

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 140/2020

PROMOSSA DA

C.F. -----

CONTRO

c.f. -----

c.f. -----

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Marco Meconcelli
C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa n.171, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 16/06/2021 lo scrivente veniva incaricato mediante verbale d'udienza telematico dall'Ill.mo giudice dott.ssa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° Quesito:

*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° Quesito:

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° Quesito:

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° Quesito:

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° Quesito:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6° Quesito:

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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° Quesito:

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;

8° Quesito:

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° Quesito:

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° Quesito:

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

11° Quesito:

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° Quesito:

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 25/06/2021, per poi proseguire in date successive, in data 15/07/2021 veniva effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, congiuntamente il CUSTODE nominato per la procedura, avv. MARCO MECONCELLI redigeva alla presenza del Sig. ----, dell'arch. ALESSANDRO FLAMINIO e dell'ing. CLAUDIO PANNOZZO, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

Un secondo sopralluogo ha avuto luogo in data 20/04/2022 alla presenza del Sig. ----, dell'arch. ALESSANDRO FLAMINIO al fine di concludere le operazioni di rilievo degli immobili.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobile oggetto della presente esecuzione sono costituiti da:

- Un locale commerciale sito a GROSSETO, presso via Sardegna n. 15.
- Un appartamento sito a CASTEL DEL PIANO (GR), presso via dei mille n. 17.
- N.4 terreni, dove insistono due fabbricati rurali diruti siti in SEGGIANO (GR).

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

LOCALE COMMERICALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 2.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Proprietà:

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà

Foglio 33, part.161 (terreno)

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162 (terreno)

Proprietà:

Ente urbano

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 14.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 28.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

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

1. **QUESITO N.1**

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 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);

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Risulta necessario precisare relativamente all'immobile sito in Castel del Piano presso via dei mille n. 17, che adiacente a tale struttura è stata edificata una nuova volumetria di cui non è presente presso l'Ufficio Territorio e Servizi Catastali la documentazione catastale così come non è presente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castel del Piano, il titolo edilizio.

1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Così come verificato dalla documentazione notarile in atti e come riportato dalla documentazione storico-catastale, si riporta:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

ISCRIZIONE NN. 880/92 DEL 27/01/1998 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/01/1998 Numero di Repertorio ---- Notaio ----Sede CASTEL DEL PIANO (GR) a favore di BANCA ---- -: sede SIENA Codice fiscale ---- (Domicilio ipotecario eletto SIENA, ----) Contro ----nato a CASTEL DEL PIANO il ----c.f ---- e ----nata a CASTEL DEL PIANO il ----c.f. ----, capitale £ ---- Totale £ ----- Durata --- anni Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 1, 2, 3, e part. 161 e 162.

ISCRIZIONE NN. 22831/5489 DEL 31/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 29/12/2004 Numero di Repertorio ---- Notaio ----- Sede GROSSETO a favore di ---- ----- sede ---- Codice fiscale -----2 (Domicilio ipotecario eletto FIRENZE,-----) Contro ----nato a CASTEL DEL PIANO il ----c.f ---- e ----nata a CASTEL DEL PIANO il ----c.f. ----, capitale € ---- Totale € --- Durata ---- anni Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 1, 2, 3, e part. 161 ed altri immobili.

ISCRIZIONE NN. 21143/5082 DEL 07/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla ----- del 29/11/2005 Numero di Repertorio ----- Notaio ----Sede CASTEL DEL PIANO (GR) a favore di ----- sede ----- Codice fiscale ----- (nella nota non indicato il domicilio ipotecario) Contro ----nato a CASTEL DEL PIANO il ----c.f ---- e ----nata a CASTEL DEL PIANO il ----c.f. ----, quale debitore non datore di ipoteca, capitale € ----- Totale € ----- Grava sulle unità in Seggiano fg. 28, part. 13, 14, 28, 29, 30, 31.

ISCRIZIONE NN. 7150/1413 DEL 21/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla ----- del 20/04/2006 Numero di Repertorio 18901/3032 Notaio ---- Sede GROSSETO a favore di ----- sede ----- Codice fiscale ----- (domicilio ipotecario eletto presso -----) Contro ----nato a ----- il ----c.f ---- e ----nata a CASTEL DEL PIANO il ----c.f. ---, capitale € ----- Totale € ----- Grava sulle unità in Grosseto fg. 89, part. 62, sub 2.

ISCRIZIONE NN. 5477/1059 DEL 18/04/2018 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla ----- del 17/04/2008 Numero di Repertorio ----- Notaio ----- Sede

GROSSETO a favore di BANCA -----, sede SIENA Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto presso la sede)

Contro -----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. ----- e -----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € ----- Totale € ----- Durata --- anni

Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 1, 2, 3, e part. 161 ed altri immobili.

ISCRIZIONE NN. 3244/721 DEL 02/03/2021 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE ----- del 01/03/2010 Numero di Repertorio ----- Notaio ----- Sede ----- a favore di BANCA -----, sede SIENA Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto presso la sede)

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € ----- Totale € ----- Durata ----- anni

Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 3.

ISCRIZIONE NN. 8573/1834 DEL 04/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE ----- del 03/06/2010 Numero di Repertorio 20759/12533 Notaio ----- Sede GROSSETO a favore di ----- sede SOVICILLE SIENA Codice fiscale 00049280522 (Domicilio ipotecario eletto -----)

Contro -----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. ----- e -----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € ----- Totale € ----- Durata 20 anni

Grava sulle unità in Seggiano fg. 28, part. 13, 14, 28 ed altri immobili.

ISCRIZIONE NN. 8658/1860 DEL 07/06/2010 IPOTECA LEGALE nascente dalla -----e del 03/06/2010 Numero di Repertorio ----- emesso da -----Sede ROMA a favore di ----- Sede ROMA Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto, VIA -----) contro -----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € --- Totale € -- Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 3.

ISCRIZIONE NN. 10539/1407 DEL 16/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente dalla ----- e del 10/12/2013 Numero di Repertorio ----- emesso da TRIBUNALE CIVILE sede GROSSETO

a favore di ----- sede FIRENZE Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto --) contro -----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € --- Totale € ---

Grava sulle unità in Castel del Piano fg. 33, part. 162 sub 3 e in Grosseto fg. 89, part. 63, sub 2.

ISCRIZIONE NN. 10551/1416 DEL 16/10/2014 IPOTECA LEGALE nascente dalla RUOLO -----) del 09/10/2014 Numero di Repertorio ----- Emesso da ----- a favore di ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto -----)

Contro -----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, capitale € ----- Totale € ---

Grava sull' unità in Grosseto, fg. 89, part. 63, sub. 2 ed altri immobili.

ISCRIZIONE NN. 12916/1749 DEL 17/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente dalla DECRETO INGIUNTIVO DEL del 10/12/2013 Numero di Repertorio ----- sede GROSSETO in ripetizione a quella già iscritta in data 16/10/2014 ai nn. ----- in quanto il capitale era stato erroneamente riportato per la somma € -----, anziché € ---- --, come correttamente riportato nel titolo allegato all'iscrizione del 16/10/2014.

ISCRIZIONE NN. 522/47 DEL 12/01/2018 IPOTECA IN RINNOVAZIONE alla nn. -----

TRASCRIZIONE NN. 463/337 DEL 14/01/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/10/2020 Numero di Repertorio ----- Emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE GROSSETO a favore di ----- SEDE ----- Codice fiscale ----- (Richiedente: AVV. ----- c.f. -----GROSSETO) Contro -----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. ----- e -----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, grava sulle unità oggetto di esecuzione.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato dalla certificazione notarile in atti e come riportato dalla documentazione reperita presso la Conservatoria del comune di Grosseto, gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario attraverso i seguenti passaggi:

- **All'esecutato -----**, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti come segue:
 - la quota dell'intero di proprietà dell'immobile sito a Castel del Piano al foglio 33, part. 162 sub 1 (ora sub 4 e 5), part. 162 sub 2 e part. 161 per atto di compravendita del 20/12/1986 Numero di repertorio 2104 Notaio ----- Sede Arcidosso, trascritto il 15/01/1987 ai nn. 748/590-
 - la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili siti in Seggiano al foglio 28, part. 13, 14, 28, 29 e particelle 30 e 31 (ora soppresse e unite alla paticella 29) per atto di compravendita del 25/06/1992 Numero di repertorio 35255 Notaio -----, Sede Castel del Piano, trascritto il 03/07/1992 nn. 8643/6250.

- **All'esecutata -----**, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti come segue:
 - la quota dell'intero di proprietà dell'immobile sito a Castel del Piano al foglio 33, part. 162 sub 3 per atto di compravendita del 11/04/1987 Numero di Repertorio 1326 Notaio ----- Sede Roccalbegna trascritto il 16/04/1987 ai nn. 4597/3198.

- **Agli esecutati ----- e -----**, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti come segue:

- la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Grosseto foglio 89, part.63 sub 2 è pervenuta per atto di compravendita del 20/04/2006 Numero di repertorio 18900/3031 Notaio -----, Sede Grosseto trascritto il 21/04/2006 nn. 7149/4510 da potere di ----- nato il 09/02/1938 a GROSSETO Codice fiscale -----.
- **A** -----, l'immobile sito in Grosseto al foglio 89, part. 199, sub 20 (ora part. 63 sub 2) è pervenuto per atto di divisione del 28/07/2003 Numero di repertorio 50759 Notaio ----- sede PITIGLIANO (GR) trascritto il 01/08/2003 nn.12424/8377; divisione di immobili pervenuti per successione, in morte di ----- Nata il 10/04/1913 a ARCIDOSSO (GR), Codice fiscale -----, deceduta il 30/07/2002 registrata a Grosseto il 10/12/2002 al Numero di repertorio 75/734, trascritta il 24/01/2003 ai nn. ----- devoluta per legge; accettazione tacita di eredità trascritta il 21/04/2006 ai nn. 7148/4509.

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 24/06/2005 Numero di repertorio 81301 Notaio -----sede CASTEL DEL PIANO (GR) trascritto il 28/06/2005 ai nn. ----- a favore di COMUE DI SEGGIANO, relativo agli immobili in Seggiano, descritti al Foglio 28, part. 13, 14, 18 ed altri beni.

2. **QUESITO N.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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.1 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel comune di **Grosseto** (locale commerciale), di **Castel del Piano** (appartamento e terreno), di **Seggiano** (terreni e fabbricati diruti), e risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Catastali come segue:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2. Cat. C/1, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 562,42

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di separazione dei beni.

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part. 162, sub 4, Cat. C/1, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 173,52

Foglio 33, part. 162, sub 5, Cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 31,61

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 2, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 3, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92

Proprietà:

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà

Foglio 33, part.161, (terreno) Qualità Classe, ORTO IRRIGUO 2, superficie 510 mq, reddito dominicale € 11,98, Agrario 4,87.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162 (terreno) Qualità Classe, ENTE URBANO, superficie 130 mq

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13, Qualità Classe: SEMINATIVO 1.000 mq, REDDITO dominicale € 0,93, Agrario € 1,29. PASCOLO CESPUGLIATO 406 mq, REDDITO dominicale € 0,12, Agrario € 0,07.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 14. Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 2 3.570 mq, REDDITO dominicale € 9,22, Agrario € 7,38.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 28. Qualità Classe: SEMINATIVO IRRIGUO 1.080 mq, REDDITO dominicale € 6,14, Agrario € 3,07.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31). Qualità Classe: FABBRICATO DIRUTO 1.050 mq.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

2.1.1 Caratteristiche generali

LOCALE COMMERCIALE *SITO IN GROSSETO*

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2. Cat. C/1, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 562,42

Il locale commerciale identificato in via Sardegna al n. 15 al piano terreno, risulta avere uno sviluppo complessivo interno di 20,16 mq ed è composto da: un ingresso, un ripostiglio, un wc, un locale cabina e un disimpegno.

Caratteristiche generali:

Il locale commerciale è inserito all'interno di un più ampio fabbricato sito in Grosseto in via Sardegna al n. 17, l'immobile oggetto della perizia è invece sito al numero civico 15 dello stesso fabbricato.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un portone con infisso in alluminio e vetro. Il primo vano di accesso è l'ingresso di mq 3.77 caratterizzato da una pavimentazione in mdf effetto legno comune a tutti i locali ad eccezione del bagno. Oltre l'ingresso, separato da una porta scorrevole laccata bianca si accede al locale cabina di mq 8.40, in tale locale si trova una finestra con serramento in alluminio e vetro. Dall'ingresso si ha accesso al piccolo ripostiglio di mq 0.93 e ad un disimpegno di mq 1.88 che conduce al wc di mq 2.04 costituito da un wc e un lavello, il vano è caratterizzato da una pavimentazione in gres beige e un rivestimento parietale in gres di colore chiaro. Nell'immobile è presente un impianto di aria condizionata a split e unità esterna.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablate in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'immobile è presente un impianto condizionamento dell'aria a split e unità esterna.

Nell'immobile è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Claudio Pannozzo* depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione. La facciata dell'edificio così come i vialetti esterni di pertinenza appaiono in discreto stato di manutenzione.

INDICI METRICI:

LOCALE COMMERCIALE

I dati e gli indici metrici riferiti ai mq NETTI sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Locale commerciale)	mq 17.02 ca.

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Locale commerciale) locali interni	1	mq 26.09 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Locale commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 26.09 ca.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.1.2 Caratteristiche generali

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17): descritto al:

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part. 162, sub 4, Cat. C/1, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 173,52

Foglio 33, part. 162, sub 5, Cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 31,61

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 2, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 3, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92

Proprietà:

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà

Foglio 33, part.161, (terreno) Qualità Classe, ORTO IRRIGUO 2, superficie 510 mq, reddito dominicale € 11,98, Agrario 4,87.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162 (terreno) Qualità Classe, ENTE URBANO, superficie 130 mq

L'appartamento sito in Castel del Piano presso via dei Mille n. 17 risulta essere costituito da un edificio terratetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla pubblica strada (via dei Mille) attraverso un portone di ingresso, la facciata dell'immobile appare intonacata, intorno all'immobile si trova un terreno con destinazione orto irriguo di pertinenza esclusiva.

Risulta necessario precisare relativamente all'immobile sito in Castel del Piano presso via dei mille n. 17, che adiacente a tale struttura è stata edificata una nuova volumetria (nuovo edificio ad oggi in fase di ultimazione) di cui non è presente presso l'Ufficio Territorio e Servizi Catastali la documentazione catastale così come non è presente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castel del Piano, il titolo edilizio.

