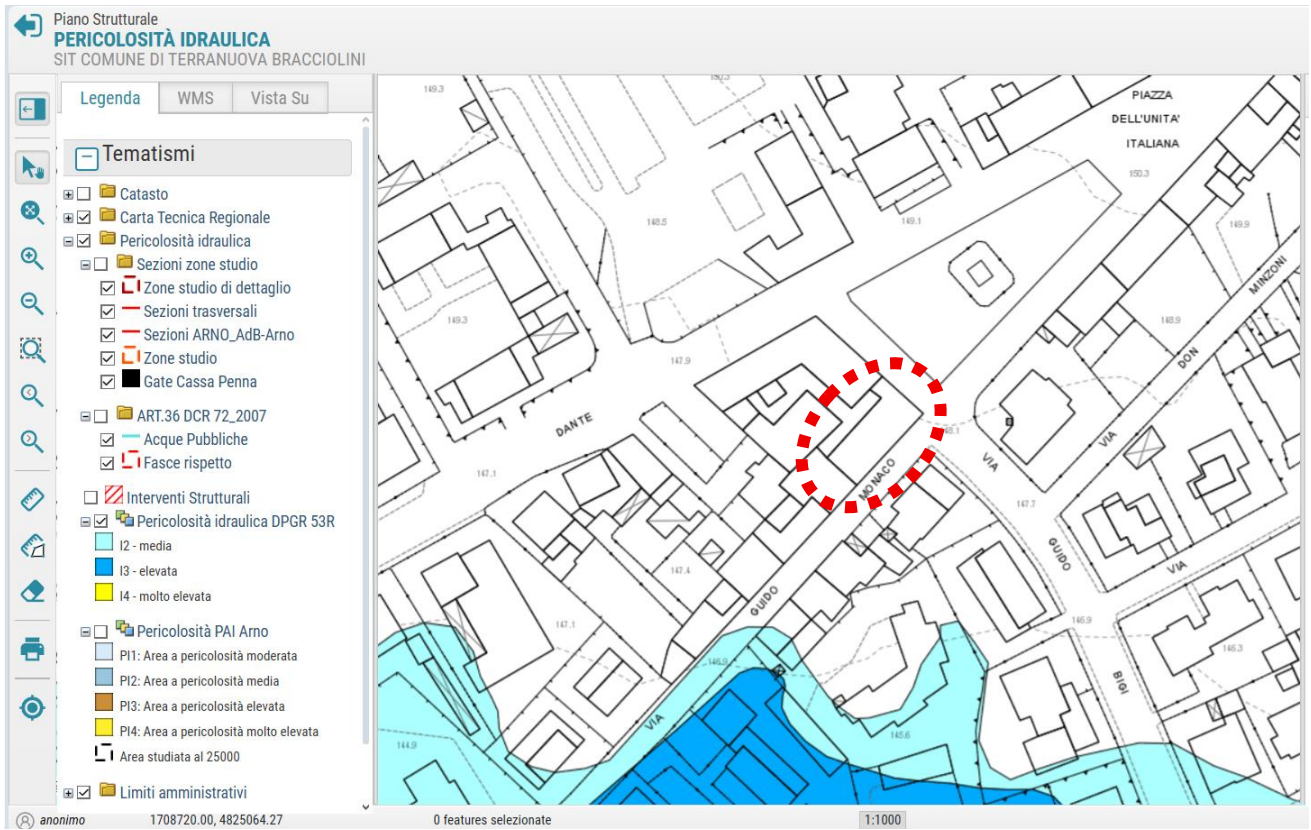
**Estratto del Regolamento Urbanistico "Vincoli"**  
**SIT Comune di Terranuova Bracciolini**



**Legenda**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Tutela idraulica             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli totali ricadenti sull'area  | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Interventi Strutturali AdB   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Catasto Incendi Aree Boscate LR39-2000      | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Tutela paesaggistica         |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Aree interesse archeologico                 | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo Decreti Ministeriali |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Centro Abitato                              | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo cimitero             |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ANPIL Riserva Naturale                      | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo deposito GPL         |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Aree di tutela PTCP                         | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo ferrovia             |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> rispetto aggregati                          | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo metanodotto          |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> rispetto edifici specialistici              | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo pozzi                |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> rispetto strutture urbane                   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo strade               |
| <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> rispetto ville                              | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Vincolo architettonico       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elementi di tutela           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Adeguamento idraulico        |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Aree bonifica                |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Corridoio infrastrutturale   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Casse di esondazione         |

