

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 5/2025 R.F.

Società XXXXXXXXXXXXXXX S.n.c.

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

Codice Fiscale e P.IVA XXXXXXXXXXXX, 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 xxxxx n. xx/A, CAP 52028, Terranuova Bracciolini (AR), Codice Fiscale e P.IVA xxxxxxxxxxxx, n. REA xxxxx, e dei Soci xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx 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 XXXXXX 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 XXXXXX 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
Intestatario 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).

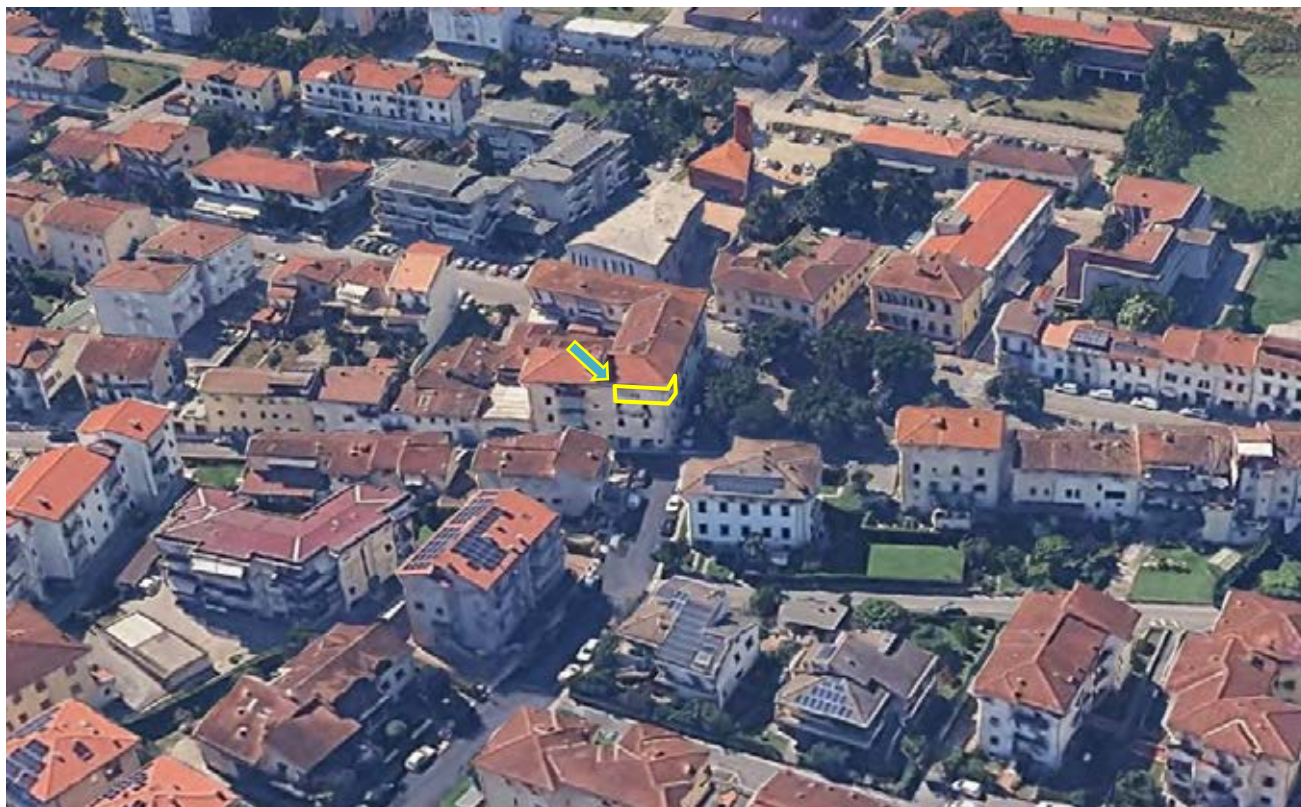
Catastalmente l'alloggio è composto da tre vani principali disposti in sequenza lineare: cucina con accesso diretto dal vano scala e due ulteriori vani contigui, separati da tramezzi interni.