(rif. Foto n. 1 doc. fotografica LOTTO 2)

Caratteristiche generali (Appartamento accatastato oggetto del pignoramento):

L'appartamento sito in Castel del Piano presso via dei Mille n. 17 risulta essere costituito da un edificio terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto. L'edificio è costituito in muratura portante con murature perimetrali in pietra e copertura a doppia falda inclinata con manto in tegole. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla pubblica strada (via dei Mille) attraverso un portone in legno si ha accesso al locale ingresso di mq 11.16 caratterizzato da una pavimentazione in cotto, sul alto sinistro del vano si trova un locale con destinazione d'uso NEGOZIO, identificato al foglio 33, part.162, sub 4, tale vano, di mq 14.59 comprende al suo interno un wc di mq 1.81, il locale è caratterizzato da una pavimentazione in cotto e da una porta finestra con infisso in vetro e acciaio che consente l'accesso al vano anche dalla pubblica via. Proseguendo dal vano di ingresso si ha accesso ad un secondo locale con destinazione d'uso MAGAZZINO identificato al foglio 33, part.162, sub 5, tale vano, di mq 18.15 è caratterizzato da una pavimentazione in cotto, e da una apertura verso l'esterno che consente l'accesso al vano anche dalla parte tergale dell'edificio. Percorrendo le scale in pietra si arriva al piano primo dell'appartamento identificato al foglio 33, part.162, sub 2, qui troviamo un disimpegno di mq 3.03 che consente l'accesso ad un locale cucina di mq 12.08 caratterizzata da una pavimentazione in cotto e una finestratura che sia affaccia su via dei Mille. Adiacente al vano cucina, si trova il locale sala di mq 36.11 caratterizzato da una pavimentazione in cotto e tre finestrate una affacciata su via dei mille

e le altre due affacciata sulla corte interna all'edificio. Percorrendo le scale si arriva al piano secondo e al sottotetto identificato al foglio 33, part.162, sub 3, qui si trovano tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. Il primo locale risulta essere la camera 1 di mq 12.08 caratterizzata da una pavimentazioni in graniglia e una finestratura che si affaccia su via dei Mille, una seconda camera di mq 16.71 si trova adiacente alla prima, anche questa con una pavimentazione in graniglia e una finestratura sulla pubblica via. Dal disimpegno del secondo piano di ha accesso al locale bagno di mq 4.20 costituito da un wc, un bidet, un lavello e una vasca e caratterizzato da una pavimentazione in graniglia, rivestimenti in gres bianche e una finestratura sulla corte interna dell'edificio. Adiacente il bagno si trova l'ultima camera di mq 11.59 con una pavimentazione in graniglia, e una finestratura con affaccio sulla corte interna.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablate in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'immobile non è presente l'impianto di riscaldamento.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Claudio Panno* depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani, da evidenziare i due locali al piano terreno con destinazione d'uso negozio e magazzino collegati dal punto di vista distributivo al resto dell'appartamento.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in mediocre stato di manutenzione. All'interno dell'edificio sono visibili molte e diffuse tracce di umidità legate ad infiltrazioni e incuria. Gli infissi appaiono logori così come le persiane in legno. La copertura la facciata principale e quella tergale appaiono in mediocre stato di conservazione.

INDICI METRICI:

APPARTAMENTO

I dati e gli indici metrici riferiti ai **mq NETTI** sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Locale destinazione <u>NEGOZIO</u> piano terra)	mq 16.40 ca.
- (Locale destinazione <u>MAGAZZINO</u> piano terra)	mq 18.15 ca.

- (Locale destinazione APPARTAMENTO piano terra, primo, secondo)	mq 112.91 ca.
- (Locale destinazione APPARTAMENTO piano sottotetto)	mq 12.68 ca

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Locale NEGOZIO piano terra) tot: mq 22.28	1/2	mq 11.14 ca.
(Locale MAGAZZINO piano terra) tot: mq 22.51	1/2	mq 11.25 ca.
(Locali APPARTAMENTO) tot: mq 169.87		mq 169.87 ca.
(Corte esterna) tot: mq 391.35	1/10	mq 39.13 ca.
		TOT: 231.39

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Locale commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 231.39 ca.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Per maggiori chiarimenti Allegato N. 3

Caratteristiche generali (Edificio costruito in aderenza all'appartamento oggetto di pignoramento NON accatastato e SPROVVISTO di titolo edilizio):

Adiacente all'edificio oggetto del pignoramento è stata edificato un nuovo edificio che ad oggi si trova in fase di ultimazione. Il nuovo edificio è costituito da un piano terra, un piano primo, secondo e sottotetto. Sia all'esterno che all'interno le finiture e gli impianti appaiono da ultimare.

L'edificio è costituito in muratura portante solai in c.a. e copertura con struttura in c.a. a doppia falda inclinata con manto di copertura in tegole. L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla pubblica strada (via dei Mille) attraverso un portone in legno e vetro oppure può avvenire dall'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento, il nuovo edificio infatti risulta essere comunicante con l'appartamento oggetto del pignoramento all'altezza di ogni piano, identificando quindi un ampliamento dello stesso.

Al piano terra del nuovo edificio si trovano rispettivamente un ingresso di mq 12.72, un disimpegno di mq 6.81, un angolo cottura di mq 3.25, una camera di mq 11.70 e un bagno di mq 4.66, la pavimentazione del piano è costituita da gres di colore marrone simil cotto, le finestre sono con vetro camera. Al piano terra, l'ampliamento ha interessato anche la realizzazione di alcuni locali adiacenti al locale magazzino identificato al foglio 33, part. 162, sub 5, qui sono stati realizzati un primo ripostiglio di mq 19.99, un secondo ripostiglio di mq 15.23, un terzo ripostiglio di mq 3.94 un bagno di mq 4.33 e un patio di mq 14.08.

Al piano primo del novo edificio si trovano rispettivamente un vano sala/cuina di mq 37.86, un ripostiglio di mq 1.32, un WC di mq 1.32, una prima terrazza di mq 9.06 e una seconda terrazza di mq 6.41. Il primo piano è caratterizzato da una pavimentazione in gres beige e da finestre in legno con vetrocamera. Al piano secondo, l'ampliamento ha interessato anche la realizzazione di una terrazza di mq 66.37.

Al piano secondo del novo edificio si trovano rispettivamente un vano sala di mq 21.88, un primo ripostiglio di mq 9.76, un secondo ripostiglio di mq 8.69 e una terrazza di mq 9.06. Dal piano secondo, attraverso una botola sul solaio si ha accesso al sottotetto.

Impianti

Al piano terra la distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia, i dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablate in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Al piano terra dell'nuovo edificio è presente un impianto di riscaldamento alimentato a caldaia, al piano primo e secondo non è installato nessun impianto di riscaldamento.

Al piano primo e secondo gli impianti appaiono da ultimare.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Claudio Panno* depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani, da evidenziare che l'ampliamento descritto non ha alcuna identificazione catastale e non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio riferito all'immobile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel del Piano.

(rif. Foto n. 1 doc. fotografica LOTTO 2)

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione. L'edificio appare da ultimare in riferimento alle finiture interne e esterne.

INDICI METRICI:

APPARTAMENTO

I dati e gli indici metrici riferiti ai mq NETTI sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (<u>Locali destinazione APPARTAMENTO piano terra</u>)	mq 39.14 ca.
- (<u>Locali destinazione RIPOSTIGLIO/PATIO piano terra</u>)	mq 57.57 ca.
- (<u>Locali destinazione APPARTAMENTO piano primo</u>)	mq 40.05 ca.
- (<u>Locali destinazione APPARTAMENTO piano primo- terrazze-</u>)	mq 81.84 ca.
- (<u>Locale destinazione APPARTAMENTO piano secondo</u>)	mq 40.33 ca.

- (Locali destinazione APPARTAMENTO piano secondo- terrazze-)	mq 9.06 ca.
- (Locale destinazione APPARTAMENTO piano sottotetto)	mq 40.33 ca

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Parametro	Coeff.	Superficie commerciale
(Locali destinazione APPARTAMENTO piano terra) TOT: mq 46.20	1	mq 46.20 ca.
(Locali destinazione RIPOSTIGLIO/PATIO piano terra) TOT: mq 68.58	1/5	mq 13.71 ca.
(Locali destinazione APPARTAMENTO piano primo) TOT: mq 51.33	1	mq 51.33 ca.
(Locali destinazione APPARTAMENTO piano primo- terrazze-) TOT: mq 81.84	1/5	mq 16.36 ca.
(Locale destinazione APPARTAMENTO piano secondo) TOT: mq 46.20	1	mq 46.20 ca.
(Locali destinazione APPARTAMENTO piano secondo- terrazze-) TOT: mq 9.06	1/5	mq 1.81 ca.
(Locale destinazione APPARTAMENTO piano sottotetto) TOT: mq 46.20	1/10	mq 4.62 ca.
		TOT: mq 180.23

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Locale commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 180.23 ca.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.1.3 Caratteristiche generali**N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)**

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13, Qualità Classe: SEMINATIVO 1.000 mq, REDDITO dominicale € 0,93, Agrario € 1,29. PASCOLO CESPUGLIATO 406 mq, REDDITO dominicale € 0,12, Agrario € 0.07.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 14. Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 2 3.570 mq, REDDITO dominicale € 9,22, Agrario € 7,38.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 28. Qualità Classe: SEMINATIVO IRRIGUO 1.080 mq, REDDITO dominicale € 6,14, Agrario € 3,07.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31). Qualità Classe: FABBRICATO DIRUTO 1.050 mq.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Caratteristiche generali:

I terreni oggetto di stima si trovano a circa 600 metri dal paese di Seggiano sono disposti senza particolare declivio e facilmente raggiungibili dalla strada principale SS323.

All'interno dei terreni si trovano due edifici diruti entrambi all'interno del foglio 28, part. 29.

Il primo edificio diruto è un antico mulino che si articola su due livelli. Il secondo fabbricato appare ad oggi completamente in rovina e ricoperto dalla fitta vegetazione.

Impianti

Non sono presenti impianti di nessuna tipologia.

Apprezamenti generali

Il primo edificio (mulino) appare diruto e abbandonato, il secondo edificio appare in rovina e ricoperto da una fitta vegetazione.

Stato di manutenzione

I due fabbricati sono da considerarsi in rovina e da riqualificare completamente.

INDICI METRICI:

TERRENI E FABBRICATI DIRUTI

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

In riferimento alla superficie dei terreni si rimanda alla documentazione catastale allegata.

FABBRICATI DIRUTI:

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(FABBRICATO DIRUTO Mulino) locali interni mq 146,00 cantina	1/2	mq 73.00 ca.
(FABBRICATO DIRUTO Mulino) locali interni mq 146,00 primo piano	1	mq 146.00 ca.

(FABBRICATO DIRUTO) locali interni mq 153,00 cantina	1	mq 153.00 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Locale commerciale <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 372.00 ca.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti al Catasto terreni del comune di Grosseto come segue:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
89	63	2	C/1	4	18 mq	26 mq	€ 562,42	VARIAZIONE del 21/01/2016 protocollo n. GR0003965 in atti dal 21/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1165.1/2016)
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 15 piano: T;						

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

Confini:

Corte comune, via Sardegna, part. 158.

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
33	162	4	C/1	3	16 mq	22 mq	€ 173,53	DIVISIONE del 13/07/2012 Pratica n. GR0077070 in atti dal 13/07/2012 DIVISIONE (n. 8067.1/2012)
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 17/A piano: T;						

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Via dei mille, sub 5, sub 2.

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
33	162	5	C/2	3	17 mq	22 mq	€ 31,61	DIVISIONE del 13/07/2012 Pratica n. GR0077070 in atti dal 13/07/2012 DIVISIONE (n. 8067.1/2012)
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 15 piano: T;						

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Corte interna, sub 4, sub 2.

Foglio 33, part.162, sub 2.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
33	162	2	A/2	3	3.5 vani	61 mq	€ 162,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 1;						

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Corte interna, foglio 33 part.166, foglio 33 part.161.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
---------------------	--	--	------------------	--	--	--	--	------

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del
33	162	3	A/4	3	4 vani	81 mq	€ 185,92	09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;						

Intestato a:

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà

Confini:

Corte interna, foglio 33 part.166, foglio 33 part.161.

Foglio 33, part.161 (terreno)

Dati Identificativi		Dati Classamento					note
Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
33	161		ORTO IRRIG 2	50 10	11,98 euro	4,87 euro	Impianto meccanografico del 28/01/1975

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 33 part.493, foglio 33 part.165, foglio 33 part.342 e 340.

Foglio 33, part.162 (terreno)

Dati Identificativi		Dati Classamento					note
Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
33	162		ENTE URBANO	01 30			Impianto meccanografico del 28/01/1975

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 33 part.493, foglio 33 part.165, foglio 33 part.342 e 340.

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)
 (Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Dati Identificativi		Dati Classamento					note
Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
28	13	AA BB	SEMINATIVO 3 PASC CESPUG 1	10 00 04 60	Euro 0,93 Euro 0,12	Euro 1,29 Euro 0,07	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0120479 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 61340.1/2007)

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 28 part.14, foglio 28 part.28, foglio 28 part.261.

Foglio 28, part. 14.

Dati Identificativi		Dati Classamento					note
Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
28	14		SEMIN ARBOR 2	35 70	Euro 9,22	Euro 7,38	Impianto meccanografico del 12/05/1975

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 28 part.13, foglio 28 part.15, foglio 28 part.29.

Foglio 28, part. 28.

Dati Identificativi		Dati Classamento					note
---------------------	--	------------------	--	--	--	--	------

Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Impianto meccanografico del 12/05/1975
28	28		SEMIN IRRIG 2	10 80	Euro 6,14	Euro 3,07	

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 28 part.261, foglio 28 part.29, foglio 28 part.13.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Part	Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
28	29		FABB DIRUTO	01 50			VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2018 protocollo n. GR0023729 in atti dal 30/04/2018 BONIFICA INCOERENZE B1 (n. 383.1/2018)	

Intestato a:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Confini:

Foglio 28 part.14, foglio 28 part.28, foglio 28 part.32.

3. QUESITO N.3

*accerti la 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al Registro generale n. 463, Registro particolare n. 337, Presentazione n. 5 del 14/01/2021, così come riportato al § 1.2 della presente memoria, individuano correttamente i beni e ne consentono la loro univoca identificazione.

NOTA DEL CTU:

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

4. QUESITO N.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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.1 INDAGINE CATASTALE

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per ½ della proprietà in regime di separazione dei beni.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 2.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Proprietà:

-----nata a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà

Foglio 33, part.161 (terreno)

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f. -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 33, part.162 (terreno)

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

NON AGGIORNATA IN QUANTO:

- Al piano terra, nel sub 4 è stata realizzata un'apertura che ha messo in comunicazione il sub 4 con il sub 2.
- Al piano primo, nel sub 2 è stata realizzata un'apertura tra i due vani principali ed è stato demolito il bagno, realizzando un ambiente unico.
- Al piano secondo, nel sub 3 è stata realizzata un'apertura che ha messo in comunicazione il vano scale con il disimpegno del bagno.

