

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 52/2018**

PROMOSSA DA  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**  
C.F. 00884060526

CONTRO

C.F. \_\_\_\_\_

e

C.F. \_\_\_\_\_

*GIUDICE DELEGATO: Dr. Claudia FROSINI*

C.T.U. Ing. Arch. Antonio ROMUALDI

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel 0564-29422 cell 3396942952 e-mail [antonio.romualdi89@gmail.com](mailto:antonio.romualdi89@gmail.com)



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Antonio Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 894, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **04/09/2108** compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Claudia FROSINI delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/10/2018, per poi proseguire in date successive, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'esecutato. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto che presso gli Uffici del Comune di Grosseto.



## PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

- a) Un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 composto da ingresso, ripostiglio, cucina, ampio soggiorno, corridoio zona notte, tre camere e due servizi oltre due ampi terrazzi così censito:  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano 4 - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 24 z.c. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 155 mq, totale escluse aree scoperte mq. 142, rendita euro 721,75. Proprietà: ( ) C.F. ( ) per 3/8 in regime di comunione legale con ( ) per 3/8 in regime di comunione legale con ( ) per 2/8
- b) Un locale autorimessa posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 così censito:  
AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà: ( ) per 3/8 in regime di comunione legale con ( ) C.F. ( ) per 3/8 in regime di comunione legale con ( ) C.F. ( ) per 2/8
- c) Un locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 composto da ingresso, quattro locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio e disimpegno così censito:  
UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà: ( ) per 1/1
- d) Un locale autorimessa posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 così censito:  
AUTORIMESSA in Grosseto via Bonghi n° 7 piano S/1 - Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 92 z.c. 1, cat. C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 223,83. Proprietà: ( ) per 1/1

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

### 1. **QUESITO N.1**

- |   |
|---|
| 1. <b>verifichi</b> , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti |
|---|

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

#### CATASTO FABBRICATI

- a) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano 4 - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 24 z.c. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 155 mq, totale escluse aree scoperte mq. 142, rendita euro 721,75. Proprietà: \_\_\_\_\_ ) per 3/8 in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per 3/8 in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ) per 2/8
- b) AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà: \_\_\_\_\_ ) per 3/8 in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per 3/8 in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per 2/8
- c) UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà: \_\_\_\_\_ ) per 1/1
- d) AUTORIMESSA in Grosseto via Bonghi n° 7 piano S/1 - Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 92 z.c. 1, cat. C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 223,83. Proprietà: I \_\_\_\_\_ ) per 1/1

Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà dei beni catastalmente come sopra indicato. Vi è sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali ed i beni oggetto di rilievo.

#### **STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO**

Si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti che si riporta in copia di seguito





proprietà per 2/8.

## 2) STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 6 aprile 2018, data di trascrizione del pignoramento:

1) i signori ( sopra generalizzati, risultavano comproprietari delle particelle 84 sub.ni 24 e 7 in forza di:  
- successione legittima in morte di ( ), nato a Torre S. Patrizio il 13 gennaio 1905, deceduto il 2 marzo 1986; dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 12 febbraio 1987 n. 6/471, trascritta a Grosseto con nota in data 5 marzo 1987 ai n.ri 2759/1996 (eredi i signori VERDECCHIA NELLY, nata ad Altidona il 7 luglio 1909, ( sopra generalizzato, RIPANI CECILIA, nata a Fermo il giorno 1 marzo 1936, RIPANI MARIA TERESA, nata a M. Marittima il giorno 11 novembre 1939 e RIPANI ELENA MARIA, nata a Riva il 15 luglio 1941);  
- successione in morte di RIPANI MARIA TERESA, sopra generalizzata, deceduta il 16 aprile 1993; dichiarazione di successione registrata a Milano il 16 luglio 1996 n. 7662/93, trascritta a Grosseto con nota in data 6 dicembre 2001 ai n.ri 15568/11013 (eredi i signori MEZZEDIMI MARIO, nato a Buonconvento il 6 novembre 1935 e MEZZEDIMI SIMONE, nato a Grosseto il giorno 1 luglio 1971);  
- successione in morte di VERDECCHIA NELLY, sopra generalizzata, deceduta il 23 ottobre 2001; dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 10 gennaio 2002 al n. 75/718, trascritta a Grosseto con nota in data 22 luglio 2002 ai n.ri 10996/8071 (eredi RIPANI CECILIA, ( RIPANI ELENA MARIA e MEZZEDIMI SIMONE, sopra generalizzati);

- acquisto per il signor I ( in regime di comunione legale dei beni con la signora ( dai signori MEZZEDIMI SIMONE, MEZZEDIMI MARIO, RIPANI CECILIA e RIPANI ELENA MARIA ) effettuato con atto in data 18 aprile 2005 n. 17756/8461 di repertorio dottor Roberto Baldassarri, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 19 aprile 2005 ai n.ri 6400/4071;

Il signor RIPANI ALBERTO, sopra generalizzato, divenne proprietario delle suddette particelle in forza di acquisto dalla società "EDILMARINA" Società in nome collettivo, effettuato con atto in data 3 novembre 1965 ricevuto dal Notaio Vittorio Casali De Rosa, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 22 novembre 1965 al n. 6567 di formalità.