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 m²

Indirizzo: Via Guido Monaco n. 4, Piano 3

Intestatario Catastale del Lotto di vendita

xxxxxxxx xxxxxxxx (CF xxxxxxxx)

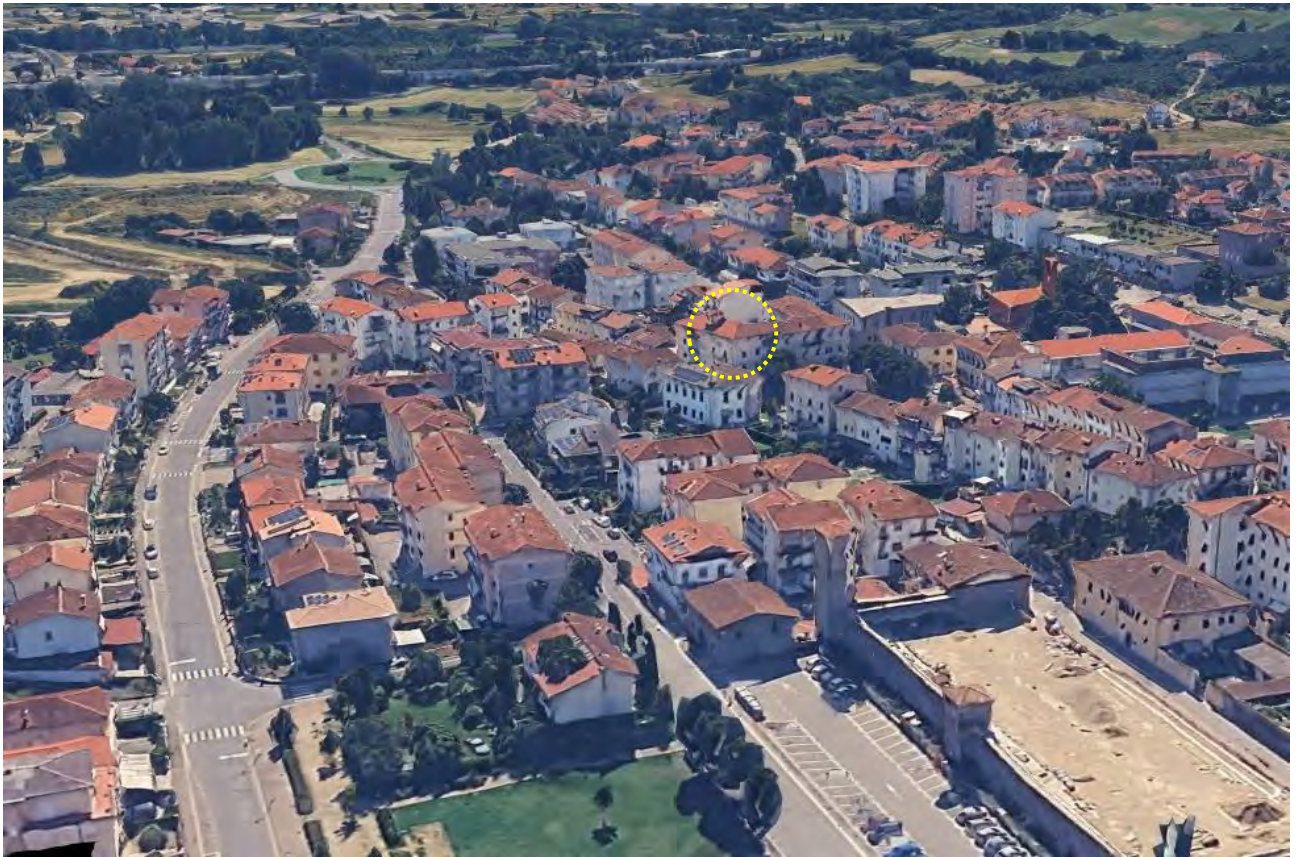
nato a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) il xx/xx/xxxx