Valutate le difformità, si ritiene, in questo caso, di non procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le difformità descritte non incidono in modo significativo sulla rendita catastale.

Per un ogni aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50,00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa da euro 250,00 a euro 500,00 per ogni aggiornamento.

Risulta necessario precisare relativamente all'immobile sito in Castel del Piano presso via dei mille n. 17, che adiacente a tale struttura è stata edificata una nuova volumetria (nuovo edificio ad oggi in fase di ultimazione) di cui non è presente presso l'Ufficio Territorio e Servizi Catastali la documentazione catastale così come non è presente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castel del Piano, il titolo edilizio.

(rif. Foto n. 1 doc. fotografica LOTTO 2)

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 14.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 28.

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Proprietà:

-----nato a CASTEL DEL PIANO il -----c.f -----, per 1/1 della proprietà.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del comune di Grosseto, Castel del Piano e Seggiano si certifica che:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

E' identificato dal REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Grosseto come segue:

Perimetri: Limite del centro abitato di Grosseto

Titolo IV – Classazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 6

Disciplina degli assetti insediativi: Tessuto consolidato

Nel terreno in cui ricade l'appartamento sono presenti i seguenti vincoli:

- Nessuno

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part.162, sub 2.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Foglio 33, part.161 (terreno)

Foglio 33, part.162 (terreno)

E' identificato dal PIANO OPERATIVO del Comune di Castel del Piano come segue:

- Tessuti urbani costituiti in prevalenza dalle espansioni ottocentesche e della prima metà del '900 (Volo GAI)
- TS.2b - Tessuti compatti a isolati aperti o chiusi collocati lungo la viabilità principale

- Per quanto riguarda la "Disciplina del Territorio Urbanizzato", l'immobile ricade nella tipologia: Tessuto a isolati chiusi o semichiusi TR1

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Foglio 28, part. 14.

Foglio 28, part. 28.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Sono identificati dal:

Piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Seggiano in data 10/02/2014 n°2 e dal Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 04/07/2017 come segue:

- Ambito Paesistico R.9.2.2 Terra degli Olivi (artt. 13 e 41)
- Aree ad agricoltura intensiva o specializzata EA3 (articolo 52)

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 24/06/2005 Numero di repertorio 81301 Notaio -----sede CASTEL DEL PIANO (GR) trascritto il 28/06/2005 ai nn. 10998/6832 a favore di COMUE DI SEGGIANO, relativo agli immobili in Seggiano, descritti al Foglio 28, part. 13, 14, 18 ed altri beni.

6. QUESITO N.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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' REGOLARITA' EDILIZIA

LOCALE COMMERCIALE *SITO IN GROSSETO*

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

In riferimento all'immobile sopra citato e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Grosseto le seguenti pratiche edilizie di riferimento:

- Pratica edilizia n. 1695 del 2014. Prot. 137350 Intestata a -----

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4

Si certifica che in riferimento alla pratica edilizia citata, e confrontando quindi l'ultimo stato concessionato con la consistenza attuale dell'immobile è possibile affermare che il bene oggetto della presente memoria appare **CONFORME** ai progetti depositati presso l'ufficio di edilizia provata del Comune di Grosseto.

APPARTAMENTO *SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)*

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part.162, sub 2.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Foglio 33, part.161 (terreno)

Foglio 33, part.162 (terreno)

In riferimento all'immobile sopra citato e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Castel del Piano le seguenti pratiche edilizie di riferimento:

- comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n° 488 del 13/01/1996;
- comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n° 3458 del 14/04/1994;
- pratica edilizia 381/97
- DIA 53/08
- SCIA 107/12
- SCIA 67/12
- P.E. 11/04

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4

Si certifica che in riferimento alle pratiche edilizie citate e confrontando quindi l'ultimo stato concessionato con la consistenza attuale dell'immobile è possibile affermare che il bene

oggetto della presente memoria appare NON CONFORME ai progetti depositati presso l'ufficio di edilizia provata del Comune di Castel del Piano riguardo le seguenti modifiche:

- In nessuna delle pratiche visionate compare la planimetria completa dell'immobile che è comunque possibile far risalire a data anteriore al 1° settembre 1967.
- Si evidenzia comunque una difformità tra le planimetrie catastali (unica traccia della descrizione dell'immobile in planimetria reperibile presso gli uffici pubblici) e lo stato attuale dei luoghi. Tali difformità descritte al punto 4 della presente memoria dovranno essere sanata attraverso il deposito di una pratica di attestazione di conformità in sanatoria.

La sanzione irrogata dall'amministrazione per tali difformità prevede un minimo di 1.000,00 euro e un massimo di 5.164,00 oltre contributo per il costo di costruzione (se dovuto). A tale sanzione dovranno essere aggiunte le spese per le presentazioni delle pratiche da un tecnico abilitato, calcolabili in circa euro 3.500,00/5.000,00.

NOTA DEL CTU:

Risulta necessario precisare relativamente all'immobile sito in Castel del Piano presso via dei mille n. 17, che adiacente a tale struttura è stata edificata una nuova volumetria (nuovo edificio ad oggi in fase di ultimazione) di cui non è presente presso l'Ufficio Territorio e Servizi Catastali la documentazione catastale così come non è presente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castel del Piano, il titolo edilizio.

Come da dichiarazione del competente ufficio allegata alla presente memoria (Allegato N.2b)

L'immobile sprovvisto di titolo edilizio dovrà essere oggetto di una sanatoria che comporterà la spesa degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la sanzione amministrativa e le spese tecniche. (Il tutto come descritto dal Comune di Castel del Piano nella nota esplicativa allegata alla presente memoria).

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Foglio 28, part. 14.

Foglio 28, part. 28.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

In riferimento ai terreni sopra citati e oggetto della presente memoria si rimanda alla Certificazione di Destinazione Urbanistica.

Come da dichiarazione del competente ufficio (Allegato N.2)

7. **QUESITO N.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) 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;

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **N. 3 lotti** così definiti:

LOTTO 1:

Piena proprietà di locale commerciale in Grosseto, presso via Sardegna n. 15, composto da un ingresso, un ripostiglio, una cabina, un disimpegno un bagno. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 26.09 mq.

Il suddetto immobile, risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

LOTTO 2:

Piena proprietà di appartamento in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17, distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto oltre corte esterna esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 231.39 mq. Adiacente all'appartamento si trova un altro edificio distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto sprovvisto di titolo edilizio, per una superficie commerciale complessiva di 180,23 mq.

Il suddetto immobile, risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part.162, sub 2.

Foglio 33, part.162, sub 3.

Foglio 33, part.161 (terreno)

Foglio 33, part.162 (terreno)

LOTTO 3:

Piena proprietà di terreni in Seggiano, per un totale di 7.160 mq costituiti da seminativo, pascolo cespugliato, seminativo arborato, seminativo irriguo. Completano la proprietà due fabbricati diruti per una superficie commerciale complessiva di circa 372 mq.

Il suddetti immobili, risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

Foglio 28, part. 13.

Foglio 28, part. 14.

Foglio 28, part. 28.

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

8. QUESITO N.8

dica, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per **la piena PROPRIETA'**, tali immobili **NON RISULTANO DIVISIBILI** in natura per queste motivazioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **N. 3 LOTTI SINGOLI** così identificati:

LOTTO 1:

Piena proprietà di locale commerciale in Grosseto, presso via Sardegna n. 15, composto da un ingresso, un ripostiglio, una cabina, un disimpegno un bagno. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 26.09 mq.

LOTTO 2:

Piena proprietà di appartamento in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17, distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto oltre corte esterna

esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 231.39 mq. Adiacente all'appartamento si trova un altro edificio distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto sprovvisto di titolo edilizio, per una superficie commerciale complessiva di 180,23 mq.

LOTTO 3:

Piena proprietà di terreni in Seggiano, per un totale di 7.160 mq costituiti da seminativo, pascolo cespugliato, seminativo arborato, seminativo irriguo. Completano la proprietà due fabbricati diruti per una superficie commerciale complessiva di circa 372 mq.

9. QUESITO N.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 transizione 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;*

9.1 STATO LOCATIVO

LOTTO 1:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

L'immobile in oggetto è da considerarsi dal punto di vista estimativo a tutti gli effetti **OCCUPATO**, in forza di contratto di affitto registrato il 10/12/2014, ufficio NTZ, serie 3t, numero 4245, codice identificativo del contratto: NTZ14T00424500MD. Tale contratto prevede una durata di 6 anni a decorrere dal 1 maggio 2014 e termine il 30 aprile 2020, e **prevede un rinnovo tacito per altri 6 anni.**

(rif. Contratto affitto, allegato N. 1a)

10. **QUESITO N.10**

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

10.1 **ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. **QUESITO N.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;*

11.1 **VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, archeologici, di inalienabilità o di indivisibilità.*

Ad eccezione di:

Vincolo di destinazione del 24/06/2005 Numero di repertorio 81301 Notaio -----sede CASTEL DEL PIANO (GR) trascritto il 28/06/2005 ai nn. 10998/6832 a favore di COMUE DI SEGGIANO, relativo agli immobili in Seggiano, descritti al Foglio 28, part. 13, 14, 18 ed altri beni.

12. **QUESITO N.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 anteriore 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 ed 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);*

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Relativamente ai quesiti posti, si valuterà il più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita si potrebbe attribuire al compendio oggetto di stima all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Nella presente memoria si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si considereranno anche le informazioni assunte presso la “*banca dati delle quotazioni immobiliari*” dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

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 e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (risposte 9° e 10° quesito), la consistenza dell'unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 STIMA DEL COMPEGNO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' **VALORE DI MERCATO:**

LOTTO 1:

Piena proprietà di locale commerciale in Grosseto, presso via Sardegna n. 15, composto da un ingresso, un ripostiglio, una cabina, un disimpegno un bagno. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 26.09 mq.

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI Agenzia del Territorio” e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

- **LOCALE COMMERCIALE ⇒ da circa € 1.150,00 a € 1.650,00 circa al mq lordo.**

Tale differenza di quotazione, per beni di questa tipologia, risente principalmente di fattori quali:

- Condizioni e finiture dell'immobile
- Collocazione sul territorio
- Sviluppo e presenza di giardino o terreno circostante la proprietà

Valutato quanto sopra, relativamente all'immobile in questione, è possibile individuare un valore al mq come **valore di mercato** di circa € 1.500,00

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:

$$\text{mq } 26.09 \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq} = \text{€ } 39.135,00$$

Diconsi: **euro trentanovemilacentotrentacinque/00.**

**VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'
VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA:**

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 1 si considera **OCCUPATA**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- Il condominio in cui l'immobile è collocato evidenzia ad oggi un prospetto delle rate da saldare per un totale di 860.38 € (rif. Allegato n.1b)
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla superficie commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

APPARTAMENTO IN OGGETTO ⇒ € 1400,00 al mq lordo.

Il valore totale dell'immobile (VALORE PER ASTA GIUDIZIALE) sarà pertanto:

mq 26.09 x € 1.400,00/mq = € 36.526,00

Diconsi: euro trentaseimilacinquecentoventisei/00.

Prezzo LOTTO 1:

€ 36.526,00

Diconsi: euro trentaseimilacinquecentoventisei /00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'
VALORE DI MERCATO:**

LOTTO 2:

Piena proprietà di appartamento in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17, distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto oltre corte esterna esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 231.39 mq. Adiacente all'appartamento si trova un altro edificio distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto sprovvisto di titolo edilizio, per una superficie commerciale complessiva di 180.23 mq.

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

➤ **APPARTAMENTO (ACCATASTATO E STIMABILE ANTE 1967)**
⇒ **da circa € 680,00 a € 1.000,00 circa al mq lordo.**

➤ **APPARTAMENTO (DI RECENTE EDIFICAZIONE NON ACCATASTATO SENZA TITOLO EDILIZIO)**
⇒ **da circa € 680,00 a € 1.000,00 circa al mq lordo.**

Tale differenza di quotazione, per beni di questa tipologia, risente principalmente di fattori quali:

- Condizioni e finiture dell'immobile.
- Collocazione sul territorio.
- Sviluppo e presenza di giardino o terreno circostante la proprietà.

Valutato quanto sopra, è possibile stimare quanto segue:

Relativamente all'immobile (ACCATASTATO E STIMABILE ANTE 1967), è possibile individuare un valore al mq come valore di mercato di circa € 900,00.

Relativamente all'immobile (DI RECENTE EDIFICAZIONE NON ACCATASTATO SENZA TITOLO EDILIZIO), è possibile individuare un valore al mq come valore di mercato di circa € 800,00

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) PER IMMOBILE ACCATASTATO E STIMABILE ANTE 1967 sarà pertanto:

$$231.39 \text{ mq} \times € 900,00/\text{mq} = € 208.251,00$$

Diconsi: **euro duecentottomiladuecentocinquantuno/00.**

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE DI RECENTE EDIFICAZIONE NON ACCATASTATO SENZA TITOLO EDILIZIO sarà pertanto:

$$180.23 \text{ mq} \times € 800,00/\text{mq} = € 144.184,00$$

Diconsi: **euro centoquarantaquattromilacentottantaquattro/00.**

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:

$$€ 352.435,00$$

Diconsi: **euro trecentocinquantaduemilaquattrocentotrentacinque/00.**

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA:

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 2 si considera **LIBERA**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- l'immobile sprovvisto di titolo edilizio dovrà essere oggetto di una sanatoria che comporterà la spesa degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la sanzione amministrativa e le spese tecniche. (Il tutto come descritto dal Comune di Castel del Piano nella nota esplicativa allegata alla presente memoria). (Rif. Allegato N. 2b)
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla superficie commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Il valore totale dell'immobile (VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA) PER IMMOBILE

ACCATASTATO E STIMABILE ANTE 1967 sarà pertanto:

$$231.39 \text{ mq} \times \text{€ } 850,00/\text{mq} = \text{€ } 196.681,50$$

Diconsi: **euro centonovantaseimilaseicentottantuno/50.**

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE DI RECENTE

EDIFICAZIONE NON ACCATASTATO SENZA TITOLO EDILIZIO sarà pertanto:

$$180.23 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 135.172,50$$

Diconsi: **euro centotrentacineuqmilacentosettantadue/50.**

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:

$$\text{€ } 331.854,00$$

Diconsi: **euro trecentotrentunomilaottocentocinquantaquattro/00.**

Prezzo LOTTO 2:

€ 331.854,00

Diconsi: **euro** trecentotrentunomilaottocentocinquantaquattro /00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' VALORE DI MERCATO:

LOTTO 3:

Piena proprietà di terreni in Seggiano, per un totale di 7.160 mq costituiti da seminativo, pascolo cespugliato, seminativo arborato, seminativo irriguo. Completano la proprietà due fabbricati diruti per una superficie commerciale complessiva di circa 372 mq.