2) il signor ( sopra generalizzato, risultava proprietario delle particelle 198 sub.ni 115 e 92 in forza di acquisto dalla società "G.A.M.M.A. S.R.L.", con sede in Grosseto, codice fiscale: 00153390539, effettuato con atto autentificato in data 7 agosto 2001 n. 144571 di repertorio dottor Salvatore Ripoli, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 30 agosto 2001 ai n.ri 11244/7989.

La società "G.A.M.M.A. S.R.L.", con sede in Grosseto, divenne proprietaria.

- della particella 198 sub. 115 in forza di atto autentificato in data 22 settembre 1980 n. 26274 e in data 23 settembre 1980 n. 26275 di repertorio dottor Giorgio Ciampolini, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 17 ottobre 1980 ai n.ri 12391/9286;

- della particella 198 sub. 92 in forza di atto in data 18 dicembre 1978 ricevuto dal dottor Giorgio Ciampolini, Notaio in Grosseto, trascritto a



Grosseto con nota in data 15 gennaio 1979 ai n.ri 667/548.

### 3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 6401/1275 in data 19 aprile 2005, per euro 520.000,00 (cinquecentoventimila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) a seguito di atto in data 18 aprile 2005 n. 17757/8462 di repertorio dottor Roberto Baldassarri, Notaio in Grosseto, a favore della "Banca Antonveneta S.p.a.", con sede in Padova, codice fiscale: 02691680280, domicilio ipotecario eletto: Grosseto, Via IV Novembre, a carico dei signori:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 12543/2124 in data 20 settembre 2000, per lire 1.400.000.000 (unmiliardoquattrocentomilioni) derivante da concessione a garanzia di mutuo per lire 700.000.000 (settecentomilioni) a seguito di atto in data 19 settembre 2000 n. 17031 di repertorio dottor Antonio Abbate, Notaio in Grosseto, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, domicilio ipotecario eletto: Piazzetta del Monte n. 4, Siena, a carico della società "G.A.M.M.A. DI SCARELLI GABRIELLA & C. S.N.C.", con sede in Grosseto;

- trascrizione nn. 4767/3472 in data 6 aprile 2018, portante verbale di pignoramento immobili a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, a carico dei signori

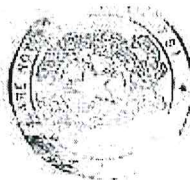
### 4) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE

Con atto autentificato in data 1 luglio 2000 n. 16694 di repertorio dottor Antonio Abbate, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 13 luglio 2000 ai n.ri 9842/6841 la società "Analisi Mediche G.A.M.M.A. & Bufardeci S.n.c.", con sede in Grosseto, ha mutato la denominazione in "G.A.M.M.A. DI SCARELLI GABRIELLA & C. S.N.C.", con sede in Grosseto.

Con atto in data 13 dicembre 2000 n. 17476 di repertorio dottor Antonio Abbate, Notaio in Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 3 gennaio 2001 ai n.ri 81/56 la società "G.A.M.M.A. DI SCARELLI GABRIELLA & C. S.N.C.", con sede in Grosseto si è trasformata in "G.A.M.M.A. SRL", con sede in Grosseto.

Gavirate, il giorno 4 maggio 2018

dottor SERGIO ROVERA - NOTAIO



- 3 -

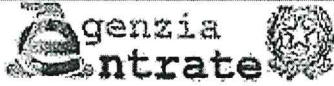
## ATTO DI PIGNORAMENTO

Dagli atti di causa si ricava la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che di seguito si riporta:

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com







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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 4767  
 Registro particolare n. 3472  
 Presentazione n. 5 del 06/04/2018

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

<b>Liquidazione Totale</b>	€ 299,00	<b>Imposta di bollo</b>	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	<b>Sanzioni amministrative</b>	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)  
 Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4792  
 Protocollo di richiesta GR 20943/1 del 2018