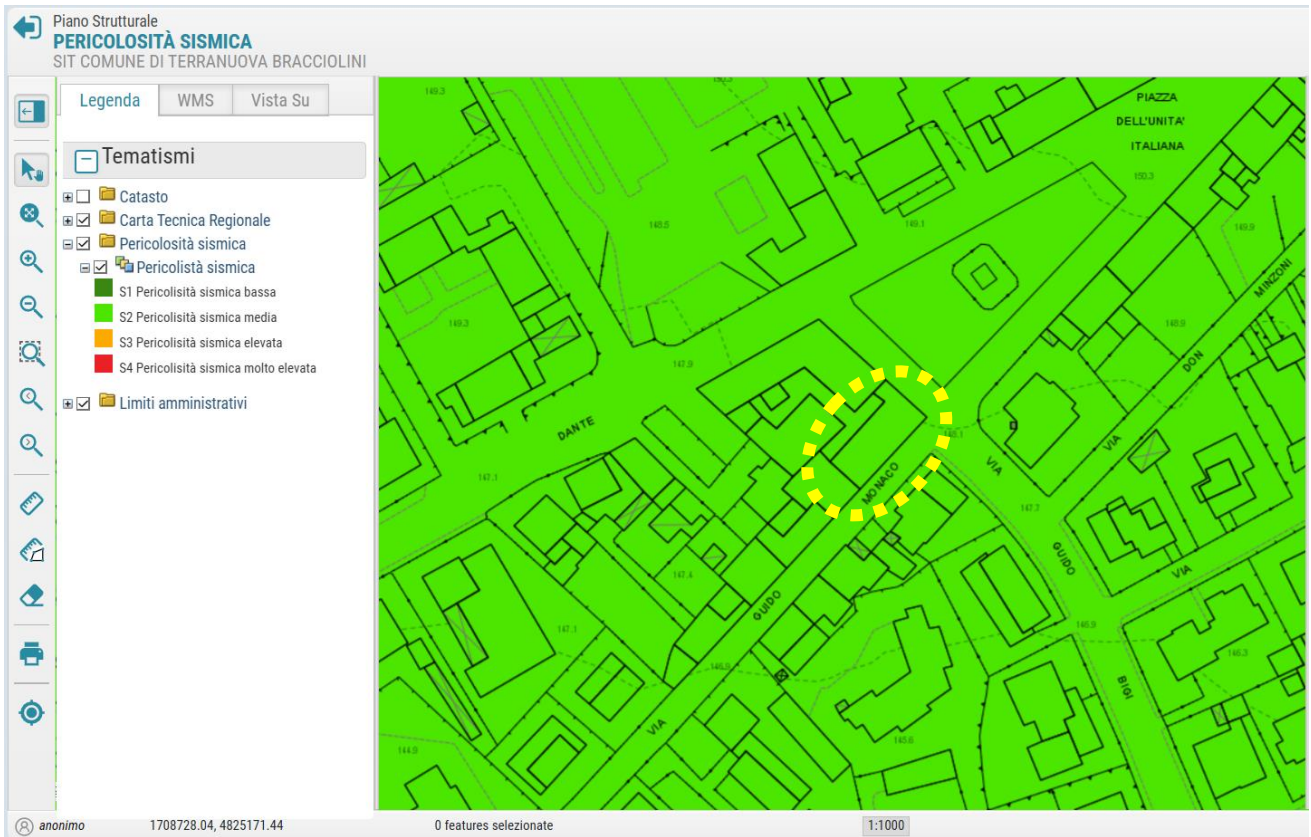
## Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità idraulica" SIT Comune di Terranuova Bracciolini



### Legenda

- Pericolosità idraulica**
  - Sezioni zone studio**
    - Zone studio di dettaglio**
    - Sezioni trasversali**
    - Sezioni ARNO\_AdB-Arno**
    - Zone studio**
    - Gate Cassa Penna**
  - ART.36 DCR 72\_2007**
    - Acque Pubbliche**
    - Fasce rispetto**
- Interventi Strutturali**
- Pericolosità idraulica DPGR 53R**
  - I2 - media
  - I3 - elevata
  - I4 - molto elevata
- Pericolosità PAI Arno**
  - PI1: Area a pericolosità moderata
  - PI2: Area a pericolosità media
  - PI3: Area a pericolosità elevata
  - PI4: Area a pericolosità molto elevata
  - Area studiata al 25000

## Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità sismica" SIT Comune di Terranuova Bracciolini