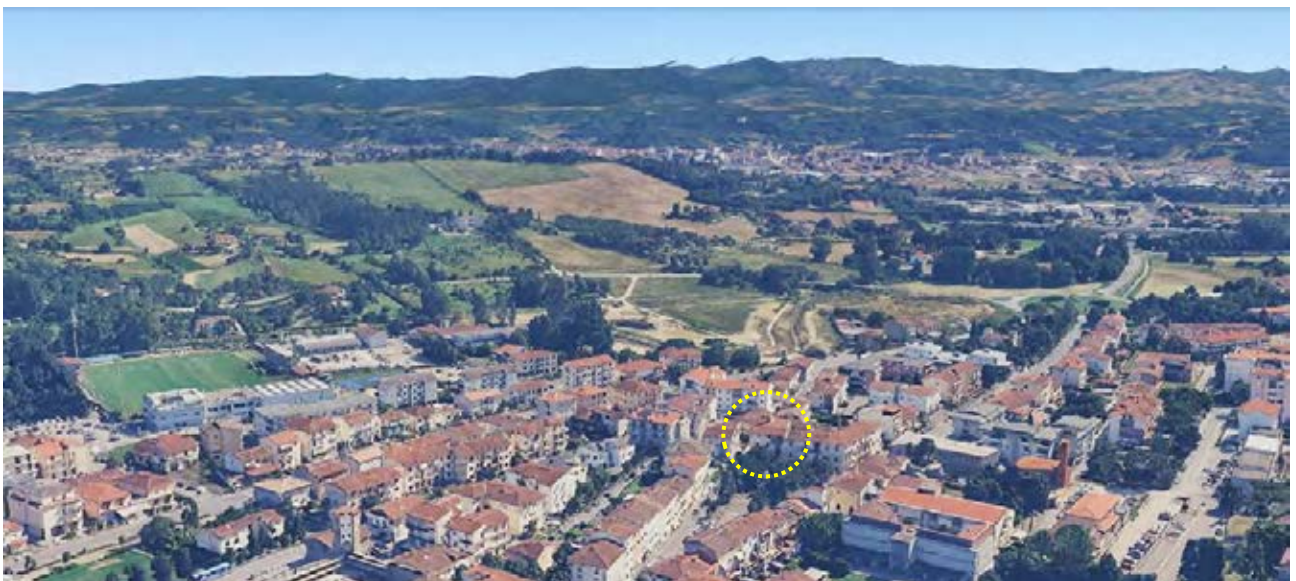
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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 m²

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

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.