Il Conservatore  
 Conservatore S. ARPELLI ANNA MARIANNA



### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

<b>Descrizione</b>	ATTO GIUDIZIARIO	<b>Numero di repertorio</b>	720
<b>Data</b>	20/03/2018	<b>Codice fiscale</b>	80000820532
<b>Autorità emittente</b>	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO		
<b>Sede</b>	GROSSETO (GR)		

#### Dati relativi alla convenzione

**Specie** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
**Descrizione** 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
**Volture catastale automatica** NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B  
**Richiedente** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
**Codice fiscale** 00884060526

#### Dati riepilogativi

**Unità negoziali** 2      **Soggetti a favore** 1      **Soggetti contro** 2

### Sezione B - Immobili

**Unità negoziale n.** 1

**Immobile n.** 1  
**Comune** E202 - GROSSETO (GR)  
**Catasto** FABBRICATI

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
 Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4767  
 Registro particolare n. 3472  
 Presentazione n. 5 del 06/04/2018

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	-	Foglio 90.	Particella	198	Subalterno	92
Natura		C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Immobile n. 2.						
Comune		E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 90	Particella	198	Subalterno	115
Natura		A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	-		
Unità negoziale n. 2						
Immobile n. 1						
Comune		E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 87	Particella	84	Subalterno	7
Natura		C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Immobile n. 2						
Comune		E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto		FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 87	Particella	84	Subalterno	24
Natura		A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1. In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
 Sede SIENA (SI)  
 Codice fiscale 00884060526  
 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1. In qualità di CONTRO  
 Cognome Nome  
 Nato il  
 Sesso M Codice fiscale  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 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 5/8  
 Soggetto n. 2. In qualità di CONTRO  
 Cognome Nome  
 Nato il 81  
 Sesso F Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 3/8



**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4767  
Registro particolare n. 3472  
Presentazione n. 5 del 06/04/2018

Pag. 3 - Fine

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

CON INGIUNZIONE DI ASTENERSI DA QUALUNQUE ATTO DIRETTO A sottrarre ALLA GARANZIA DEL CREDITO PER CUI SI PROCEDE GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, I LORO FRUTTI, LE PERTINENZE, SALVO OGNI ALTRO DIRITTO

Si riporta in allegato la visura ipotecaria fatta ed aggiornata al 26/07/2019 per la quale risulta:

**Ispezione Ipotecaria**

Data 26/07/2019 Ora 13:17:25  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente FNDLRT

Ispezione n. T138732 del 26/07/2019

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 90 - Particella 198  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 25/07/2019

**Elenco immobili**

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati  
64. Sezione urbana - Foglio 0090 Particella 00198 Subalterno 0092  
Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati  
84. Sezione urbana - Foglio 0090 Particella 00198 Subalterno 0115

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

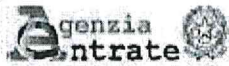


---

### Elenco sintetico delle formalità

---

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2000 - Registro Particolare 6841 Registro Generale 9842  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 16694 del 01/07/2000  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
2. ISCRIZIONE del 20/09/2000 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 12543  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 17031 del 19/09/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 32 del 11/01/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  
3. TRASCRIZIONE del 03/01/2001 - Registro Particolare 56 Registro Generale 81  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 17476 del 13/12/2000  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA  
Nota disponibile in formato elettronico
  
4. TRASCRIZIONE del 30/08/2001 - Registro Particolare 7989 Registro Generale 11244  
Pubblico ufficiale RIPOLI SALVATORE Repertorio 144571 del 07/08/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



### Ispezione Ipotecaria

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

Data 26/07/2019 Ora 13:17:25  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente FNDLRT

Ispezione n. T138732 del 26/07/2019

---

Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 11/01/2002 - Registro Particolare 32 Registro Generale 416  
Pubblico ufficiale RIPOLI SALVATORE Repertorio 143382 del 05/07/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2124 del 2000
  
6. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 4767  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 720 del 20/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

---

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente FNDLRT

Ispezione n. T139180 del 26/07/2019

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 87 - Particella 84  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 25/07/2019

**Elenco immobili**

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati  
7. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00084 Subalterno 0007  
Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati  
24. Sezione urbana - Foglio 0087 Particella 00084 Subalterno 0024

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 05/03/1987 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 2759  
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 6/471 del 12/02/1987  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 06/12/2001 - Registro Particolare 11013 Registro Generale 15568  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7662/93 del 16/07/1996  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 22/07/2002 - Registro Particolare 8071 Registro Generale 10996  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/718 del 10/01/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 19/04/2005 - Registro Particolare 4071 Registro Generale 6400  
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 17756/8461 del 18/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente FNDLRT