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

- **TERRENO SEMINATIVO ⇒ circa € 1.656,00/ ha**
- **TERRENO PASCOLO CESPUGLIATO ⇒ circa € 970,00/ ha**
- **TERRENO SEMINATIVO ARBORATO ⇒ circa € 2.025,00/ ha**
- **TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO ⇒ circa € 4.017,00/ ha**

Valutato quanto sopra, relativamente ai terreni in questione, è calcolare il valore complessivo applicando direttamente i parametri dell'OMI.

Il valore totale dei terreni (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:

TERRENO SEMINATIVO ⇒ da circa € 1.656,00 x 0.1 ha ⇒ 165,60 €

TERRENO PASCOLO CESPUGLIATO ⇒ da circa € 970,00 x 0.046 ha ⇒ 44,62 €

TERRENO SEMINATIVO ARBORATO ⇒ da circa € 2.025,00 x 0.375 ha ⇒ 759,37€

TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO ⇒ d da circa € 4.017,00 x 0.108 ha ⇒ 433,84 €

Valutato il riferimento del valore dei terreni dalla stima dell'OMI, è possibile procedere alla stima dei valore dei fabbricati diruti, che rappresentano la parte più consistente del valore del lotto valutando anche la loro "potenzialità edificatoria": risulta possibile attribuire per edifici diruti nella posizione e con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente memoria un valore di circa 400,00 €/mq

Il valore totale dei fabbricati diruti (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto

372,00 mq x € 400,00/mq = € 148.800,00

Diconsi: **euro centoquarantottomilaottocento/00.**

Il valore totale dei terreni e dei fabbricati diruti (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto

€ 150.203,43

Diconsi: **euro centocinquantamiladuecentotré/43.**

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'
VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA:

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- i terreni individuati nel LOTTO 3 si considerano **LIBERI**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla superficie commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

PER I TERRENI SARÀ APPLICATO UN DEPREZZAMENTO DEL 10% sul totale = € 1.263,09

FABBRICATI DIRUTI IN OGGETTO ⇒ € 350,00 al mq lordo.

Il valore totale dei fabbricati diruti (VALORE PER ASTA GIUDIZIALE) sarà pertanto

372,00 mq x € 350,00/mq = € 130.200,00

Diconsi: euro centotrentamiladuecento/00.

**Prezzo LOTTO 3:
€ 131.463,09**

Diconsi: euro centotrentunmilaquattrocentosessantatre /09

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA

Conoscendo le rendite catastali dell'immobile, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2. Cat. C/1, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 562,42

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 24.094,07

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Foglio 33, part. 162, sub 4, Cat. C/1, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 173,52

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 7.433,60

Foglio 33, part. 162, sub 5, Cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 31,61
RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 3.982,86

Foglio 33, part.162, sub 2, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68
RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 20.497,68

Foglio 33, part.162, sub 3, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92
RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 23.425,92

Foglio 33, part.161, (terreno) Qualità Classe, ORTO IRRIGUO 2, superficie 510 mq, reddito dominicale € 11,98, Agrario € 4,87.
RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.347,75

Foglio 33, part.162 (terreno) Qualità Classe, ENTE URBANO, superficie 130 mq

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13, Qualità Classe: SEMINATIVO 1.000 mq, REDDITO dominicale € 0,93, Agrario € 1,29. PASCOLO CESPUGLIATO 406 mq, REDDITO dominicale € 0,12, Agrario € 0,07.

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 145,13 +€ 7,88

Foglio 28, part. 14. Qualità Classe: SEMINATIVO ARBORATO 2 3.570 mq, REDDITO dominicale € 9,22, Agrario € 7,38.

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.037,25

Foglio 28, part. 28. Qualità Classe: SEMINATIVO IRRIGUO 1.080 mq, REDDITO dominicale € 6,14, Agrario € 3,07.

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 690,75

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31). Qualità Classe: FABBRICATO DIRUTO 1.050 mq.

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica

Grosseto, li 25 aprile 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alessandro Flaminio

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	4
1. QUESITO N.1	5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	9
2. QUESITO N.2	10
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	10
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI	21
3. QUESITO N.3	25
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	25
4. QUESITO N.4	26
4.1 INDAGINE CATASTALE	26
5. QUESITO N.5	28
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	28
6. QUESITO N.6	29
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA	30
7. QUESITO N.7	32
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	32
8. QUESITO N.8	33
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	33
9. QUESITO N.9	34
9.1 STATO LOCATIVO	34
10. QUESITO N.10	35
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	35
11. QUESITO N.11	35
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	35
12. QUESITO N.12	35
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	36
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE	36

ALLEGATI

- ALLEGATO N.1** Documentazione catastale
- ALLEGATO N.1a** Copia del contratto di locazione
- ALLEGATO N.1b** Prospetto rate condominiali scadute
-
- ALLEGATO N.2** Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.2a** Indicazione del Comune di Castel del Piano riguardo le pratiche Edilizie reperite
- ALLEGATO N.2b** Indicazione del Comune di Castel del Piano delle spese per la sanatoria
-
- ALLEGATO N.3** Elaborati Tecnici
-
- ALLEGATO N.5** Documentazione fotografica

ALLEGATO N.1 Documentazione catastale

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.05.02 Segue

Visura n.: T76763 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice: E202)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 89 Particella: 63 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 21/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	63	2	1		C/I	4	18 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 562,42	VARIAZIONE del 21/01/2016 protocollo n. GR0003965 in atti dal 21/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1165.1/2016)
Indirizzo		VIA SARDEGNA n. 15 piano: T;										
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.gr0017379/2015										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E202 - Sezione - Foglio 89 - Particella 63

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	63	2	1		C/I	4	18 m ²		Euro 562,42	Variatione del 26/02/2015 protocollo n. GR0017379 in atti dal 26/02/2015 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 7479.1/2015)
Indirizzo		, VIA SARDEGNA n. 15 piano: T;										

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.05.02 Segue

Visura n.: T76763 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		89	63	2	1		C/I	4	18 m ²		Euro 562,42	Variazione del 17/01/2006 protocollo n. GR0004490 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1415.2/2006)	
Indirizzo				, VIA FIUME n. 57 piano: T;									
Notifica				-				Partita	2664		Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 20/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2006 Repertorio n.: 18900 Rogante: MENCHETTI RICCARDO Sede: GROSSETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4510.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 17/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 bene personale fino al 20/04/2006
DATI DERIVANTI DA		del 17/01/2006 protocollo n. GR0004490 in atti dal 17/01/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1415.2/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		89	199	2	1		C/I	4	18 m ²		Euro 562,42 L. 1.089.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				VIA FIUME n. 57 piano: T;									
Notifica				-				Partita	2664		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.05.02 Fine

Visura n.: T76763 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	199	2	1		C/I	4	18 m ²		L. 913	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA FIUME n. 57 piano: T;										
Notifica		-		Partita		2664		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 28/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 bene personale fino al 17/01/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2003 Trascrizione in atti dal 04/08/2003 Repertorio n.: 50759 Rogante: DETTI BRUNO Sede: PITIGLIANO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 8377.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 30/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/07/2003
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/07/2003
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2002 protocollo n. 197082 in atti dal 31/12/2002 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 734 n: 75 del 10/12/2002 SUCCESSIONE DI RAGNINI MARIANNA (n. 195658.1/2002)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/07/2002
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollo n. GR0017379 del 26/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Sardegna

civ. 15

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Foglio: 89

Particella: 63

Subalterno: 2

Iscritto all'albo:
Geometri

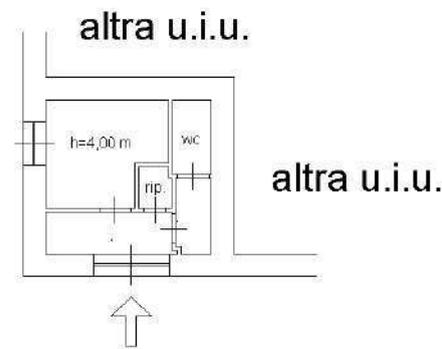
Prov. Grosseto

N. 735

Scheda n. 1

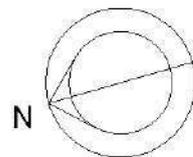
Scala 1:200

PIANO TERRA



Via Sardegna

Orientamento



Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2022

Dati identificativi: Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162

Classamento:

Rendita: Euro 173,53

Categoria C/1^a, Classe 3, Consistenza 16 m²

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 4

Indirizzo: VIALE DEI MILLE n. 17/A Piano T

Dati di superficie: Totale: 22 m²

> Intestati catastali

> 1

nato a CASTEL DEL PIANO (GR) il 25/03/1956

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dall'impianto al 13/07/2012

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 1

 dal 13/07/2012

DIVISIONE del 13/07/2012 Pratica n. GR0077070 in
atti dal 13/07/2012 DIVISIONE (n. 8067.1/2012)

Immobile attuale

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

Dichiarazione protocollo n. GR0077070 del 13/07/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano

Via Dei Mille

civ. 17A

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Foglio: 33
Particella: 162
Subalterno: 4

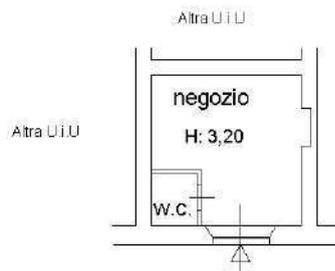
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 604

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) - Foglio: 33 - Particella: 162 - Subalterno: 4 - VIALE DEI MILLE n. 17/A piano: T;

Ultima planimetria in atti



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2022

Dati identificativi: Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162

Classamento:

Rendita: Euro 31,61

Categoria C/2^a, Classe 3, Consistenza 17 m²

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 5

Indirizzo: VIALE DEI MILLE n. 17/A Piano T

Dati di superficie: Totale: 22 m²

> Intestati catastali



nato a CASTEL DEL PIANO (GR) il 25/03/1956

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 dall'impianto al 13/07/2012

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 1

 dal 13/07/2012

DIVISIONE del 13/07/2012 Pratica n. GR0077070 in
atti dal 13/07/2012 DIVISIONE (n. 8067.1/2012)

Immobile attuale

Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)

Foglio 33 Particella 162 Subalterno 5

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di**

GROSSETO

Dichiarazione protocollo n. GR0077070 del 13/07/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano

Via Dei Mille

civ. 17A

Identificativi Catastali:

Compilata da:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 162

Subalterno: 5

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 604

Scheda n. 1

Scala 1:200

Altra U.i.U



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) - Foglio: 33 - Particella: 162 - Subalterno: 5 >
VIALE DEI MILLE n. 17/A piano: T;

Ultima planimetria in atti



NORD

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.07.26 Segue

Visura n.: T77949 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 33 Particella: 162 Sub.: 2

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	162	2			A/4	3	3,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte**: 61 m ²	Euro 162,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C085 - Sezione - Foglio 33 - Particella 162

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	162	2			A/4	3	3,5 vani		Euro 162,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2013 protocollo n. GR0060618 in atti dal 03/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24509.1/2013)
Indirizzo		, VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 1;										

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.07.26 Segue

Visura n.: T77949 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	162	2			A/4	3	3,5 vani		Euro 162,68 L. 315.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, VIA DEI MILLE n. 17 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	162	2			A/4	3	3,5 vani		L. 388	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA DEI MILLE n. 17 piano: 1;											
Notifica		-				Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 20/12/1986 Voltura in atti dal 19/08/1987 Repertorio n.: 2104 Rogante: NOTAIO BARACHINI Sede: ARCIDOSSO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 3609 del 30/12/1986 (n. 14/1987)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

MODULARIO
P. - Reg. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

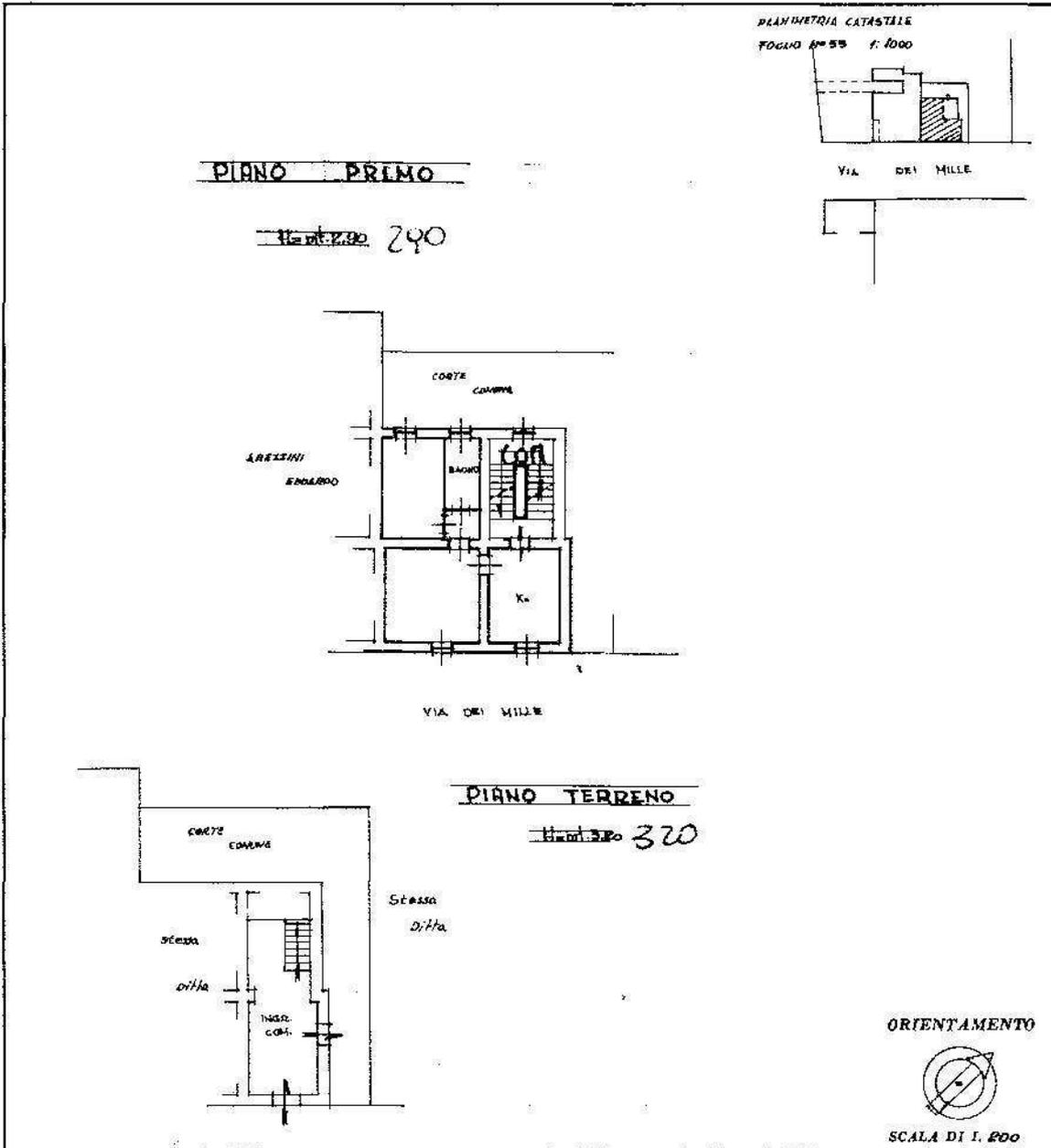
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