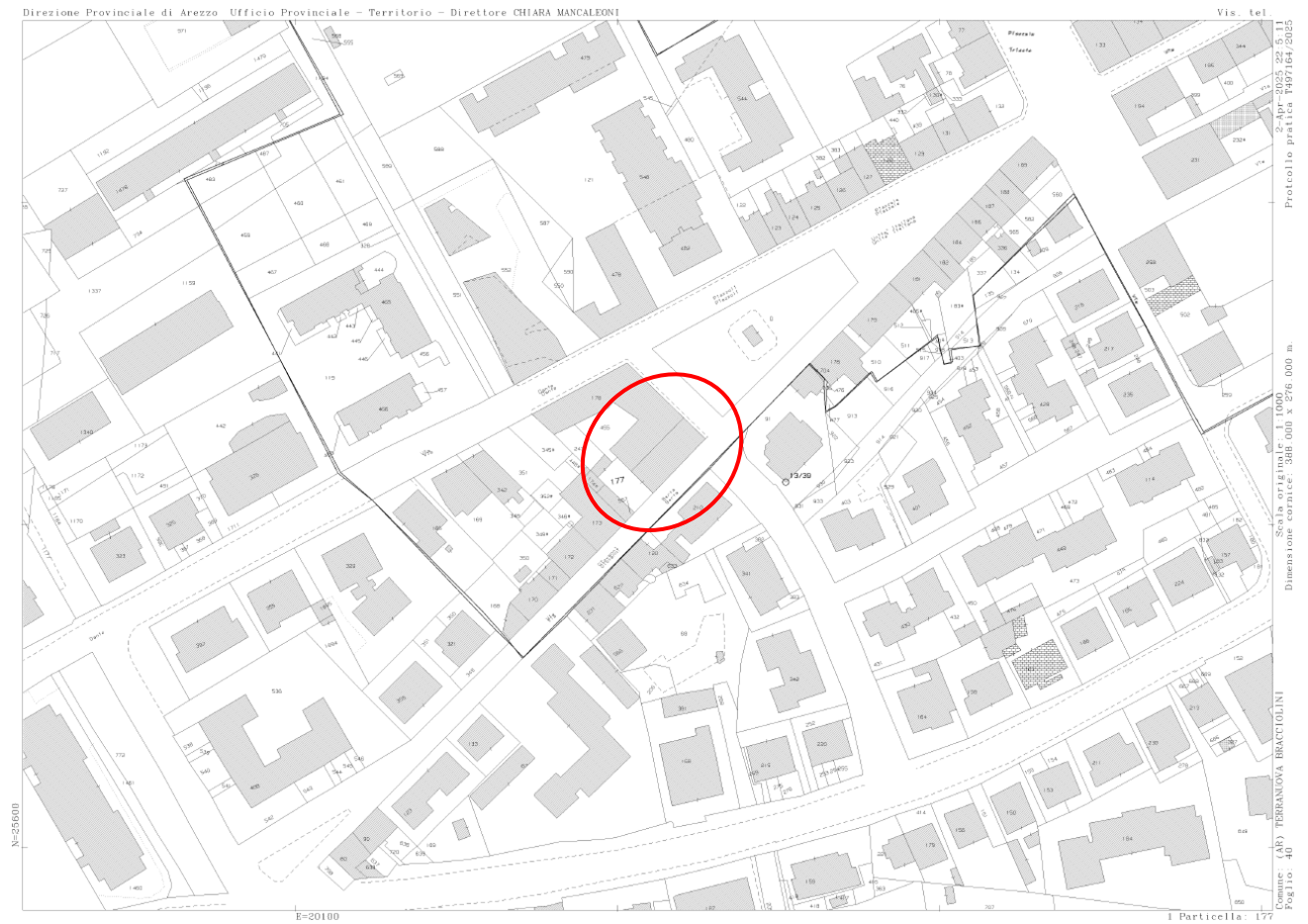
Elaborato Planimetrico

Comune:	TERRANUOVA BRACCIOLINI	scegli la sezione	Sezione:			
Sezione urbana:		Foglio:	40	Particella:	177	