Ispezione n. T139180 del 26/07/2019

5. ISCRIZIONE del 19/04/2005 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 6401  
Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 17757/8462 del 18/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 15/03/2007 - Registro Particolare 1458 Registro Generale 4824  
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 8782 del 13/03/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1462 del 07/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 4267 Registro Generale 14627  
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 26884 del 22/08/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1863 del 11/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 4767  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 720 del 20/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**2. QUESITO N.2**

2. **descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

I beni pignorati sono i seguenti:

- a) *Un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 composto da ingresso, ripostiglio, cucina, ampio soggiorno, corridoio zona notte, tre camere e due servizi oltre due ampi terrazzi così censito:*



*ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano 4 - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 24 z.c. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 155 mq, totale escluse aree scoperte mq. 142, rendita euro 721,75. Proprietà:*

*) per 3/8 in regime di comunione legale con*

*per 3/8 in regime di comunione legale con*

*per 2/8*

Si tratta di un alloggio posto al quarto ed ultimo piano di edificio condominiale alla via Michelangelo 8, fabbricato realizzato inizi anni sessanta.

Si compone di ingresso di mq. 12,50 circa con accesso al locale cucina di mq. 12,20 circa a destra mentre a sinistra si sviluppa ampio locale soggiorno di mq. 31,50 circa illuminato da due finestre e con portafinestra di accesso ad ampio terrazzo/lastrico solare di mq. 40 circa. Si ha anche piccolo ripostiglio di mq. 1,70 ca. La zona notte si compone di corridoio di distribuzione (mq. 6 circa), tre camere (mq. 11,10 mq. 12,60, mq. 18,20 circa nell'ordine) e di due bagni/servizi igienici di mq. 4,20 circa il più grande e mq. 2,70 circa il più piccolo. Dalla camera più grande si accede ad altro lastrico solare esposto a sud e di superficie circa 30 mq. la zona di ingresso è controsoffittata ed ha altezza di metri 2,65 circa mentre il resto dell'alloggio è circa metri 3 di altezza. Lo stato di conservazione è buono, porte in legno infissi esterni in legno con vetro camera, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in parquet di legno, dotazioni dei servizi igienici normali, impianti che appaiono di non troppo lontana ristrutturazione ed adeguamento, impianto di riscaldamento ed acs alimentato tramite caldaia a gas con radiatori come terminali scaldanti, impianto elettrico protetto da differenziale salvavita ed interruttori magnetotermici per le varie linee ed utenze, comprese split di climatizzazione per cucina, sala e le tre camere. L'edificio condominiale è servito da impianto elevatore. La superficie utile complessiva è pertanto pari a circa mq. 113 e quindi superficie lorda calcolabile in mq. 132 circa oltre 70 mq. circa di superficie di lastrici solari. La superficie commerciale (100% della sul e 25% della superficie dei lastrici solari) è quindi stimabile in 150 mq. in cifra tonda.

*b) Un locale autorimessa posto al piano terreno di un un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 così censito:*

*AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà:*

*per 3/8 in regime di*

*comunione legale con i*

*per 3/8 in regime di comunione*

*legale con C*

*) per 2/8*

*DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI*

*Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto*

*Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com*



Il locale uso garage ha accesso dalla corte comune, ha altezza interna 2,50 circa e dimensioni interne nette circa 16 mq.. Al momento del sopralluogo si presentava piuttosto occupata da masserizie e mobili di vario genere e volume il che ha reso difficile la esatta e precisa individuazione delle dotazioni che comunque sono di tipo semplice e piuttosto vetusto come del resto vetusta appare la basculante di ingresso.

- c) *Un locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 composto da ingresso, quattro locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio e disimpegno così censito:*

*UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà: \_\_\_\_\_ per 1/1*

Si tratta di una unità immobiliare ad uso e destinazione ufficio posta al secondo piano di edificio condominiale denominato "Palazzo Cosimini" alla via Bonghi 7, fabbricato realizzato negli anni settanta. Si compone di ingresso da ballatoio coperto denominato come corridoio comune raggiungibile da scala condominiale servita altresì da impianto ascensore. I locali sono: ingresso di mq. 16,50, corridoio di distribuzione di circa mq. 10,60 da cui si accede a cinque locali uso ufficio (dimensioni in pianta netti circa di mq. 24,50, mq. 11,25, mq. 15,90, mq. 13,10 e mq. 10,20 circa) e a due servizi igienici (di superficie mq. 5,50 circa il più grande e mq. 3,30 circa il più piccolo). La superficie utile netta è pertanto complessivamente circa 110 mq, la superficie lorda è circa 130 mq, l'altezza interna è metri 2,80. Lo stato di conservazione è buono, porte in legno infissi esterni in alluminio con vetro doppio, pavimenti in parte in ceramica, marmo ed in parte in parquet di legno, dotazioni dei servizi igienici normali, impianti che appaiono di non troppo lontana ristrutturazione ed adeguamento, impianto di riscaldamento e raffrescamento ottenuto tramite split a parete, impianto elettrico protetto da differenziale salvavita ed interruttori magnetotermici per le varie linee ed utenze. L'edificio condominiale è servito da impianto elevatore.