125 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL DEL PIANO Via DEI MILLE nr. 8
Ditta GIANANNESCHI Ferranda, Pia, Elide, Alvida ciascuna per 1/8 - proprietarie -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 04/1/83
 PROT. N° 33
 162/2

Compilata dal GEOMETRA
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di GROSSETO
 DATA 3-10-1983
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) - < Foglio: 33 - Particella: 162 - Subalterno: 2 >
VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 1;

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.08.28 Segue

Visura n.: T79397 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 33 Particella: 162 Sub.: 3

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	162	3			A/4	3	4 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C085 - Sezione - Foglio 33 - Particella 162

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	162	3			A/4	3	4 vani		Euro 185,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2013 protocollo n. GR0060619 in atti dal 03/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24510.1/2013)
Indirizzo		, VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;										

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.08.28 Segue

Visura n.: T79397 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	162	3			A/4	3	4 vani		Euro 185,92 L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		, VIA DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;											
Notifica		-				Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	162	3			A/4	3	4 vani		L. 444	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;											
Notifica		-				Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 11/04/1987 Voltura in atti dal 19/08/1987 Repertorio n.: 1326 Rogante: ERMINI STEFANO Sede: ROCCALBEGNA Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 1210 del 16/04/1987 (n. 78/1987)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 11/04/1987
2			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 11/04/1987
			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 11/04/1987
4			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 11/04/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

MODULARIO
F. rig. tend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

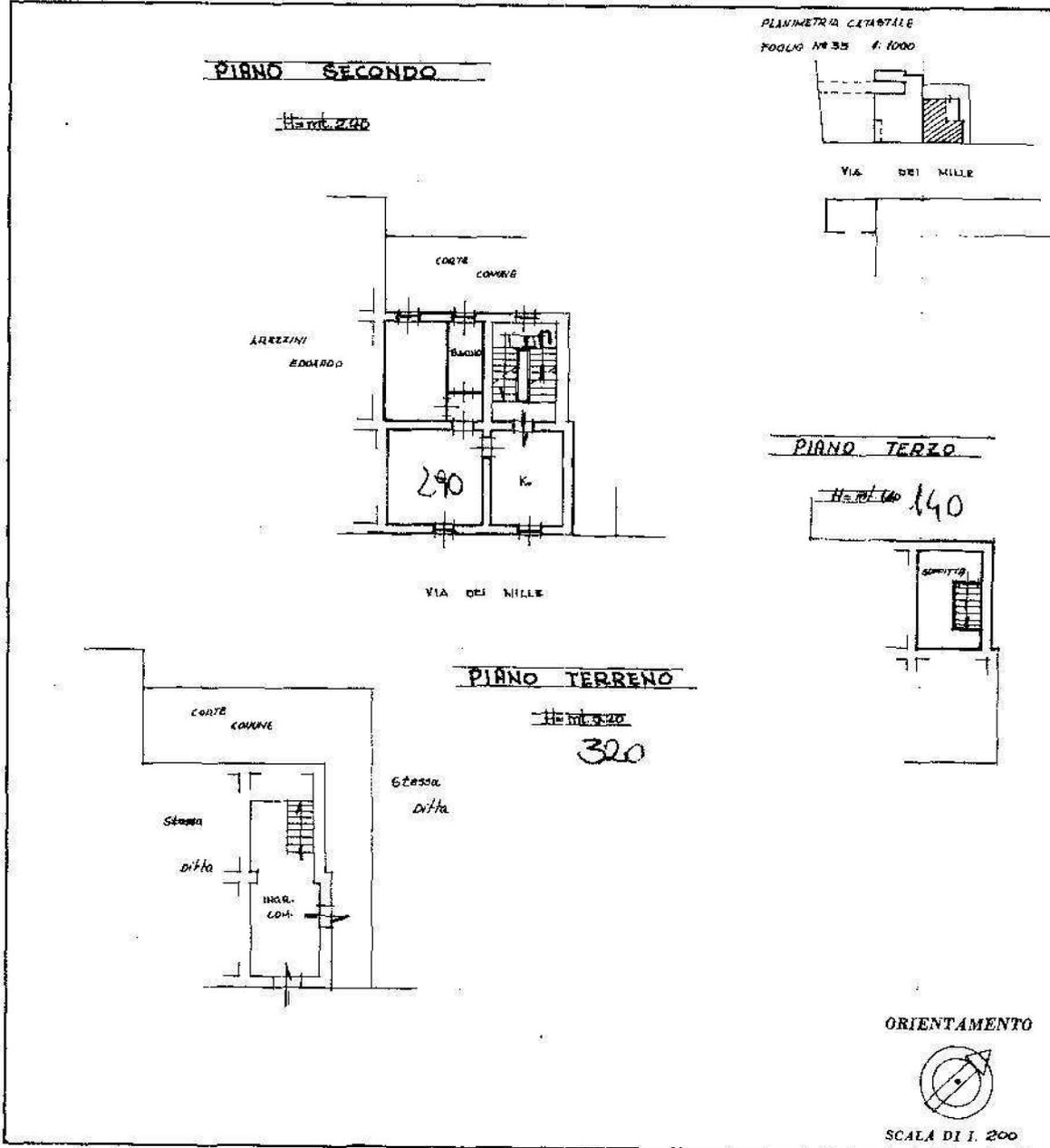
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL DEL PIANO Via DEL MILLE, n. 8
Ditta GIOVANNESCHI, Fernanda, Pia, Elide, Alvida ciascuna per 1/4 - proprietarie -
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

DATA

PROT. No. *21/c*

33

162/3

ACQUISTO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di GROSSETO

DATA 3-10-1983

Firma: *F. Franceschini*

3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di CASTEL DEL PIANO (C085) - < Foglio: 33 - Particella: 162 - Subalterno: 3 >
VIALE DEI MILLE n. 17 piano: 2-3;

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 10.09.03 Segue

Visura n.: T79681 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 33 Particella: 161

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	161		-	ORTO IRRIG 2	05 10	A1	Euro 11,98 L. 23.205	Euro 4,87 L. 9.435	Impianto meccanografico del 28/01/1975
Notifica					Partita	1100				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1986 Voltura in atti dal 25/05/1988 Repertorio n.: 2104 Rogante: BARACHINI Sede: ARCIDOSSO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 3609 del 30/12/1986 (n. 292.1/1987)		

Situazione degli intestati dal 02/08/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1982 in atti dal 06/02/1987 Registrazione: Sede: GROSSETO del 30/09/1982 (n. 3178.1/1982)		

Situazione degli intestati dal 02/08/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
2			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

3		(1) Proprieta` per 1/4 fino al 20/12/1986
4		(1) Proprieta` per 1/4 fino al 02/08/1982
5		(8) Usufrutto per 20/48 fino al 02/08/1982
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1982 Voltura in atti dal 29/11/1985 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 429 n: 5 del 30/09/1982 (n. 317782

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/01/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/8 fino al 02/08/1982
2			(1) Proprieta` per 1/8 fino al 02/08/1982
3			(1) Proprieta` per 1/8 fino al 02/08/1982
4			(1) Proprieta` per 1/8 fino al 02/08/1982
5	Pa		PROPRIETARIA PER 4/8 ED USUF DI 20/48 fino al 02/08/1982
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/1974 in atti dal 31/05/1976 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 344 n: 47 del 22/04/1974 (n. 3876	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario fino al 24/01/1974
2			Comproprietario fino al 24/01/1974
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 28/01/1975	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO Foglio: 33 Particella: 162

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	33	162		-	ENTE URBANO	01 30				Impianto meccanografico del 28/01/1975
Notifica					Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune C085 - Sezione - SezUrb - Foglio 33 - Particella 162

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 15.39.00 Segue

Visura n.: T289426 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di SEGGIANO (Codice: I571)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 28 Particella: 13

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 04/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	28	13		AA	SEMINATIVO 3	10	00		Euro 0,93	Euro 1,29	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0120479 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 61340.1/2007)
				AB	PASC CESPUG 1	04	60		Euro 0,12	Euro 0,07	
Notifica				Partita							
Annotazioni				rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune							

Situazione dell'Immobile dal 15/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	28	13		-	SEMINATIVO 3	14	60		Euro 1,36	Euro 1,89	Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. GR0310863 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76581.1/2007)

Visura storica per immobile

Data: 13/07/2021 - Ora: 15.39.00 Segue

Visura n.: T289426 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Notifica		Partita			
Annotazioni	variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune				

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale Euro 0,38 L. 730		Agrario Euro 0,23 L. 438
1	28	13		-	PASC CESPUG 1	14 60				Impianto meccanografico del 12/05/1975
Notifica				Partita	1884					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1992 Voltura in atti dal 17/09/1992 Repertorio n.: 35255 Rogante: BONELLI Sede: CASTEL DEL PIANO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 1475 del 03/07/1992 (n. 3191.1/1992)		

Situazione degli intestati dal 19/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			fino al 25/06/1992
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1979 Voltura in atti dal 28/04/1980 Repertorio n.: 20725 Rogante: CIAMPOLINI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 2634 del 06/08/1979 (n. 4680)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/12/1974 in atti dal 16/06/1976 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 355 n: 15 del 12/06/1975 (n. 6376)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 12/12/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 12/05/1975		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di SEGGIANO (Codice: I571)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 28 Particella: 14

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	28	14		-	SEMIN ARBOR 2	35	70		Euro 9,22 L. 17.850	Euro 7,38 L. 14.280	Impianto meccanografico del 12/05/1975
Notifica					Partita	1884					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1992 Voltura in atti dal 17/09/1992 Repertorio n.: 35255 Rogante: BONELLI Sede: CASTEL DEL PIANO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 1475 del 03/07/1992 (n. 3191.1/1992)		

Situazione degli intestati dal 19/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 25/06/1992
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1979 Voltura in atti dal 28/04/1980 Repertorio n.: 20725 Rogante: CIAMPOLINI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 2634 del 06/08/1979 (n. 4680)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di SEGGIANO (Codice: I571)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 28 Particella: 28

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	28	28		-	SEMIN IRRIG 2	10 80	A2	Euro 6,14 L. 11.880	Euro 3,07 L. 5.940	Impianto meccanografico del 12/05/1975
Notifica					Partita	1884				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1992 Voltura in atti dal 17/09/1992 Repertorio n.: 35255 Rogante: BONELLI Sede: CASTEL DEL PIANO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 1475 del 03/07/1992 (n. 3191.1/1992)		

Situazione degli intestati dal 19/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/06/1992
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1979 Voltura in atti dal 28/04/1980 Repertorio n.: 20725 Rogante: CIAMPOLINI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 2634 del 06/08/1979 (n. 4680)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/12/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

2	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/12/1974 in atti dal 16/06/1976 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 355 n: 15 del 12/06/1975 (n. 6376)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 12/12/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 12/05/1975		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Dati della richiesta	Comune di SEGGIANO (Codice: I571)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 28 Particella: 29

INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 30/04/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	29		-	FABB DIRUTO	10 50				VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2018 protocollo n. GR0023729 in atti dal 30/04/2018 BONIFICA INCOERENZE B1 (n. 383.1/2018)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: comprende i num 30 e 31 del fog 28						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 30 - foglio 28 particella 31

Mappali Fabbricati Correlati

Al momento, nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto

Area di enti urbani e promiscui dal 04/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	29		-	ENTE URBANO	03 80				Tipo mappale del 04/07/2007 protocollo n. GR0128090 in atti dal 04/07/2007 (n. 128090.1/2007)
Notifica				Partita		1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 30 - foglio 28 particella 31

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione dell'Immobile dal 01/04/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	29		-	FABB RURALE	03 80				Tabella di variazione del 01/04/1976 in atti dal 16/06/1976 (n. 276)
Notifica						Partita	5381			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 30

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	28	29		-	ENTE URBANO	03 80				Impianto meccanografico del 12/05/1975
Notifica						Partita	3467			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2018 protocollo n. GR0023729 in atti dal 30/04/2018 Registrazione: BONIFICA INCOERENZE B1 (n. 383.1/2018)	

Situazione degli intestati dal 25/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/07/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/1992 Voltura in atti dal 17/09/1992 Repertorio n.: 35255 Rogante: BONELLI Sede: CASTEL DEL PIANO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 1475 del 03/07/1992 (n. 3191.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 19/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/06/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1979 Voltura in atti dal 28/04/1980 Repertorio n.: 20725 Rogante: CIAMPOLINI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 2634 del 06/08/1979 (n. 4680)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2021

Situazione degli intestati dal 01/04/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 19/07/1979
DATI DERIVANTI DA del 01/04/1976 Voltura Variazione in atti dal 16/06/1976 Repertorio n.: 1 Registrazione: (n. 276)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N -43800

E 17600

1 Particella: 29

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SICCIAVO

Foglio: 28

13-lug-2021 13:21:18
Prot. n. T225375/2021

ALLEGATO N.1a Copia del contratto di locazione

ALLEGATO N.1b Prospetto rate condominiali scadute

Situazione versamenti

Condominio Sardegna 17 - C. Fisc. 92013300535

Via Sardegna 17 - 58100 Grosseto (GR)

INTESA SAN PAOLO - IBAN IT36 Y030 6914 3141 0000 0000 373

Esercizio ordinario "2021/2022"

Periodo: 01/05/2021 - 30/04/2022

Unità imm. **A13**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/05/2021 Rata nr. 1	346,03	0,00	-346,03	Scaduta
01/06/2021 Rata nr. 2	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/07/2021 Rata nr. 3	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/08/2021 Rata nr. 4	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/09/2021 Rata nr. 5	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/10/2021 Rata nr. 6	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/11/2021 Rata nr. 7	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/12/2021 Rata nr. 8	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/01/2022 Rata nr. 9	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
28/01/2022 conformità urbanistica fuori prev.	448,35	0,00	-448,35	Scaduta
01/02/2022 Rata nr. 10	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/03/2022 Rata nr. 11	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
01/04/2022 Rata nr. 12	6,00	0,00	-6,00	Scaduta
Totale	860,38	0,00	-860,38	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 860,38 Euro.