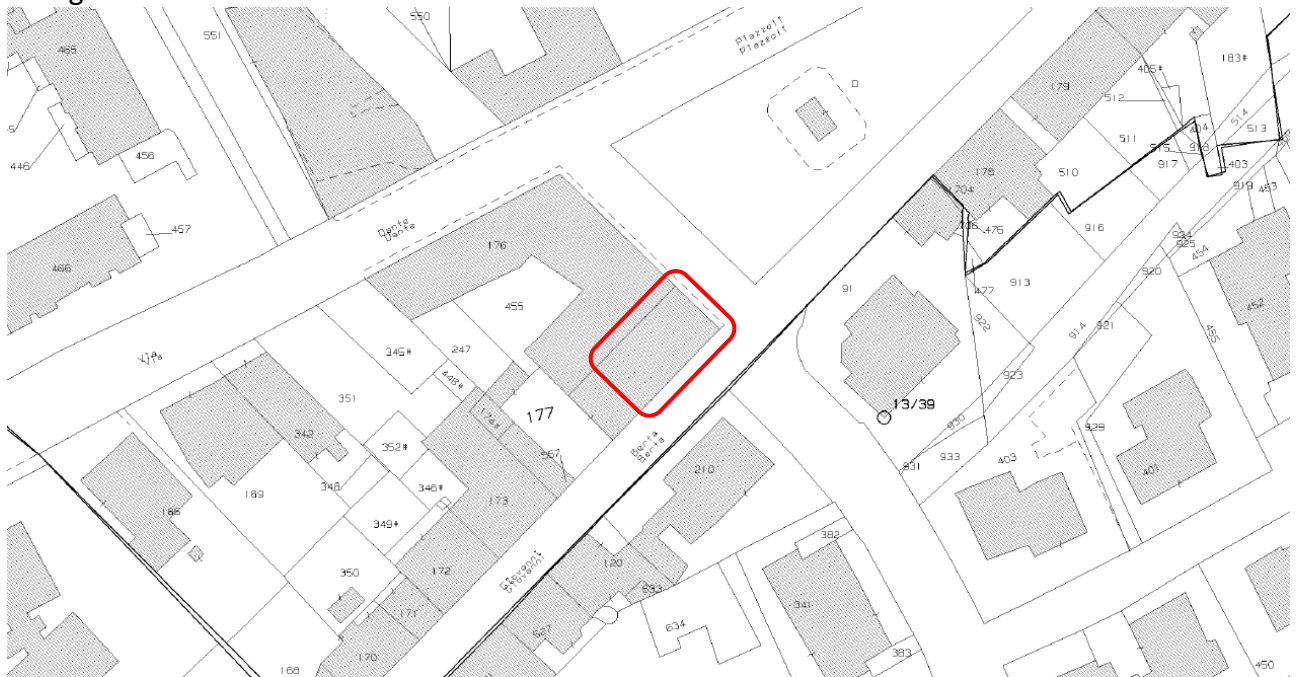
Documentazione Catastale

(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: STCLSN008108A3965

MOD. 1000
P. n. 1000/1000

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 952)

MOD. 80 (CEU)
LINE
500

Planimetria di u.u. in Comune di TERRANUOVA Bracciolini - n. 6 - n. 177 - Subalterno 6 - civ. 4

WC
CUCINA
PRINCIPALE UNITÀ ITALIANA
VIA G. DONATO
PIANO TERZO

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

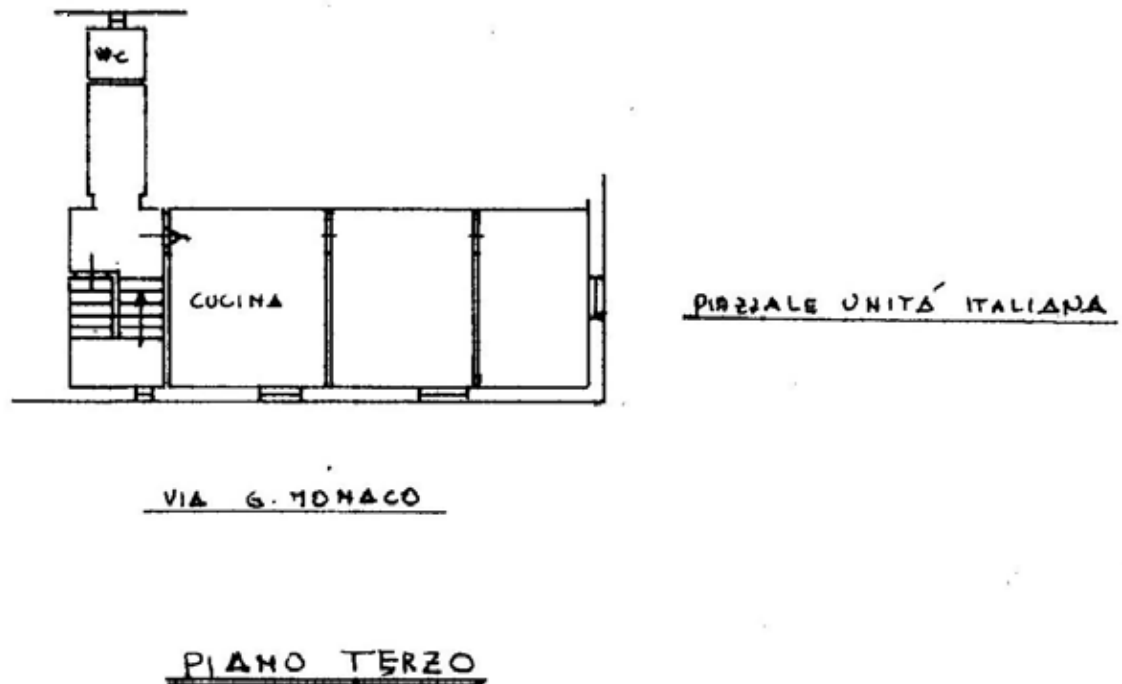
Identificativi catastali
F. 40
n. 177 sub. 6