### Legenda

- Pericolosità sismica
  - Pericolosità sismica
    - S1 Pericolosità sismica bassa
    - S2 Pericolosità sismica media
    - S3 Pericolosità sismica elevata
    - S4 Pericolosità sismica molto elevata

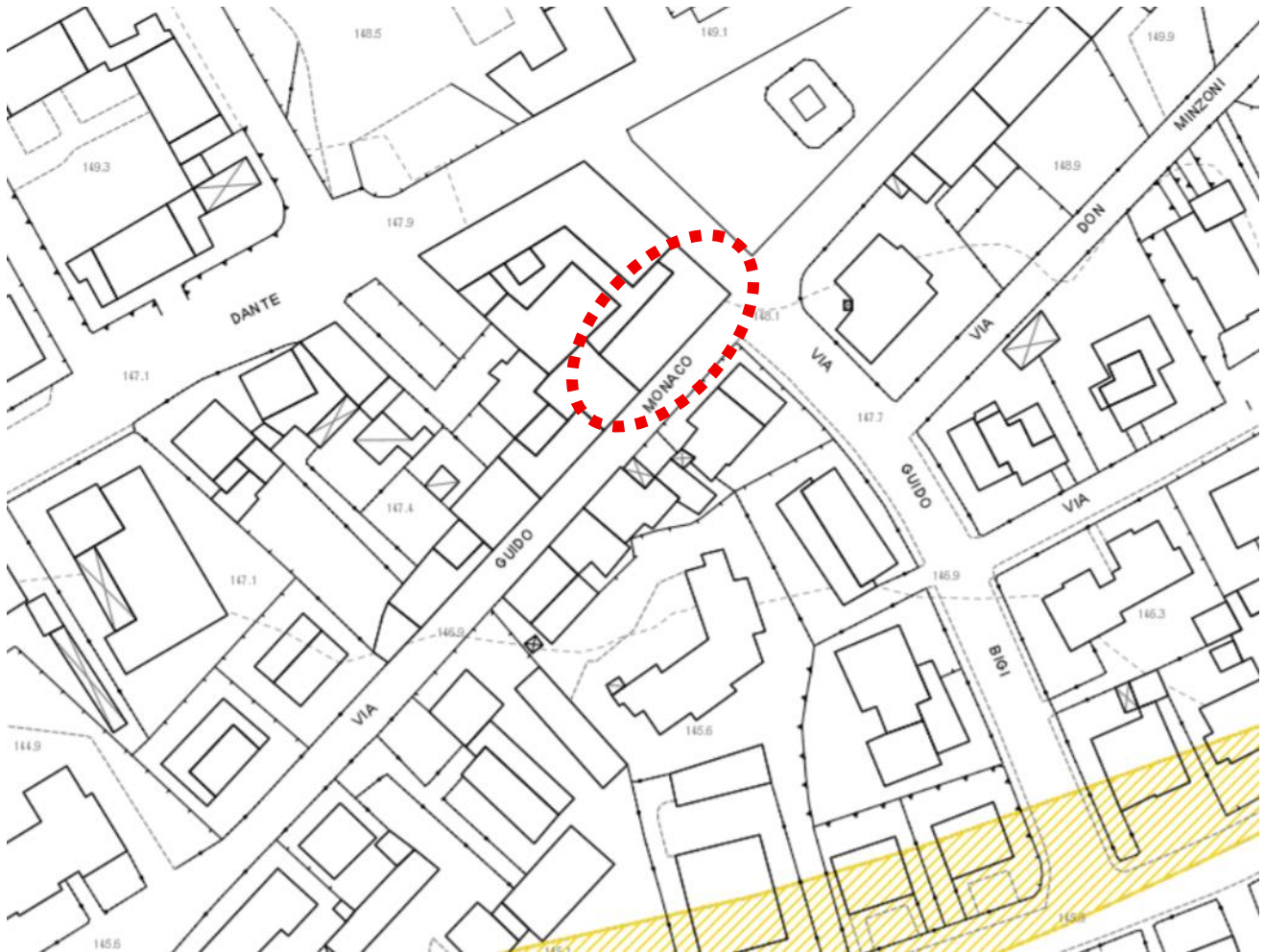
## Estratto del Piano Strutturale "Pericolosità geologica" SIT Comune di Terranuova Bracciolini









### Legenda

-  Pericolosità geologica
-  Pericolosità PAI Arno
-  PF 3
-  PF 4
-  Pericolosità geologica DPGR 53R
-  G1 Bassa
-  G2 Media
-  G3 Alta
-  G4 Molto Alta

## Estratto del Piano Strutturale "Disciplina del paesaggio" SIT Comune di Terranuova Bracciolini



### Legenda

- Valenze paesaggistiche
- Aree di riferimento normativo
-  Strade interesse paesaggistico e visibilità: valore molto alto
-  Strade interesse paesaggistico e visibilità: alto
-  Strade interesse paesaggistico e visibilità: valore medio
-  Strade interesse paesaggistico e visibilità: strada sette ponti
-  Emergenze Geologiche
-  Coni visivi e quinte visive continue di maggiore rilevanza

## Regolarità Catastale e Urbanistico-Edilizia

### Regolarità Catastale

Consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, le relative visure catastali e la planimetria catastale.