ALLEGATO N.2 Documentazione Urbanistica



Comune di Grosseto
Settore Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

Protocollo	Timbro Pratica Edilizia
------------	-------------------------

COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
Art. 6 comma 2 DPR 380/2001 – Art. 80 comma 2 LRT 1/2005

**AL DIRIGENTE DEL SETTORE
GESTIONE DEL TERRITORIO**
*Servizio Edilizia privata
Viale Sonnino, 50*

U
COMUNE DI GROSSETO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0177866/2021 del 30/12/2021
Firmatario: LUCA BEMAGIONI

I _____

nato/ _____

residente in Grosseto via Bellini n° 4

domiciliato/a in Grosseto via Bellini n° 4

tel _____ cell _____ e-mail _____

della sua qualità di soggetto interessato ² conduttore

dell'immobile ad uso ³ commerciale sito in Comune di Grosseto,

In via / loc. via Sardegna, 15 - Grosseto distinto all'Agenzia del Territorio di Grosseto,

al: Catasto Terreni Catasto Fabbricati;

Foglio Mapp. Sub. Foglio 89 Mapp. 63 Sub. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Manutenzione straordinaria per modifiche interne

CORRELATA alla P.E. _____ ;

- 1 *Nel caso di condomini indicare il codice fiscale dello stesso;*
- 2 *Specificare se proprietario, comproprietario, legale rappresentante, amministratore, o possessore di altro diritto reale di godimento e allegare fotocopia del documento d'identità per ogni dichiarante;*
- 3 *Civile abitazione, rurale, artigianale, commerciale, agricolo, etc..*

PIANO TERRA

Stato Modificato



PRATICA

n. **111** anno **04**

riservato all'ufficio

4944
protocollo

08.05.04

R



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

PROVINCIA DI GROSSETO

UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata

PRATICA EDILE

PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

LAVORI DI INSTALLAZIONE BOX IN LEGNO 3x2

UBICAZIONE Località CASTEL DEL PIANO Via/Piazza DEI MILLE n.ro 12

CATASTO Foglio 33 mappali 161

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- VINCOLO PAESAGGISTICO** (D. LGS n. 490 - 1999);
 - VINCOLO AMBIENTALE** (Legge 8-8-1985, n. 431);
 - MONUMENTALE** (Legge 01-06-1939, n. 10891);
 - IDROGEOLOGICO** (R.D.L. 30-12-1923, n. 3267).
- Riservato agli Uffici Comunali.**

Esaminata dalla Commissione Edilizia

nella seduta del _____ verbale n. _____ Parere: _____

nella seduta del _____ verbale n. _____ parere: _____

CONCESSIONE EDILIZIA: data rilascio _____ n. _____

Note:

PRATICHE n. _____ anno _____ n. _____ anno _____

COLLEGATE n. _____ anno _____ n. _____ anno _____



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO
PROVINCIA DI GROSSETO
UFFICIO TECNICO

Pratica, n. 111/04
con prot. rif. 4944 del 08/05/04

Copia

Prot.n° 7064

Via dei Mille, 17
58033 Castel del Piano

Via dei Mille, 17
58033 Castel del Piano (Gr)

Oggetto: Pratica edilizia n. 111/04 con protocollo 4944 del 08/05/04 riguardante opere di

- **Richiesta dati e/o documentazione integrativa;**
- **Avviso di sospensione della pratica;**
- **Comunicazioni particolari**

● **Richiesta dati e/o documentazione integrativa:**

Al fine del completamento della pratica edilizia di cui in oggetto, si invita la S.V. a produrre la seguente necessaria documentazione, dati o elaborati progettuali, consultazioni di organi od enti esterni a questi uffici, in quanto la documentazione inoltrata risulta ancora insufficiente:

- Marca da Bollo da €. 10,33, da apporre sulla domanda, che ne risulta mancante;
- Documentazione attestante la proprietà;
- Ubicazione puntiforme (Coreografia 1:25.000, Stralcio PRG);
- Documentazione fotografica più dettagliata dalla quale si individuino l'area circostante ed i fabbricati limitrofi, con maggiore chiarezza;
- Relazione tecnica dettagliata;
- Elaborati progettuali con piante quotate, prospetti ed almeno una sezione quotata dello stato attuale e dello stato di progetto (nello stato attuale indicare se "Concessionato" o "Concessionato in Sanatoria" riportando gli estremi della concessione edilizia- stato concessionato);
- Elaborato grafico con segnate distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, almeno in scala 1:500, in quanto sulla planimetria catastale inoltrata non è possibile eseguire unaverifica;

● **Comunicazione di sospensione della pratica:**

- La pratica di cui in oggetto rimane sospesa al

punto precedente.

● **Altro, note e/o comun.**

- Successivamente alla
relativo parere

o ufficio esprimerà

BarcoPosta
Numero
32
32
PIANO
CASTEL DEL PIANO
02 03-04-04 421
€25,00€
€11,00€
UFFICIO POSTALE
no



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

PROVINCIA DI GROSSETO

UFFICIO TECNICO

PRATICA EDILIZIA N. 381 Anno 97

residente in _____ Via _____
LAVORI DI REGIMAZIONE ~~PER~~ PERTINENZA
Ubicazione VIA DEI MILLE 15

Esame Commissione Edilizia	Presentata il _____	Prot. n. _____
	Parere _____	In data _____ n. _____
	Prescrizioni _____	
	Parere _____	In data _____ n. _____
	Prescrizioni _____	
Rilascio concessione	Data <u>11/7/97</u>	<u>no 1200</u>

RICHIESTA PERMESSO DI ABITABILITÀ	Presentata	Data _____
	Sopralluogo Tecnico Comunale	Data _____
		Parere _____
	Sopralluogo Ufficiale Sanitario	Data _____
		Parere _____
	Rilasciato abitabilità	Data _____

NOTE:

	<p>COMUNE DI CASTEL DEL PIANO Provincia di Grosseto VIA MARCONI - CASTEL DEL PIANO</p>	<p>Comune di Castel del Piano Protocollo numero 0006314 Arrivo del 16-07-2012 Tit. 6 Clas. 3 Fasc. 1</p>
	<p>AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-URBANISTICA DEL COMUNE DI CASTEL DEL PIANO</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>RIFERIMENTO DI ARCHIVIAZIONE: Scia Edilizia: n. <u>1071/2012</u></p>

Segnalazione Certificata Inizio Attività
 (art. 84 L.R.T. 03/01/2005 n° 1 e s.m.i.)

Per il seguente intervento:

BOSTITUZIONE PORTA ESTERNA E CAMBIO
DI DESTINAZIONE D'USO

NUOVA SCIA

VARIANTE A SCIA N° DEL - VARIANTE A P.di C. N° DEL

SCIA ONEROSA

SCIA GRATUITA GIÀ ARBITRATIVA (solo modifica catastale)

Residente in <u>Castel del piano</u>	Via n. <u>dei Mille 17</u>	CAP <u>SPQ33</u>
Tel <u>368/60 26785</u>	Fax	e-mail
in qualità di:	<input checked="" type="checkbox"/> proprietario/a	
	<input type="checkbox"/> avente titolo in quanto:	
(specificare)		
dell'immobile sito alla Via <u>dei Mille</u>	n. <u>17</u> del Comune di <u>Castel del piano</u>	
censito al catasto urbano/terreni con foglio	particella/e	sub
con attuale destinazione	<u>catastralmente magazzino - reattà ufficio sala</u>	

PRATICA

n. **53** anno **08**
riservato all' ufficio

3265
Protocollo N.
26.03.08



COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

PROVINCIA DI GROSSETO

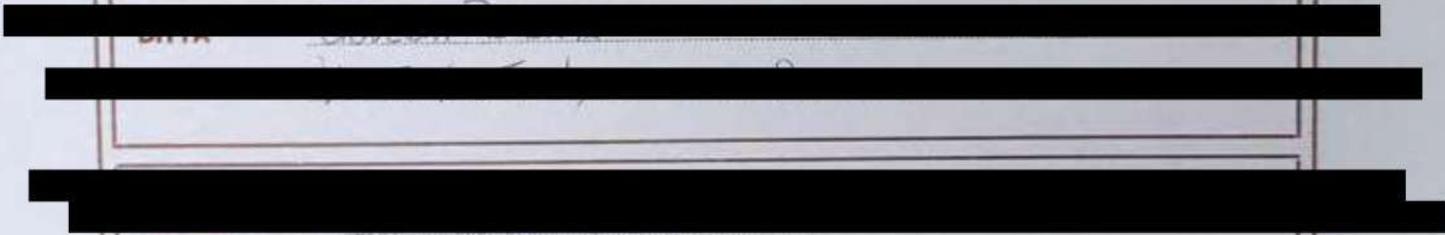
UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata

PRATICA EDILIZIA

PER IL RILASCIO DELLA ~~CONCESSIONE~~ ~~AUTORIZZAZIONE~~ EDILIZIA

LAVORI DI ROSA CIVO INTERESSO

UBICAZIONE Località COMUNE DI SEGGIANO Via/Piazza _____ n.ro _____
CATASTO Foglio _____ mappali _____



- VINCOLO PAESAGGISTICO** (D. LGS n. 490 - 1999); **MONUMENTALE** (Legge 01-06-1939, n. 1089);
 VINCOLO AMBIENTALE (Legge 08-08-1985, n. 431); **IDROGEOLOGICO** (RID L. 30-12-1923, n. 3287).
 Riservato agli Uffici Comunali

Esaminata dalla Commissione Edilizia
 nella seduta del _____ verbale n. _____ Parere _____
 nella seduta del _____ verbale n. _____ Parere _____
CONCESSIONE EDILIZIA: data rilascio _____ n. _____
 Note:

 PRATICHE n. _____ anno _____ n. _____ anno _____
 COLLEGATE n. _____ anno _____ n. _____ anno _____

ALLEGATO N.2a Indicazione del Comune di Castel del Piano riguardo le pratiche
Edilizie reperite

<p style="text-align: center;"><u>UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA</u></p> <p>Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano</p>	 <p>Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana</p>
<p>Servizio X</p> <p><i>Edilizia Privata Ed Ecologia</i></p>	

Prot.

Del

Spett. Arch. Alessandro Flaminio

PEC: alessandro.flaminio@archiworldpec.it

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Ginanneschi, in qualità di Responsabile del servizio Edilizia ed Ecologia dell'Unione dei Comuni Amiata Grossetana, vista la richiesta del Arch. Alessandro Flaminio relativa all'immobile sito in Castel del Piano Viale dei Mille n°17

DICHIARA

che presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale sono stati reperiti i seguenti atti riferiti all'immobile

- comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n° 488 del 13/01/1996;
- comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n° 3458 del 14/04/1994;
- pratica edilizia 381/97
- DIA 53/08
- SCIA 107/12
- SCIA 67/12
- P.E. 11/04

probabilmente andata distrutta in occasione dell'allagamento dell' Archivio Comunale

Arcidosso 02/12/2021

Il Responsabile del Servizio



Dott. Ing. Giorgio Gianneschi

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano

**Servizio VIII**

Urbanistica E Piano Strutturale Intercomunale Associato

Prot. 993 – 6 - 2

Arcidosso 25/01/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30, comma 2,3 e 4 del D.P.R.380/01 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) come modificato dal D. Lgs 301/02

E rettificato con comunicato 13 Novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 Novembre 2001, n.264).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta del Sig. Alessandro Flaminio (CTU Tribunale di Grosseto) del 20/12/2021 prot. 18569.

Visto l'art. 18 della legge 28/02/1985 n.47;

Visti gli atti d'ufficio

- ✓ Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale di Castel del Piano n. 87 del 29 dicembre 2020 “Adozione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Arcidosso, Castell’Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano, Castel del Piano ai sensi dell’art. 23, comma7 della Legge della Regione Toscana n. 65/2014”;
- ✓ Richiamati gli articoli 4 “Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” e 103 “Misure di salvaguardia” della L.R.T. 65/2014, nonché gli articoli 90 “Misure di salvaguardia” e 91 “Disciplina transitoria e misure di salvezza” della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale adottata;

CERTIFICA

Che il terreno distinto al N.C.T. DEL Comune di Castel del Piano al

FOGLIO: 33**PARTICELLE : 161**

Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Ambito A2**Aree di pertinenza edifici con destinazione residenziale**

Destinazione urbanistica relativamente al Piano Operativo adottato con delibera Consiglio Comunale n.46 del 26/11/2018 :

Tr.1 Tessuto a Isolati chiusi o semichiusi

Alla data di rilascio del presente atto si applicano le misure di salvaguardia in premessa citate.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

imposta di bollo non dovuta in quanto richiesto da CTU Tribunale di Grosseto

Il Responsabile del Servizio
F.to Ing. Giorgio Ginanneschi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano

**Servizio VIII***Urbanistica E Piano Strutturale Intercomunale Associato*

Prot. 994 – 6 - 2

Arcidosso 25/01/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta del Sig. Alessandro Flaminio (CTU Tribunale di Grosseto) del 20/01/2021 prot. 18569;

Visto l'art.18 della Legge 28/02/1985 n.47;

Visti gli atti allegati alla domanda, questo ufficio

Visti gli Strumenti Urbanistici:

Piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Seggiano in data 10/02/2014 n°2

Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 04/07/2017

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale di Seggiano n. 72 del 28 dicembre 2020 "Adozione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Arcidosso, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano, Castel del Piano ai sensi dell'art. 23, comma7 della Legge della Regione Toscana n. 65/2014";

Richiamati gli articoli 4 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" e 103 "Misure di salvaguardia" della L.R.T. 65/2014, nonché gli articoli 90 "Misure di salvaguardia" e 91 "Disciplina transitoria e misure di salvezza" della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale adottata;

CERTIFICA

Che il terreno distinto al catasto del Comune di Seggiano al

Foglio **28**

Particella **13-14-28-29**

Risulta avere la seguente destinazione urbanistica

Destinazione Urbanistica :

Ambito Paesistico R.9.2.2 Terra degli Olivi (artt. 13 e 41)

Aree ad agricoltura intensiva o specializzata EA3 (articolo 52)

Alla data di rilascio del presente atto si applicano le misure di salvaguardia in premessa citate.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

imposta di bollo non dovuta in quanto richiesto da CTU Tribunale di Grosseto

Il Responsabile del Servizio
F.to Ing. Giorgio Ginanneschi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ALLEGATO N.2a Indicazione del Comune di Castel del Piano riguardo le
pratiche Edilizie reperite



Paolo Pericci <p.pericci@uc-amiata.gr.it>

a me ▾

E' possibile procedere con la sanatoria

gli oneri da corrispondere sono:

OO.UU. primaria 5.32/mc

OO.UU. secondaria 15.59/mc

Costo di costruzione 5% del computo metrico (o del valore ottenuto tramite la tabella ordine architetti che stabilisce il il valore al mq)

il tutto va raddoppiato come previsto da normativa regionale

Sanzione €1.000,00

oneri e sanzione vanno corrisposti al Comune di Castel del Piano

vanno poi aggiunti i diritti di segreteria (da corrispondere all'unione dei comuni) secondo modalità e importi riportati in tabella allegata

cordiali saluti

Geom. Paolo Pericci

===

Avvertenza: Gli allegati ricevuti sono scansionati automaticamente per la ricerca di software malevolo. Nel caso di file o archivi protetti da password potrebbe contenere contenuto. Si invita, pertanto, ad adottare le cautele previste dalle norme sull'utilizzo della postazione di lavoro.