1658/8

Stampato in formato A4 (210x297) - Formato stampo richiesto: A3 (297x420)
Ultimo planimetrico in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2025 - Comune di TERRANUOVA BRACCIOLETTI - Foglio 40 - Particella 177 - Subalterno 6 - VIA GIULIO DONATO n. 4 Piano 3

Dettaglio



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	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	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		
☐	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		
☐	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







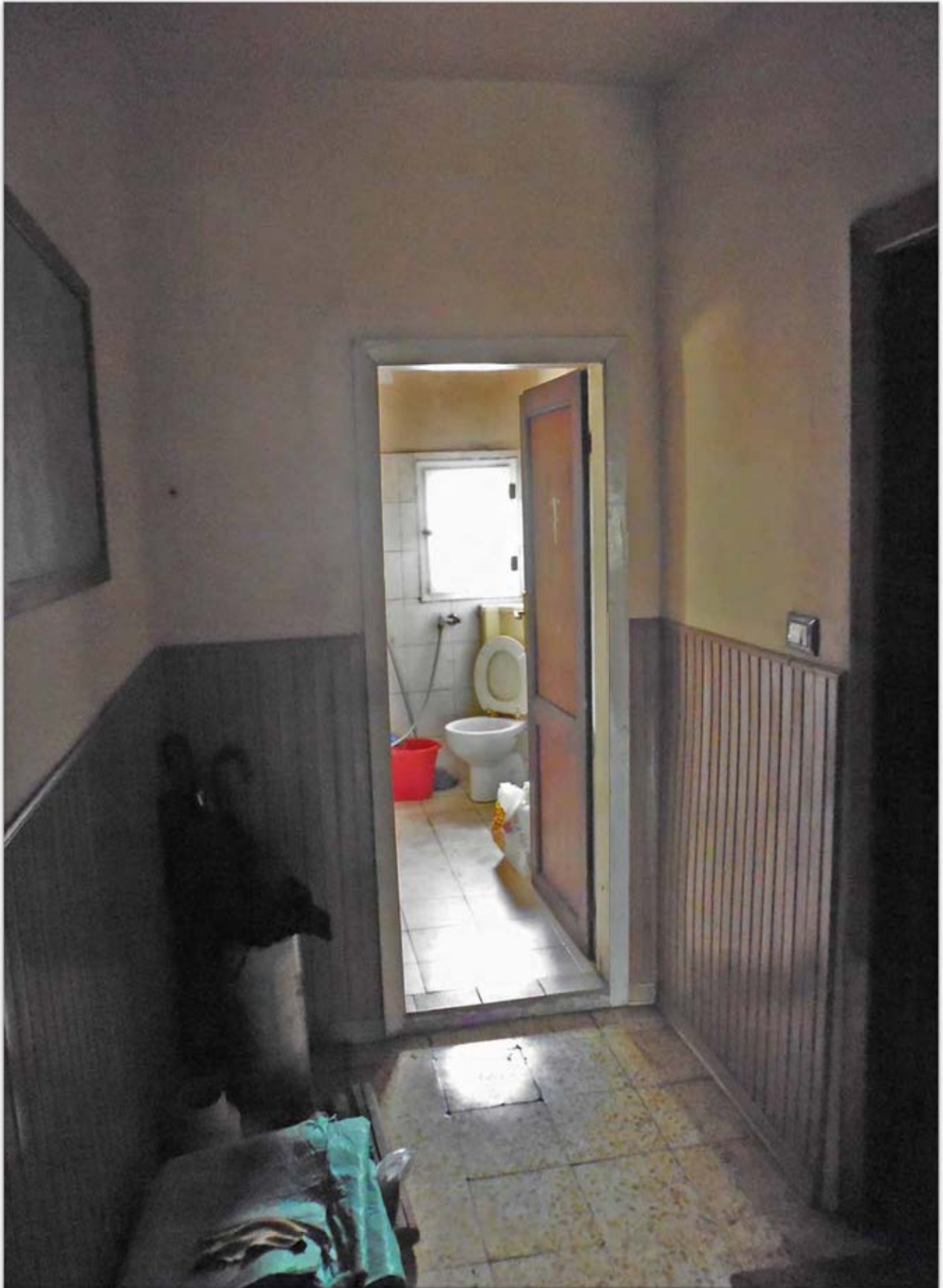
Rilievo fotografico dell'ingresso e del vano scala ad uso comune