Il catasto è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale, si definisce non probatorio in quanto non fornisce prova legale della proprietà, nonostante vi siano cenni riguardanti le mutazioni di proprietà dei beni censiti, queste non hanno mai valore di certificazione legale della proprietà.

### Regolarità Urbanistico-Edilizia

Consiste nel verificare la corrispondenza tra la continuità dei progetti depositati presso l'Amministrazione Comunale da tecnici abilitati durante l'intera storia costruttiva dell'edificio e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile. Laddove sia previsto il rilascio di un titolo autorizzativo, consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la continuità di tutti i titoli autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale nel corso della storia costruttiva dell'edificio.

## Analisi della Regolarità Catastale

Il lotto oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare ubicata all'interno di un fabbricato pluripiano, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, e in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

### Dati catastali e planimetrie catastali

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):

#### - Foglio 40, particella 177, Subalterno 6

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 53 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Via Guido Monaco n. 4, Piano 3

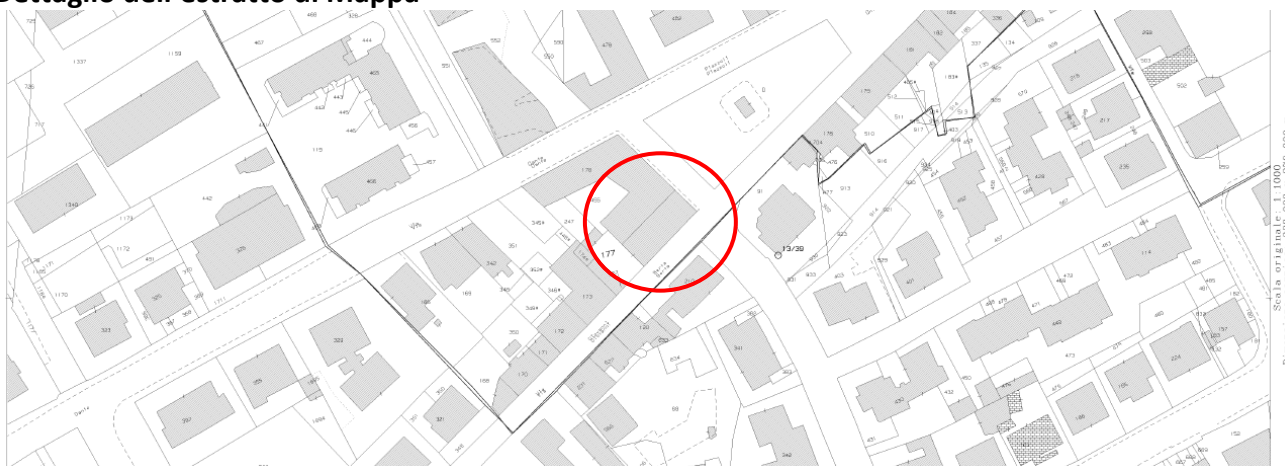
### Intestatario Catastale del Lotto di vendita

XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Dettaglio dell'estratto di Mappa



**Planimetria catastale dell'immobile presentata in data 22.11.1997**  
Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):  
**- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6**

Data presentazione: 22/11/1997 - Data: 04/04/2025 - n. T118996 - Richiedente: STCLSN68H08A390S

MOD. ARIQ  
F. 19 - 1997 - 887

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRANUOVA BRACCIO... N. via ... G. MONACO ... civ. ... 4

WC  
CUCINA  
REPUBBLICA ITALIANA  
VIA G. MONACO  
PIANO TERZO  
ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1: 200  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
12658/10