===

--

Paolo Pericci

Servizio Edilizia - Urbanistica

Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana

Loc.San Lorenzo, 19

58031 Arcidosso GR

Tel. 0564/965221 Fax 0564/967093

ALLEGATO N.2b Indicazione del Comune di Castel del Piano delle spese per
la sanatoria



Paolo Pericci <p.pericci@uc-amiata.gr.it>
a me ▾

E' possibile procedere con la sanatoria

gli oneri da corrispondere sono:

OO.UU. primaria 5.32/mc

OO.UU. secondaria 15.59/mc

Costo di costruzione 5% del computo metrico (o del valore ottenuto tramite la tabella ordine architetti che stabilisce il il valore al mq)

il tutto va raddoppiato come previsto da normativa regionale

Sanzione €1.000,00

oneri e sanzione vanno corrisposti al Comune di Castel del Piano

vanno poi aggiunti i diritti di segreteria (da corrispondere all'unione dei comuni) secondo modalità e importi riportati in tabella allegata

cordiali saluti

Geom. Paolo Pericci

===

Avvertenza: Gli allegati ricevuti sono scansionati automaticamente per la ricerca di software malevolo. Nel caso di file o archivi protetti da password potrebbe contenere contenuti. Si invita, pertanto, ad adottare le cautele previste dalle norme sull'utilizzo della postazione di lavoro.

===

--

Paolo Pericci
Servizio Edilizia - Urbanistica
Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana
Loc.San Lorenzo, 19
58031 Arcidosso GR
Tel. 0564/965221 Fax 0564/967093

ALLEGATO N.2b Indicazione del Comune di Castel del Piano delle spese per
la sanatoria

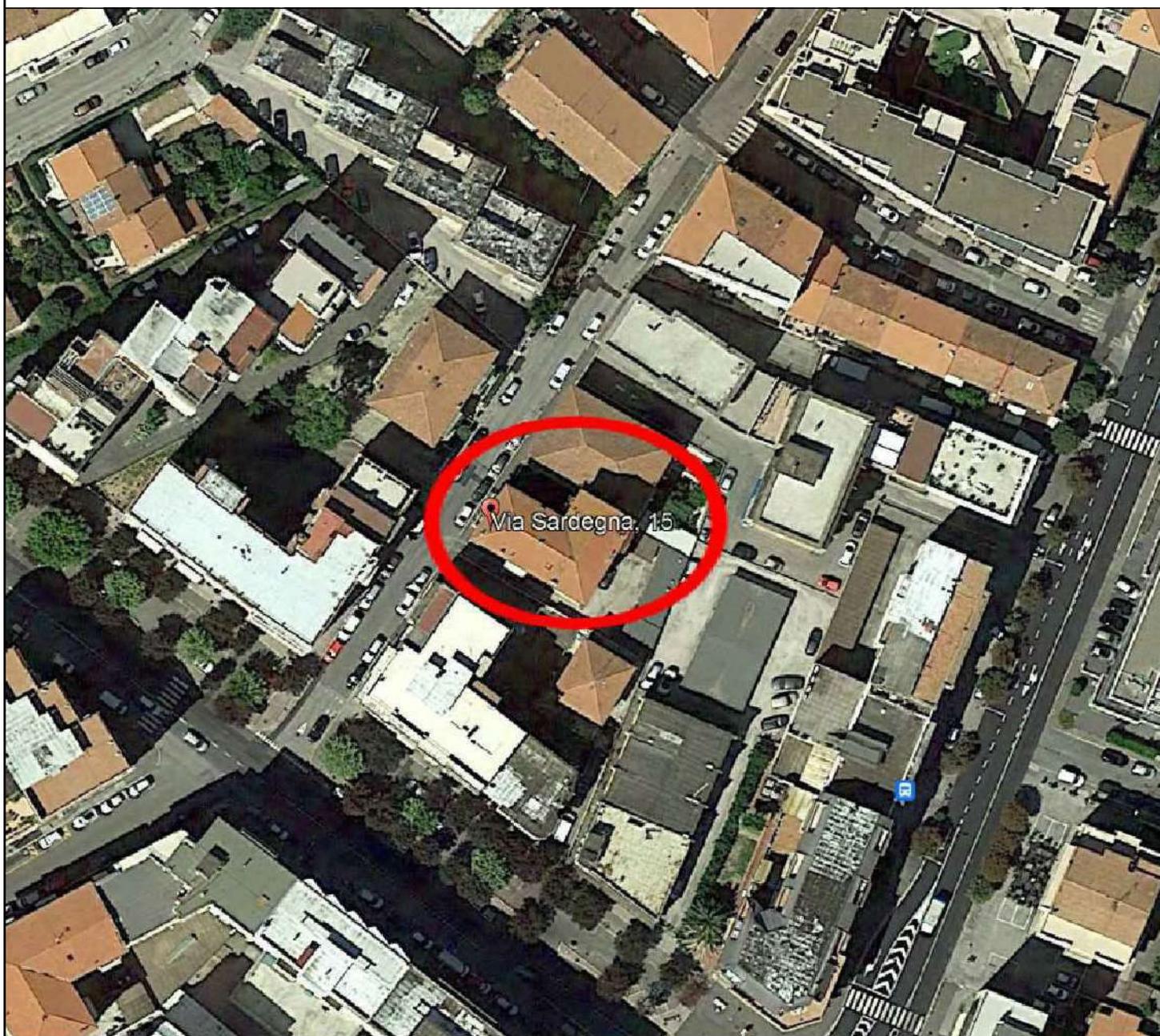
Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Locale commerciale sito in Grosseto, via Sardegna n. 15

SCALA: 1:1000

FOTO SATELLITARE



Alessandro Flaminio
architetto

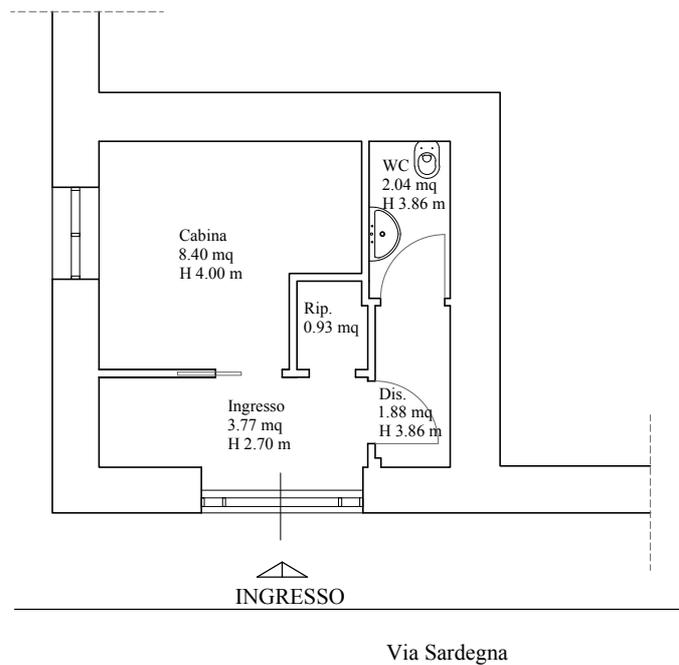
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Locale commerciale sito in Grosseto, via Sardegna n. 15

SCALA: 1:100

PIANO TERRA

LOTTO 1: (immobile) foglio 89, part. 63, sub 2



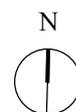
Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:1000

FOTO SATELLITARE



Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:500

FOTO SATELLITARE

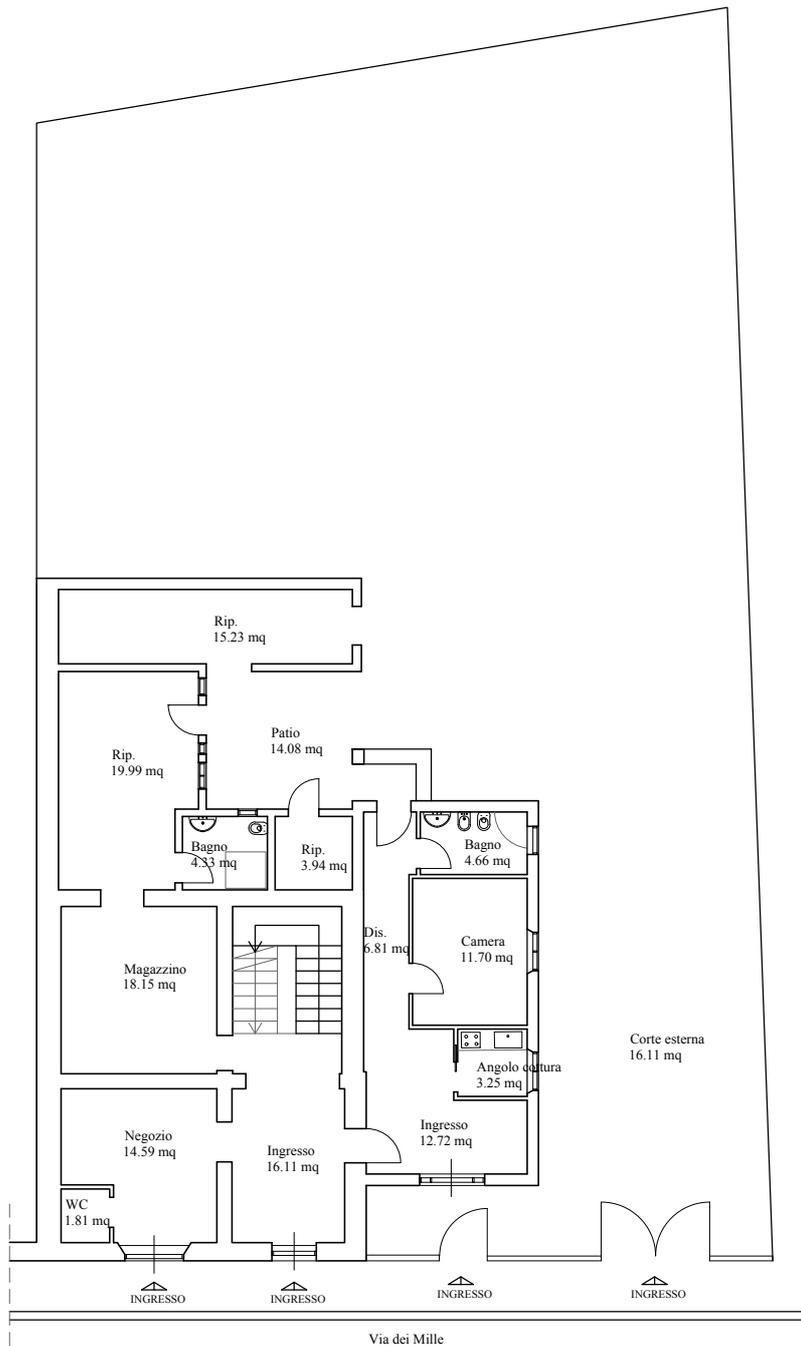


Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17
SCALA: 1:200

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5
(terreni) foglio 33, part. 161,162.



PIANO TERRENO

Alessandro Flaminio
architetto

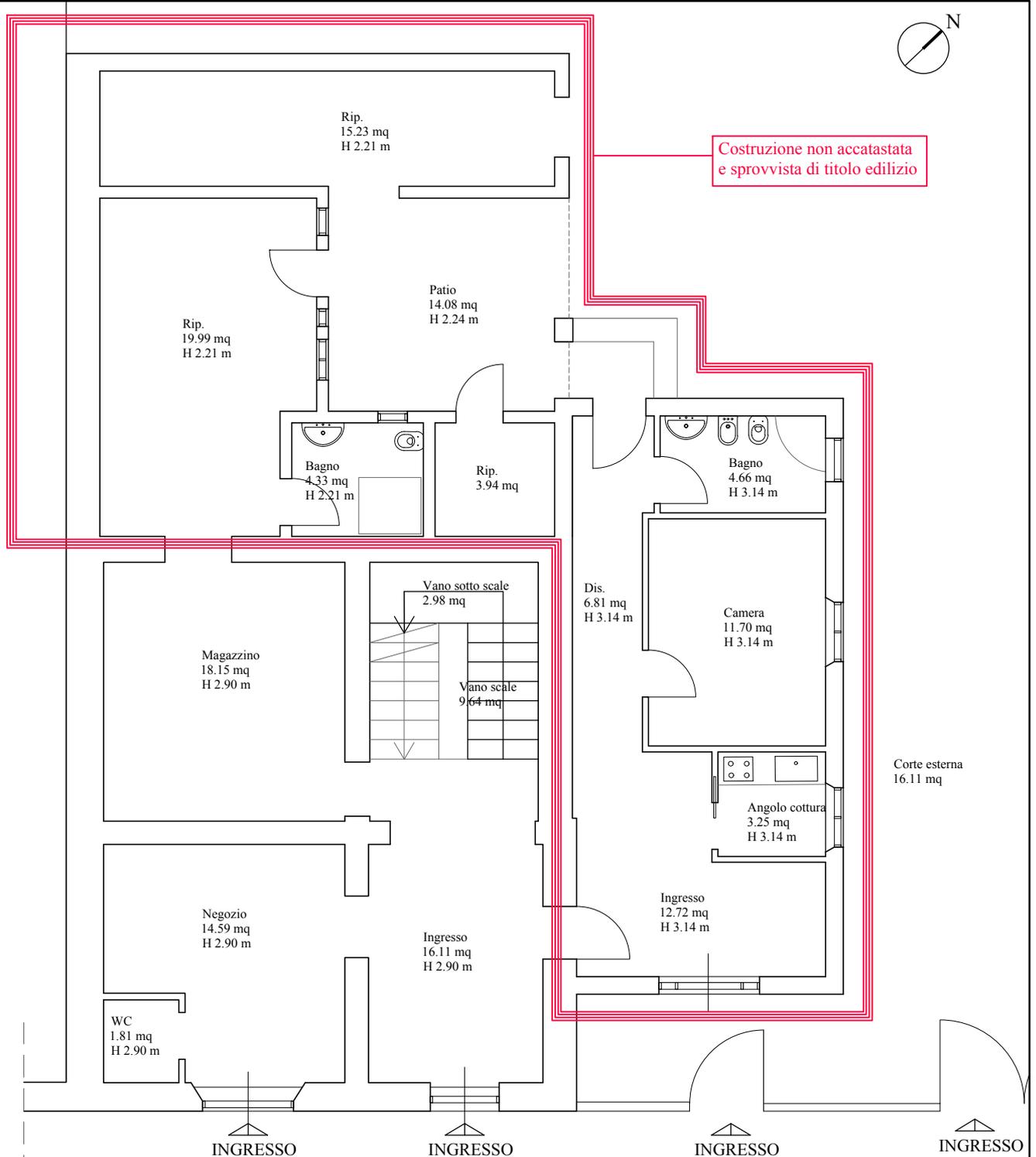
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO TERRENO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