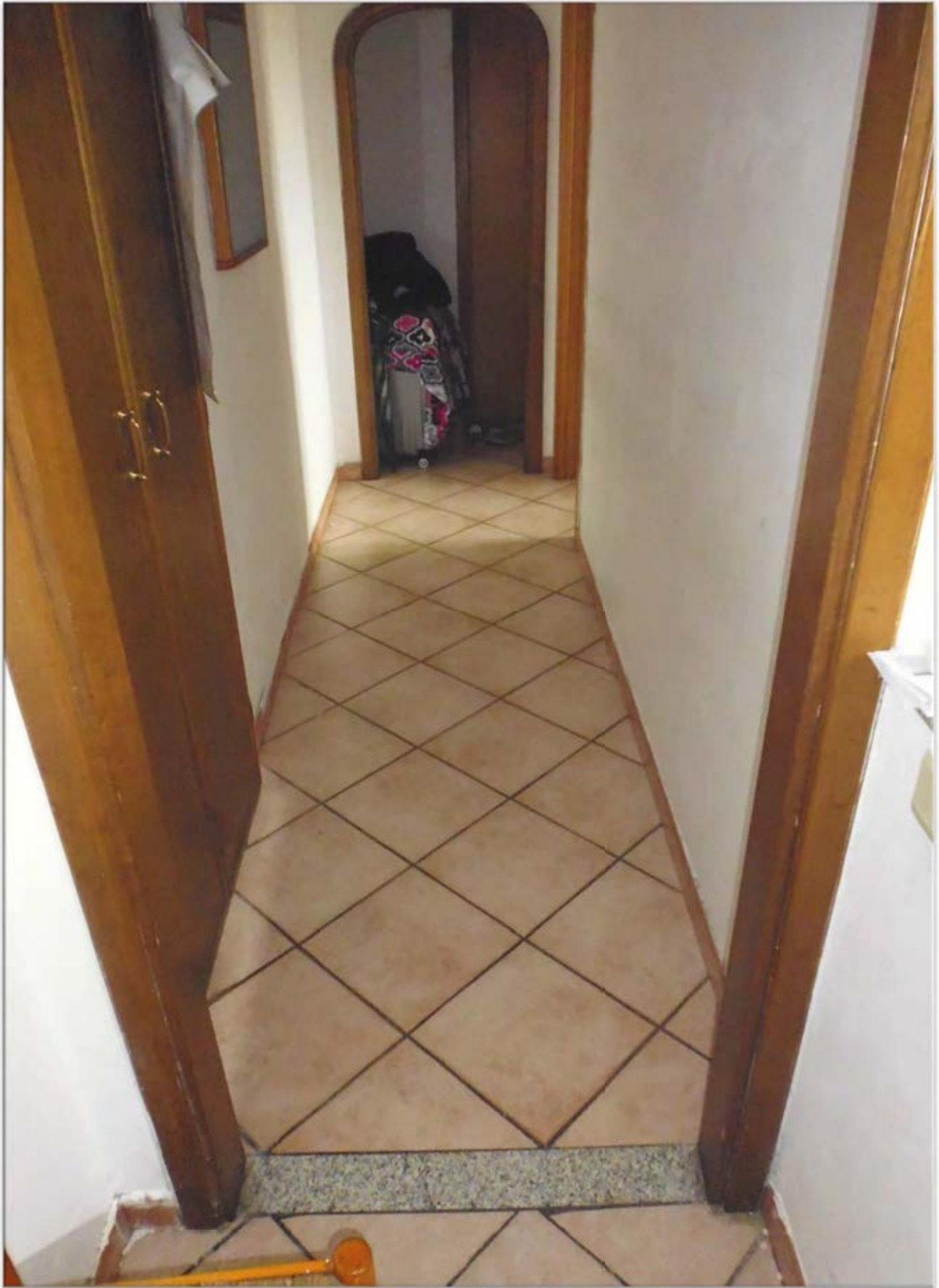
Rilievo fotografico interno all'appartamento e del bagno con accesso dal vano scala