- d) *Un locale autorimessa posto al piano seminterrato di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 così censito:*

*AUTORIMESSA in Grosseto via Bonghi n° 7 piano S/1 - Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 92 z.c. 1, cat. C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 223,83. Proprietà: \_\_\_\_\_ per 1/1*

Il locale uso garage ha accesso dalla strada pubblica dalla quale attraverso una rampa si accede ad un corridoio interno comune dal quale si ha l'ingresso nel garage; la sua superficie ha altezza circa 4 metri e dimensioni in pianta di circa 20 mq. Le finiture sono standard per un garage,





pavimento in gres ceramico semplice, pareti intonacate, impianto elettrico semplice di tipo in canaletta esterna. La basculante in metallo di ingresso è di tipo ormai superato. All'interno è presente un parziale soppalco in ferro e legno accessibile da scaletta interna metallica, sicuramente opera posticcia e non autorizzata. Se ne deve prevedere la eliminazione.

### 3. **QUESITO N.3**

3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### 4. **QUESITO N.4**

4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La rappresentazione attuale della planimetria catastale è corrispondente a quanto rilevato a meno di alcune piccole trascurabili differenze e della difformità sul soppalco riscontrata nel garage di via Bonghi 7. Non si ritiene necessario procedere a variazioni e/o aggiornamenti.

### 5. **QUESITO N.5**

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico occorre distinguere tra

- *appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 e relativo garage al piano terra*  
per questi abbiamo le seguenti previsioni come da elaborati allegati in stralcio:

---

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto


Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com

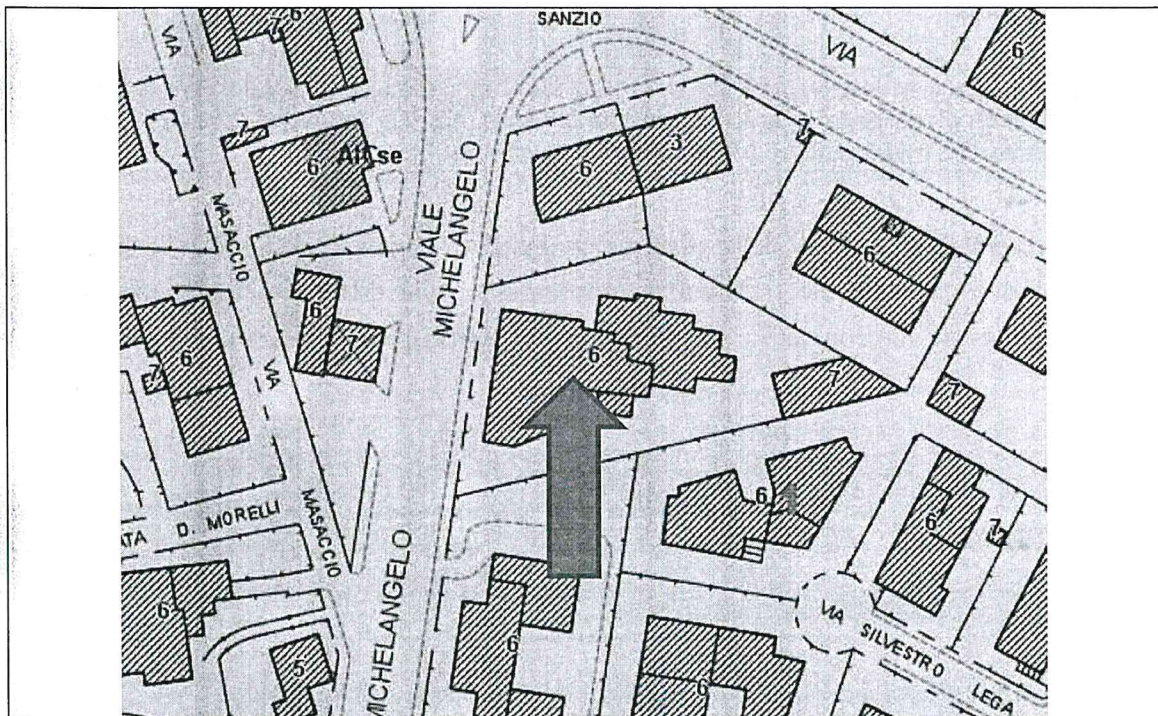


### Normativa vigente sull'area

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato

 Scala di Piano 1:2000

 Riepilogo Normativa (nuova finestra)