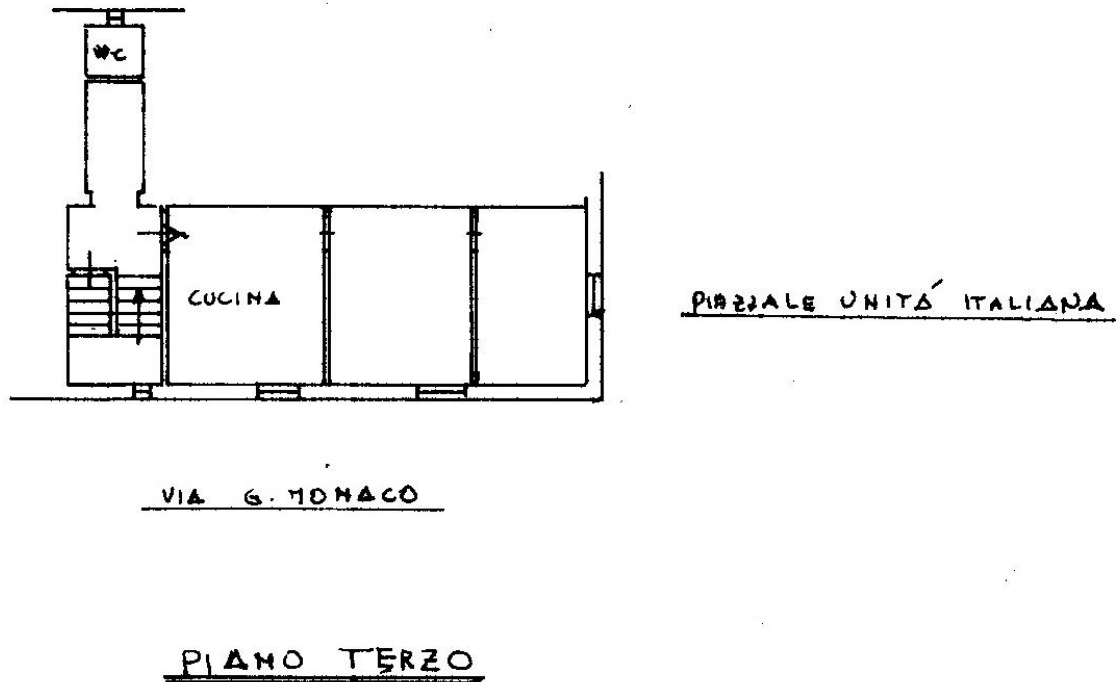
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:  
F. 40  
n. 177 sub. 6

Data presentazione: 22/11/1997 - Data: 04/04/2025 - n. T118996 - Richiedente: STCLSN68H08A390S  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

ipru 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di TERRANUOVA BRACCIO... (L. 23) - < Foglio 40 - Particella 177 - Subalterno 6 >  
VIA GUIDO MONACO n. 4 Piano 3

## Dettaglio della planimetria catastale presentata in data 22.11.1997



### Esito della ricerca dell'elaborato planimetrico

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR):  
- Foglio 40, particella 177

## Ufficio provinciale di: AREZZO Territorio

nessun elaborato trovato.

### Elaborato Planimetrico

Comune:  scegli la sezione Sezione:

Sezione urbana:  Foglio:  Particella:

### Principali difformità rilevate:

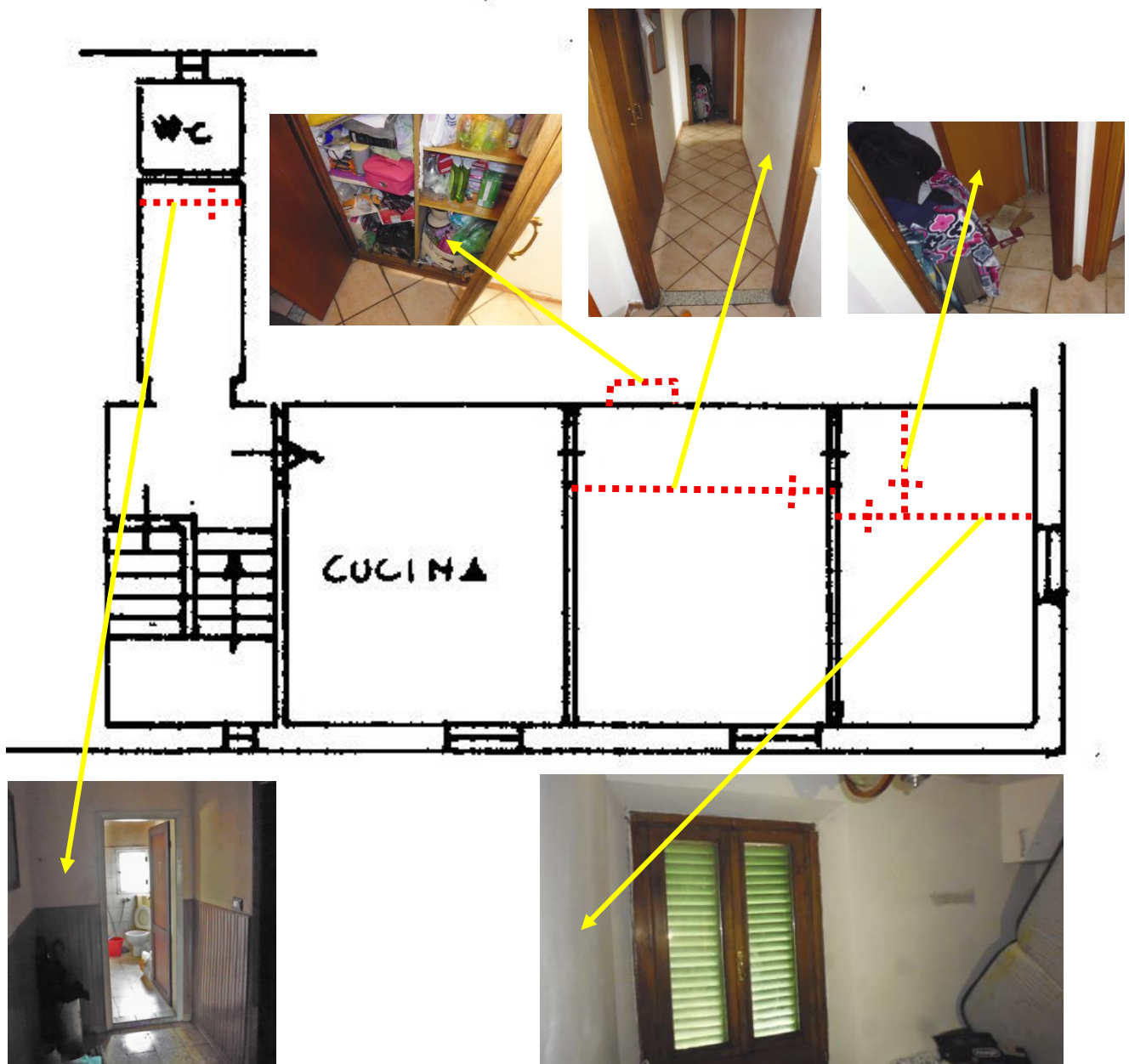
Nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.04.2025, è stata rilevata la seguente suddivisione degli ambienti interni: vano cucina, una camera, due disimpegni e due ripostigli. In particolare, all'interno del secondo vano indicato nella planimetria catastale sono stati realizzati una camera e un disimpegno, mentre il terzo vano è stato suddiviso in un disimpegno e due ripostigli.

Nel corridoio del secondo vano nello spessore di muratura è stata realizzata una dispensa.

Il bagno ha dimensioni più consistenti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e occupa parte della superficie del disimpegno condominiale.

Si riporta di seguito una rappresentazione planimetrica e fotografica delle difformità rilevate:

**Dettaglio della planimetria catastale presentata in data 22.11.1997 con evidenziate le difformità rilevate dal perito durante il sopralluogo effettuato in data 18.04.2025**



### Legenda

----- Posizione approssimata delle murature a seguito del rilievo del perito.

## **Regolarità Catastale**

**Per quanto sopra riportato non sussiste la conformità catastale dell'immobile.**

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni ulteriori accertamenti catastali e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese e non a spese della procedura, avendo il perito già tenuto conto nella valutazione del lotto di vendita.

## Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia

Come già evidenziato, analizzare la Regolarità Urbanistico-Edilizia di un immobile consiste nel verificare la corrispondenza tra la continuità dei progetti depositati presso l'Amministrazione Comunale da tecnici abilitati durante **l'intera storia costruttiva dell'edificio** e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile. Laddove sia previsto il rilascio di un titolo autorizzativo, consiste nel verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la continuità di tutti i titoli autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale **nel corso della storia costruttiva dell'edificio**.

A titolo conoscitivo si riporta un estratto della sentenza n. 2749/2025 del TAR Lombardia:

*"[...] Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]"*

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) sono state effettuate varie ricerche, ma non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite all'appartamento oggetto di vendita.