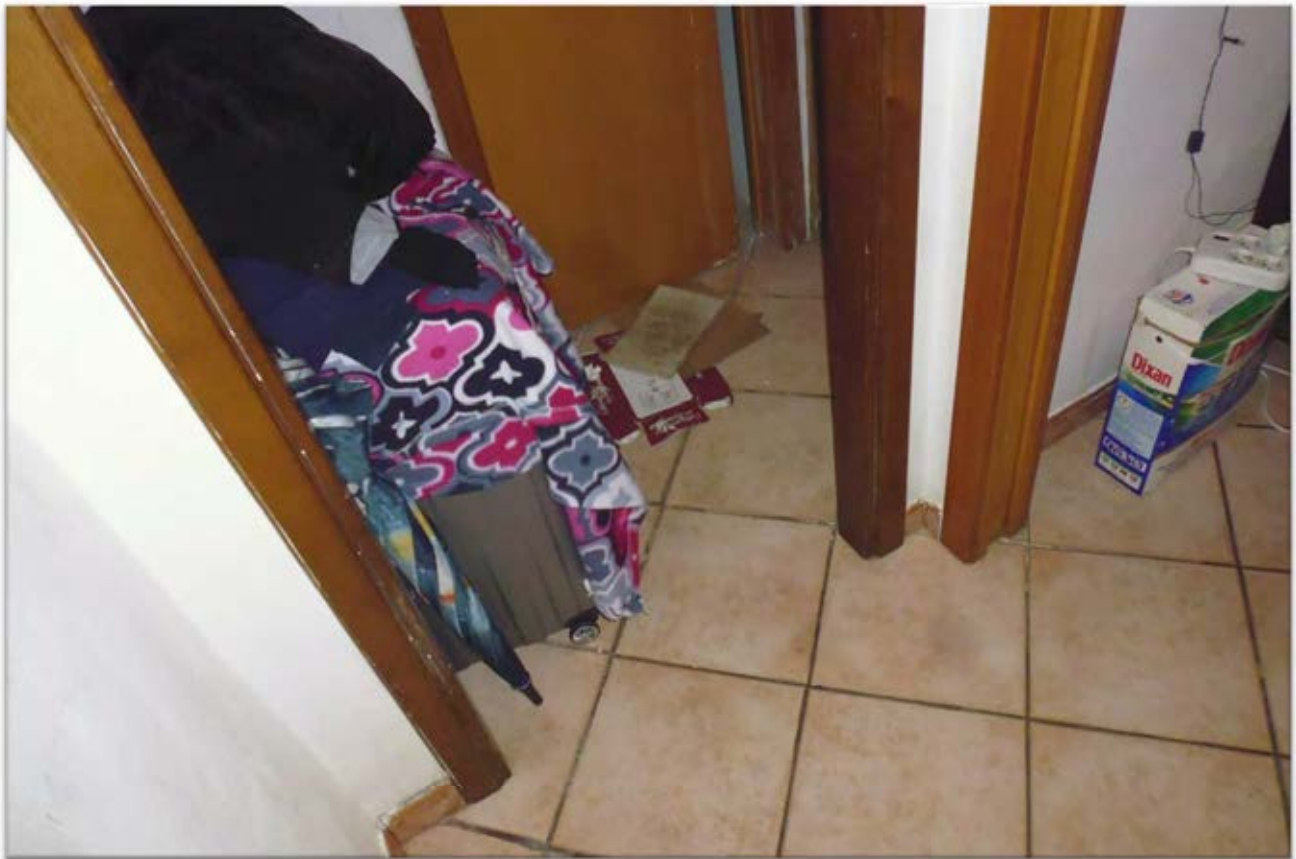


















bagno con accesso dal vano scala (piano terzo)