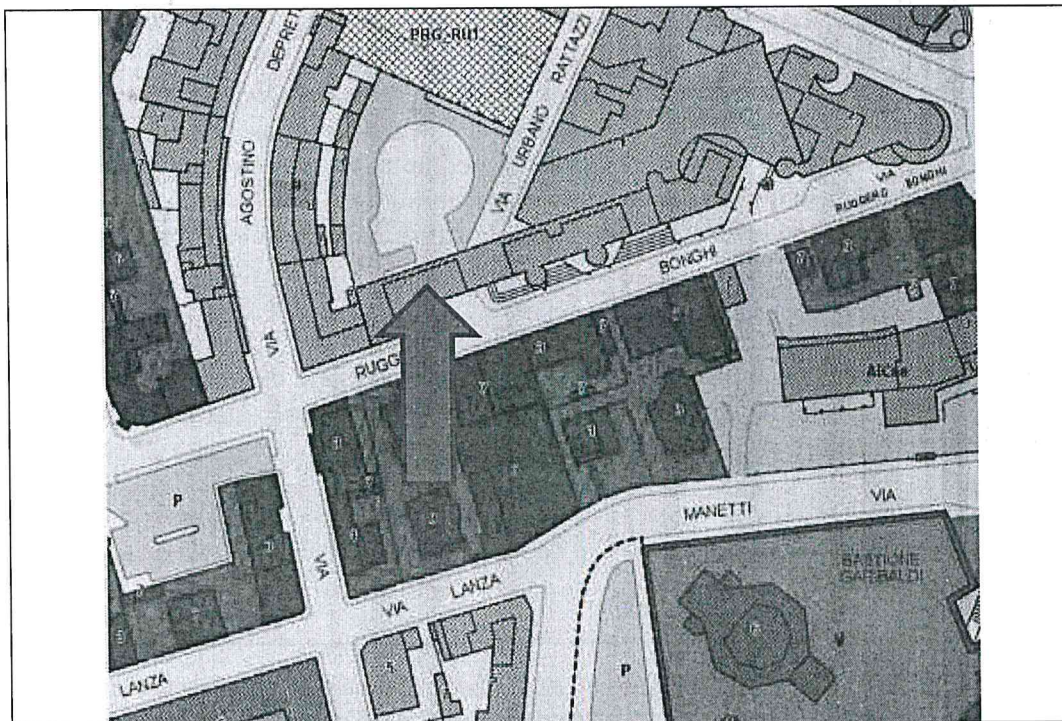
DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



- locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 e relativo garage al piano interrato per questi abbiamo le seguenti previsioni come da elaborati allegati in stralcio:

Normativa vigente sull'area	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 1
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato

 Scala di Piano 1:2000  
 Riepilogo Normativa (nuova finestra)



## 6. QUESITO N.6

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
 Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Grosseto sono le seguenti pratiche edilizie che interessano i fabbricati oggetto della perizia e dobbiamo distinguere:

1) *appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 e relativo garage al piano terra*

- Pratica edilizia n° 5725 del 01/01/1962 a nome Edilmarina per costruzione di fabbricato in via Michelangelo n° 8;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 1045 del 10/11/1997 rilasciata al sig. Ripani Giulio a seguito di richiesta di sanatoria presentata il 31/12/1986 pratica 87/1271 per aumento di superficie in abitazione e modifiche interne ed esterne in via Michelangelo 8.

Per quanto riscontrabile dalle pratiche edilizie citate lo stato attuale rilevato dell'immobile appartamento risulta coerente con quanto rappresentato nella sanatoria.

2) *locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 e relativo garage al piano interrato*

- per gli immobili in questione lo scrivente ha fatto richiesta al Comune di accesso agli atti della pratica edilizia 8055 e 7655 relativa al Palazzo Cosimini, ma tale pratica non è disponibile presso gli Uffici del Comune, perché a suo tempo fatta propria dalla Procura di Grosseto e quindi non resa più disponibile. Ricerche recenti e non reiterate hanno avuto la stessa risposta ovvero impossibilità di verifica.

Per quanto sopra possiamo riscontrare la corrispondenza tra lo stato attuale rilevato dell'ufficio e quanto rappresentato nella planimetria catastale dello stesso risalente al novembre 1978. Aggiungiamo che nel locale garage dello stesso stabile e della stessa proprietà deve essere rimosso il soppalco posticcio in ferro e legno e la scaletta di accesso.