Si evidenzia che il personale tecnico del Comune di Terranuova Bracciolini (AR) non è riuscito a reperire copia dell'Ordinanza del Sindaco n. xx del x xxxx 1995, come da comunicazione riportata nell'Allegato n.2 - Lotto 2 - Documentazione Edilizia. Inoltre, durante il sopralluogo è stata riscontrata una disposizione degli ambienti interni diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 22.11.1997 presso il catasto edilizio urbano.

## **Regolarità Urbanistico-edilizia**

A seguito di quanto sopra evidenziato, dall'analisi della documentazione reperita dal perito, **non è possibile stabilire con certezza se sussiste la conformità urbanistico edilizia dell'immobile.**

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni accertamenti urbanistico-edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa, a propria cura e spese, avendo il perito già tenuto conto nella valutazione del lotto di vendita.

## **Si riportano di seguito alcune indicazioni normative.**

Estratto art. 209 L.R. 65/2014

"[...] Accertamento di conformità

**1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

*La sanatoria può essere ottenuta:*

*a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;*

*b) per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;*

*c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.*

**2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1 può essere presentata:**

*a) istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001;*

*b) istanza di rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).*

**2 bis.** *La SCIA in sanatoria è presentata nel caso in cui sia attestata dal professionista abilitato la conformità alla normativa tecnica.*

**3. Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria e la SCIA in sanatoria sono corredate di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.**

**4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.**

**5.** Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al **pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.** Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

**6.** Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.

**6 bis.** Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

**6 ter.** Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, **da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.**

**6 quater.** Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al Capo III della L.R. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 5 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.000,00.

**7. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.**

**8.** L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o **aree soggetti a tutela paesaggistica** ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle **sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.**

Gli art. 206 e 206 Bis della L.R. 65/2014 si applicano pagando una sanzione quando non sussistono le condizioni per la doppia conformità e l'abuso non è ripristinabile. Dopo il pagamento della sanzione l'abuso non risulta comunque legittimato dal punto di vista edilizio e urbanistico. [...]

#### **Estratto art. 206 L.R. 65/2014**

*"[...] Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

**1.** Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

**2.** Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

**3.** Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.

**4.** Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. [...]"

### **Estratto art. 206 bis L.R. 65/2014**

*"[...] Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985*

*1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.*

*2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo. [...]"*

### **Si ribadisce che**

gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità alle vigenti normative ambientali, conformità catastale, edilizia-urbanistica, conformità impiantistica e conformità ambientale, pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.

Tutte le spese finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative, dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. **La vendita, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità di qualunque tipo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la presenza di materiali di varia tipologia natura sconosciuta o non documentata dal Perito al momento della redazione della presente perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, alla bonifica dei terreni, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 della Legge n. 47/1985 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici) e successive modificazioni introdotte con il **D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380 articolo 46**, "[...] comma 5: *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali [...]"*

### **Estratto Art. 46 D.P.R. 380/2001**

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

*"[...] 1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.*

*2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.*

*3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.*

*4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.*

*5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

*5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 1, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa."*

**L'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001** disciplina l'accertamento di conformità, richiedendo la cosiddetta "doppia conformità": l'opera deve risultare conforme sia alle norme vigenti al momento della sua realizzazione, sia a quelle in vigore al momento della domanda di sanatoria.

**L'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001**, invece, consente la regolarizzazione mediante sanzione pecuniaria solo per alcune ipotesi di difformità parziale, senza possibilità di estendere la fiscalizzazione a tutte le tipologie di abuso.

**A questo si aggiungono le norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute nel Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/2004)**, che impongono limiti ulteriori in presenza di vincoli. È evidente, quindi, che la disciplina non lascia margini: l'ordinanza di demolizione rimane un atto dovuto ogni volta che non sia possibile ricondurre l'opera abusiva alla legalità attraverso gli strumenti previsti dalla legge.

Un punto spesso trascurato, ma fondamentale, riguarda proprio **il concetto di "ante '67"**: non basta richiamarlo genericamente. Molti Comuni si erano già dotati, prima di quella data, di strumenti

urbanistici che estendevano l'obbligo del titolo edilizio anche fuori dai centri abitati. In tali casi, l'esenzione dall'obbligo non può essere invocata.