## 7. **QUESITO N.7**

- 3) **dica se** è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Nel caso specifico possiamo individuare due lotti separati trattandosi da una parte di un alloggio alla via Michelangelo n° 8 con il relativo garage e dall'altra di un locale ufficio alla



via Bonghi 7 con garage. Riteniamo utile ed opportuno non separare i locali abitazione ed ufficio dai loro garages da ritenersi di pertinenza ed utilità esclusiva.

Pertanto abbiamo

- a) **LOTTO 1-** Un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 composto da ingresso, ripostiglio, cucina, ampio soggiorno, corridoio zona notte, tre camere e due servizi oltre due ampi terrazzi così censito:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano 4 - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 24 z.c. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 155 mq, totale escluse aree scoperte mq. 142, rendita euro 721,75. Proprietà:

T) per 3/8 in regime di comunione legale con

) per 3/8 in regime di comunione legale con

per 2/8 compreso

Un locale autorimessa posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 così censito:

AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà:

) per 3/8 in regime di

comunione legale con I

4) per 3/8 in regime di comunione

legale con {

per 2/8

- b) **LOTTO 2-** Un locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 composto da ingresso, quattro locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio e disimpegno così censito:

UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà:

per 1/1 compreso

Un locale autorimessa posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 così censito:

AUTORIMESSA in Grosseto via Bonghi n° 7 piano S/1 - Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 92 z.c. 1, cat. C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 223,83. Proprietà:

per 1/1

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



8. **QUESITO N.8**

- 4) **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Non si contempla questo caso.

9. **QUESITO N.9**

- 5) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dal sopralluogo gli immobili sono risultati nella disponibilità dei proprietari.

10. **QUESITO N.10**

- 6) **ove l'immobile** sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ci è risultata questa possibilità.

11. **QUESITO N.11**

- 7) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Si fa riferimento a quanto riportato ai punti che precedono non ravvisando vincoli delle tipologie elencate.

12. **QUESITO N.12**

- 8) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di



trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè luglio 2019 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare si evidenzia che trattasi di:

- due lotti di cui uno composto da alloggio in buone condizioni ed ubicato in una prestigiosa zona dell'abitato di Grosseto con superficie commerciale di 150 mq ed un garage di mq. 16 nello stesso fabbricato condominiale;
- altro lotto costituito da ufficio al piano secondo del cosiddetto Palazzo Cosimini alla via Bonghi in Grosseto e quindi in zona centrale e prestigiosa per le attività di studio con superficie commerciale di mq. 130 ed un garage al piano seminterrato dello stesso condominio di superficie di 20 mq.
- che lo stato di conservazione ed il livello delle finiture sono buone anche se talvolta un po' superati e bisognosi di essere rinnovati;
- che i riferimenti dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare indicano un valore medio al metro quadrato commerciale lordo in condizioni di normale stato di manutenzione di
- €/mq 1.900 come valore medio per le abitazioni in zona Stadio;
- €/mq 800 come valore medio per le autorimesse nella stessa zona Stadio;
- €/mq 1.500 come valore medio per gli uffici in zona circostante le Mura



- €/mq 950 come valore medio per le autorimesse in zona circostante le Mura
- che dobbiamo tenere conto del momento di recessione evidente del mercato immobiliare;
- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5- 10 % per tener conto dei costi di ammodernamento necessari;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che, per la valutazione dell'immobile in questione, si possa far riferimento ai seguenti valori:

- a) **LOTTO 1-** *Un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 composto da ingresso, ripostiglio, cucina, ampio soggiorno, corridoio zona notte, tre camere e due servizi oltre due ampi terrazzi così censito:*

*ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano 4 - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 24 z.c. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 155 mq, totale escluse aree scoperte mq. 142, rendita euro 721,75. Proprietà:*

C ) per 3/8 in regime di comunione legale con

) per 3/8 in regime di comunione legale con

) per 2/8 compreso

*Un locale autorimessa posto al piano terreno di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 così censito:*

*AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà:*

) per 3/8 in regime di comunione legale con

) per 3/8 in regime di comunione legale con

) per 2/8

#### - VALORE COMMERCIALE

$(\text{€/mq.}1.900 * \text{mq.}150) + (\text{€/mq.}800 * \text{mq.}16) = \text{€.} 297.800,00$

- b) **LOTTO 2-** *Un locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 composto da ingresso, quattro locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio e disimpegno così censito:*

*UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà:*

) per 1/1 compreso







ristrutturazione ed adeguamento, impianto di riscaldamento ed acs alimentato tramite caldaia a gas con radiatori come terminali scaldanti, impianto elettrico protetto da differenziale salvavita ed interruttori magnetotermici per le varie linee ed utenze, comprese split di climatizzazione per cucina, sala e le tre camere. L'edificio condominiale è servito da impianto elevatore. La superficie utile complessiva è pertanto pari a circa mq. 113 e quindi superficie lorda calcolabile in mq. 132 circa oltre 70 mq. circa di superficie di lastrici solari. La superficie commerciale (100% della sul e 25% della superficie dei lastrici solari) è quindi stimabile in 150 mq. in cifra tonda.

b) *Un locale autorimessa posto al piano terreno di un un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Michelangelo n° 8 così censito:*

*AUTORIMESSA in Grosseto in via Michelangelo n° 8 piano T - Catasto Urbano - foglio 87 particella 84 sub. 7 z.c. 1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita euro 75,20. Proprietà:*

*comunione legale con*

*per 3/8 in regime di*

*per 3/8 in regime di comunione*

*legale con t*

*per 2/8*

Il locale uso garage ha accesso dalla corte comune, ha altezza interna 2,50 circa e dimensioni interne nette circa 16 mq.. Al momento del sopralluogo si presentava piuttosto occupata da masserizie e mobili di vario genere e volume il che ha reso difficile la esatta e precisa individuazione delle dotazioni che comunque sono di tipo semplice e piuttosto vetusto come del resto vetusta appare la basculante di ingresso.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1: €. 297.800,00 (diconsi: euro duecentonovantasettemilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*

## **VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE**

### **LOTTO 2**

Lotto costituito dalla piena proprietà di

a) *Un locale uso ufficio posto al posto al 2° piano di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 composto da ingresso, quattro locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio e disimpegno così censito:*

*UFFICIO in Grosseto in via Bonghi n° 7 piano 2- Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 115 z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita euro 2534,51. Proprietà:*

*per 1/1*

Si tratta di una unità immobiliare ad uso e destinazione ufficio posta al secondo piano di edificio condominiale denominato "Palazzo Cosimini" alla via Bonghi 7, fabbricato realizzato negli anni settanta. Si compone di ingresso da ballatoio coperto denominato come corridoio



comune raggiungibile da scala condominiale servita altresì da impianto ascensore. I locali sono: ingresso di mq. 16,50, corridoio di distribuzione di circa mq. 10,60 da cui si accede a cinque locali uso ufficio ( dimensioni in pianta netti circa di mq. 24,50, mq. 11,25, mq. 15,90, mq. 13,10 e mq. 10,20 circa ) e a due servizi igienici ( di superficie mq. 5,50 circa il più grande e mq. 3,30 circa il più piccolo). La superficie utile netta è pertanto complessivamente circa 110 mq, la superficie lorda è circa 130 mq, l'altezza interna è metri 2,80. Lo stato di conservazione è buono, porte in legno infissi esterni in alluminio con vetro doppio, pavimenti in parte in ceramica, marmo ed in parte in parquet di legno, dotazioni dei servizi igienici normali, impianti che appaiono di non troppo lontana ristrutturazione ed adeguamento, impianto di riscaldamento e raffrescamento ottenuto tramite split a parete, impianto elettrico protetto da differenziale salvavita ed interruttori magnetotermici per le varie linee ed utenze. L'edificio condominiale è servito da impianto elevatore.

b) *Un locale autorimessa posto al piano seminterrato di un edificio condominiale sito in Grosseto alla via Bonghi n° 7 così censito:*

*AUTORIMESSA in Grosseto via Bonghi n° 7 piano S/1 - Catasto Urbano - foglio 90 particella 198 sub. 92 z.c. 1, cat. C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 223,83. Proprietà: ) per 1/1*

Il locale uso garage ha accesso dalla strada pubblica dalla quale attraverso una rampa si accede ad un corridoio interno comune dal quale si ha l'ingresso nel garage; la sua superficie ha altezza circa 4 metri e dimensioni in pianta di circa 20 mq. Le finiture sono standard per un garage, pavimento in gres ceramico semplice, pareti intonacate, impianto elettrico semplice di tipo in canaletta esterna. La basculante in metallo di ingresso è di tipo ormai superato. All'interno è presente un parziale soppalco in ferro e legno accessibile da scaletta interna metallica, sicuramente opera posticcia e non autorizzata. Se ne deve prevedere la eliminazione.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: €. 214.000,00 (diconsi: euro duecentoquattordicimila/00)**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

Grosseto, li 2/9/2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Arch. Antonio Romualdi**

---

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - Estratto di mappa, planimetrie, visure
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione Edilizia -Urbanistica
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica

---

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI  
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto  
Tel. 0564-29422 cell. 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com