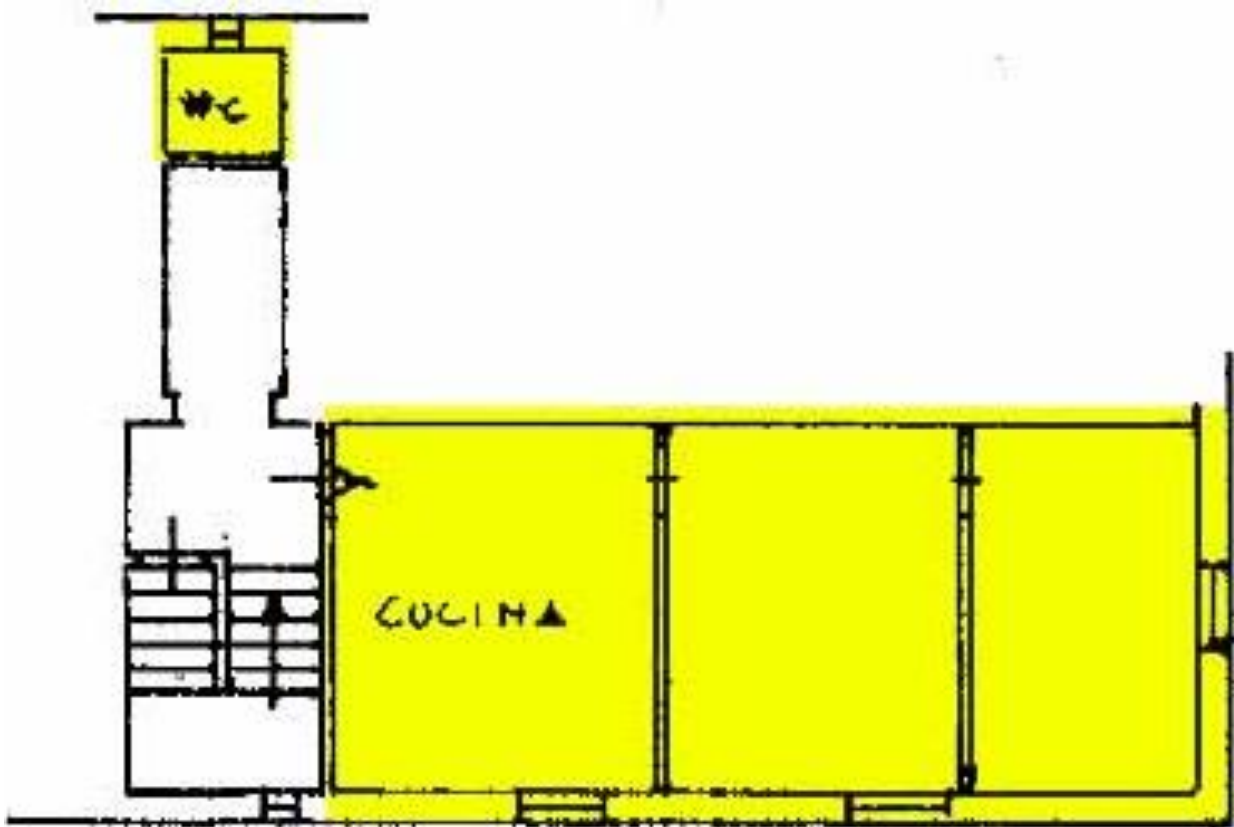


Infine dovranno essere consultati anche gli articoli di legge oggetto di aggiornamenti e modifiche, nonché gli ulteriori aggiornamenti introdotti dalle variazioni normative pubblicate nel BURT n. 54 del 28 agosto 2025.



## Calcolo della Superficie Commerciale

Il Computo della Superficie Convenzionale Vendibile è stato effettuato utilizzando le planimetrie catastali e un apposito programma CAD (Computer-Aided Design). La superficie è stata determinata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.



### Informazioni riportate negli atti del catasto al 02.04.2025

Catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini Provincia di Arezzo (AR)

- Foglio 40, particella 177, Subalterno 6

Classamento:

Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 53 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Via Guido Monaco n. 4, Piano 3

### Intestatario Catastale del Lotto di vendita

XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX)

nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Superfici commerciali**

**Immobile a destinazione d'uso "Abitazioni di tipo popolare"**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
<b>Piano Terzo</b>			
Appartamento	53,00	1/1	53,00
<b>Superficie Totale</b>			<b>53,00</b>

## Stima del Valore di Mercato

### Immobile a destinazione d'uso "Abitazioni di tipo popolare" (terzo piano);

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 850,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 53,00

Valore di Stima

850,00 €/mq. x 53,00 mq = **€ 45.050,00**

**Valore di stima della piena proprietà del Lotto di vendita, arrotondato a = € 45.000,00**

Si precisa che il valore di stima del lotto tiene già conto dell'abbattimento del prezzo in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quello reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza riguardo alla differenza tra libero mercato e vendite coattive.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Con osservanza

Il Perito



Arezzo, lì 11.09.2025