PIANO TERRENO

Via dei Mille

Alessandro Flaminio
architetto

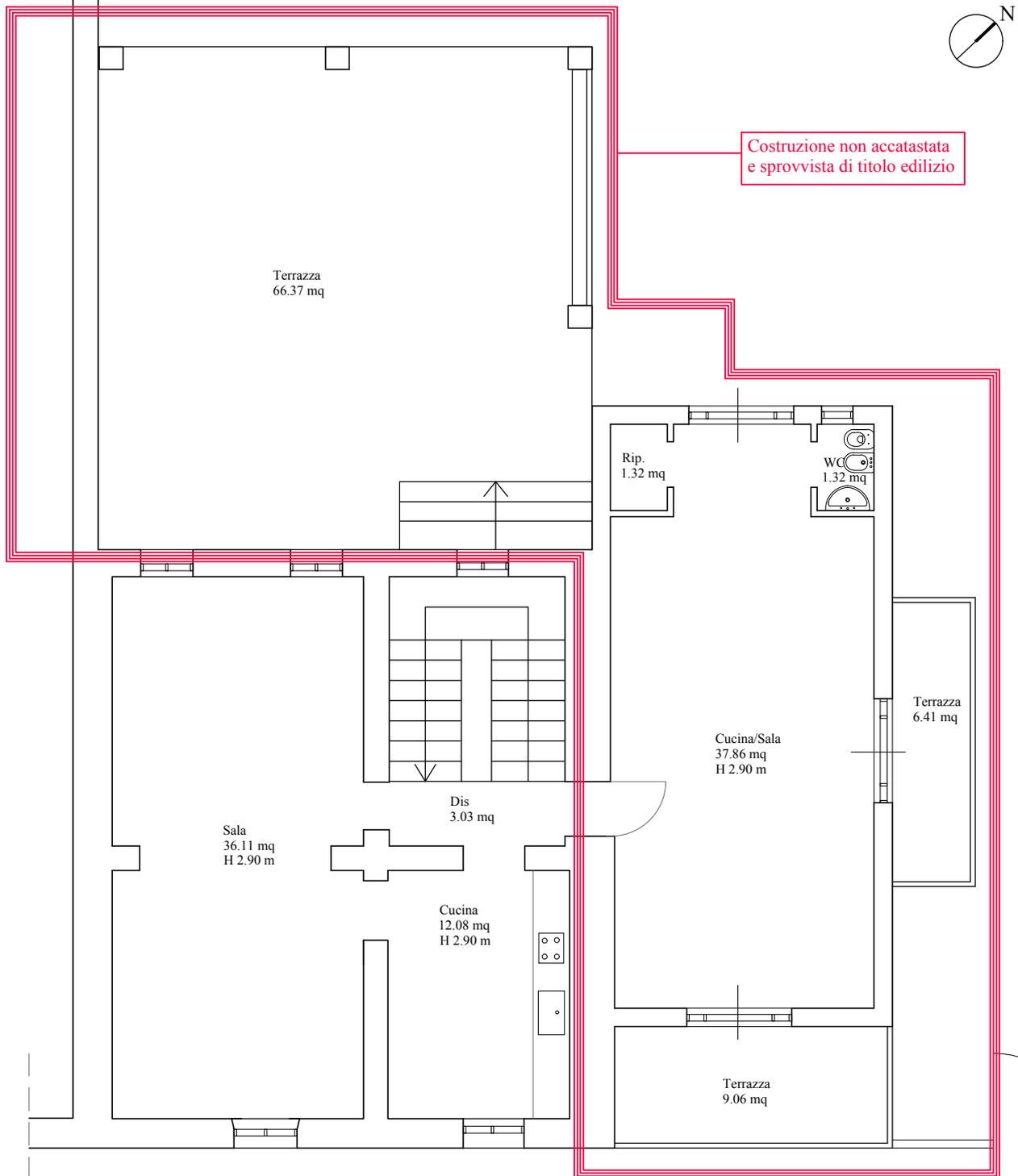
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO PRIMO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



PIANO PRIMO

Alessandro Flaminio
architetto

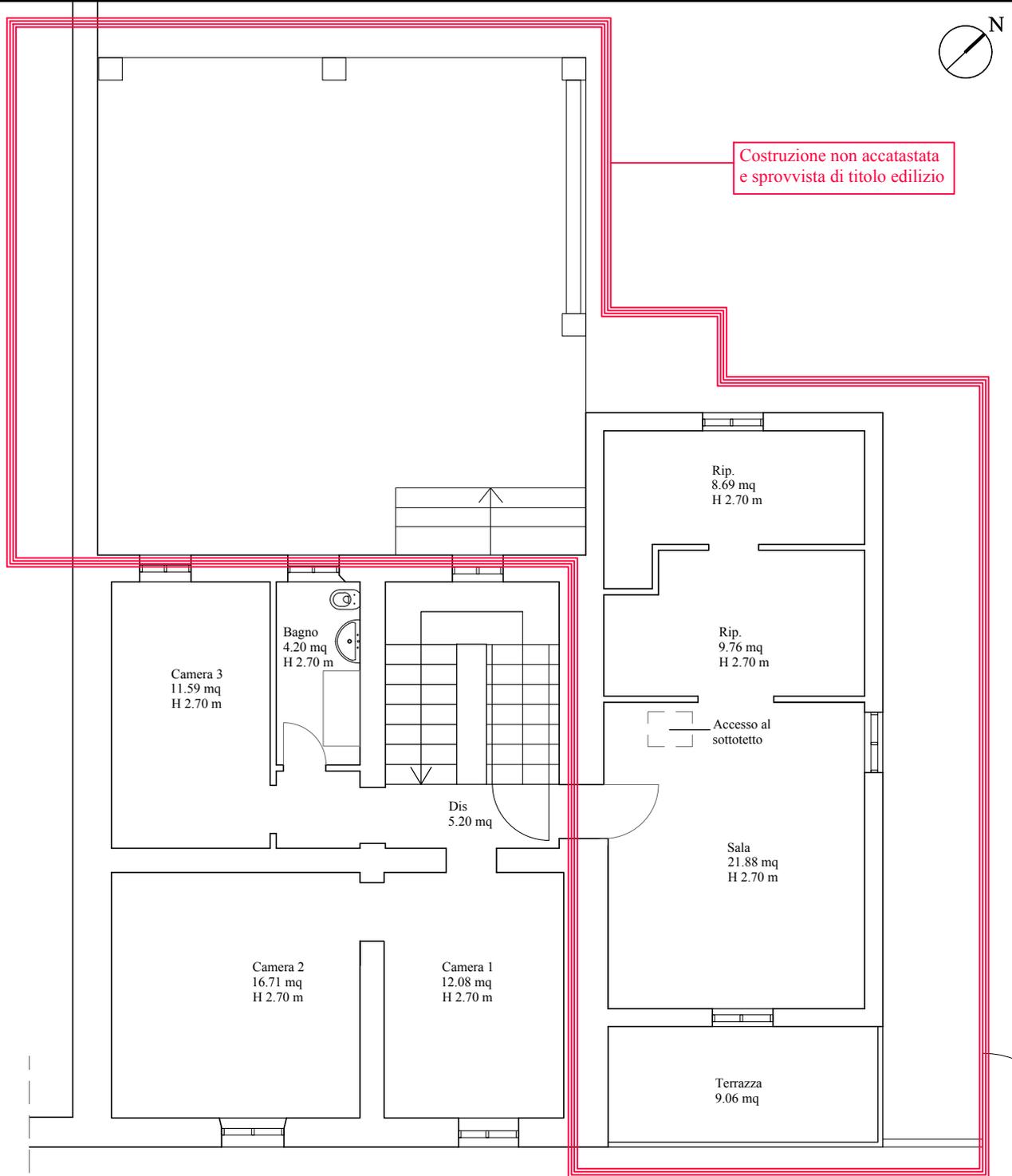
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO SECONDO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



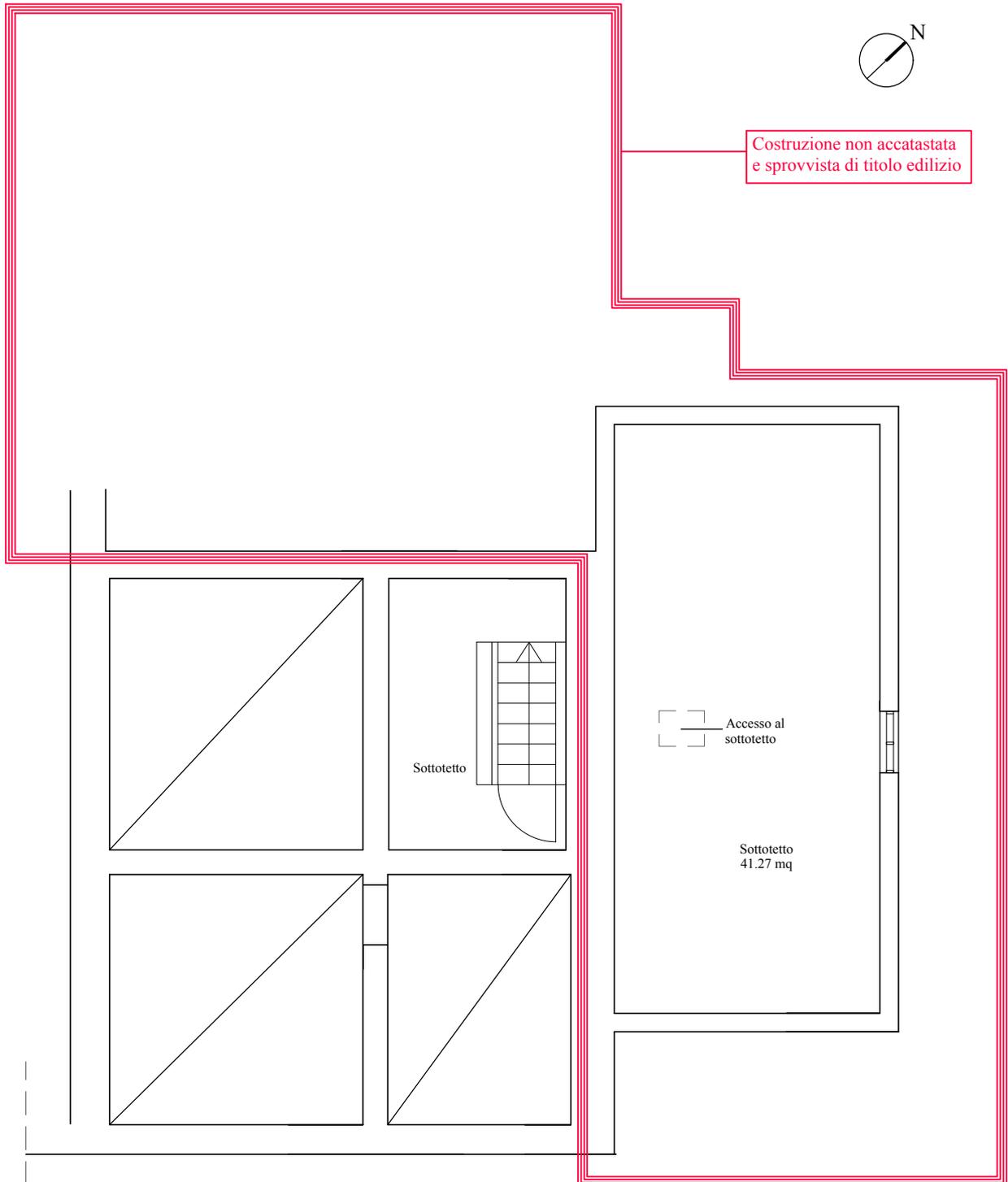
PIANO SECONDO

Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17
SCALA: 1:100
PIANO TERZO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



PIANO TERZO

Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Terreni sito in Seggiano
SCALA: 1:4000
FOTO SATELLITARE





N=-43800

E=17600

1 Particella: 29

13-Lug-2021 13:21:18
Prot. n. T225375/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: SEGGIANO
Foglio: 28

ALLEGATO N.3 Elaborati Tecnici

Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Locale commerciale sito in Grosseto, via Sardegna n. 15

SCALA: 1:100

PIANO TERRA

LOTTO 1: (immobile) foglio 89, part. 63, sub 2

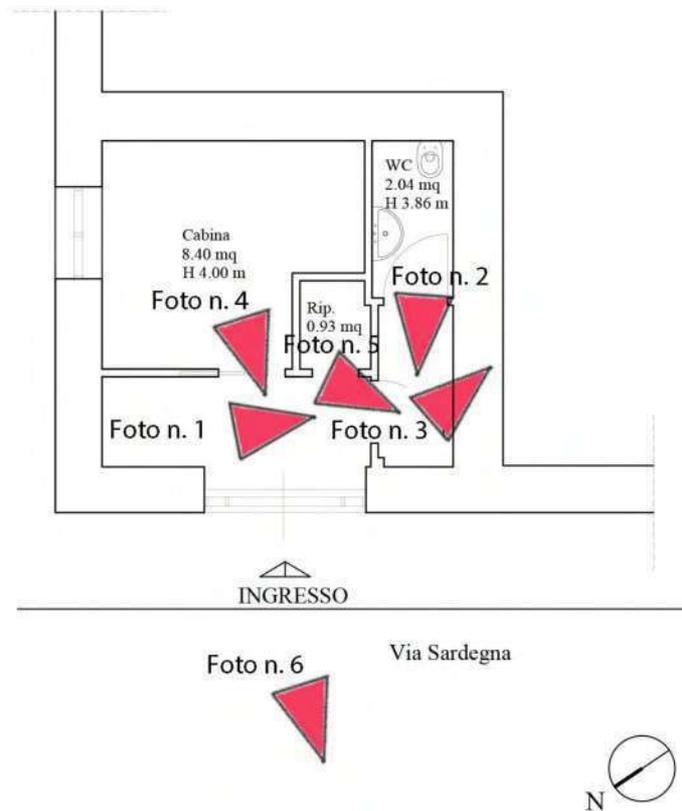




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica LOTTO 2

Alessandro Flaminio
architetto

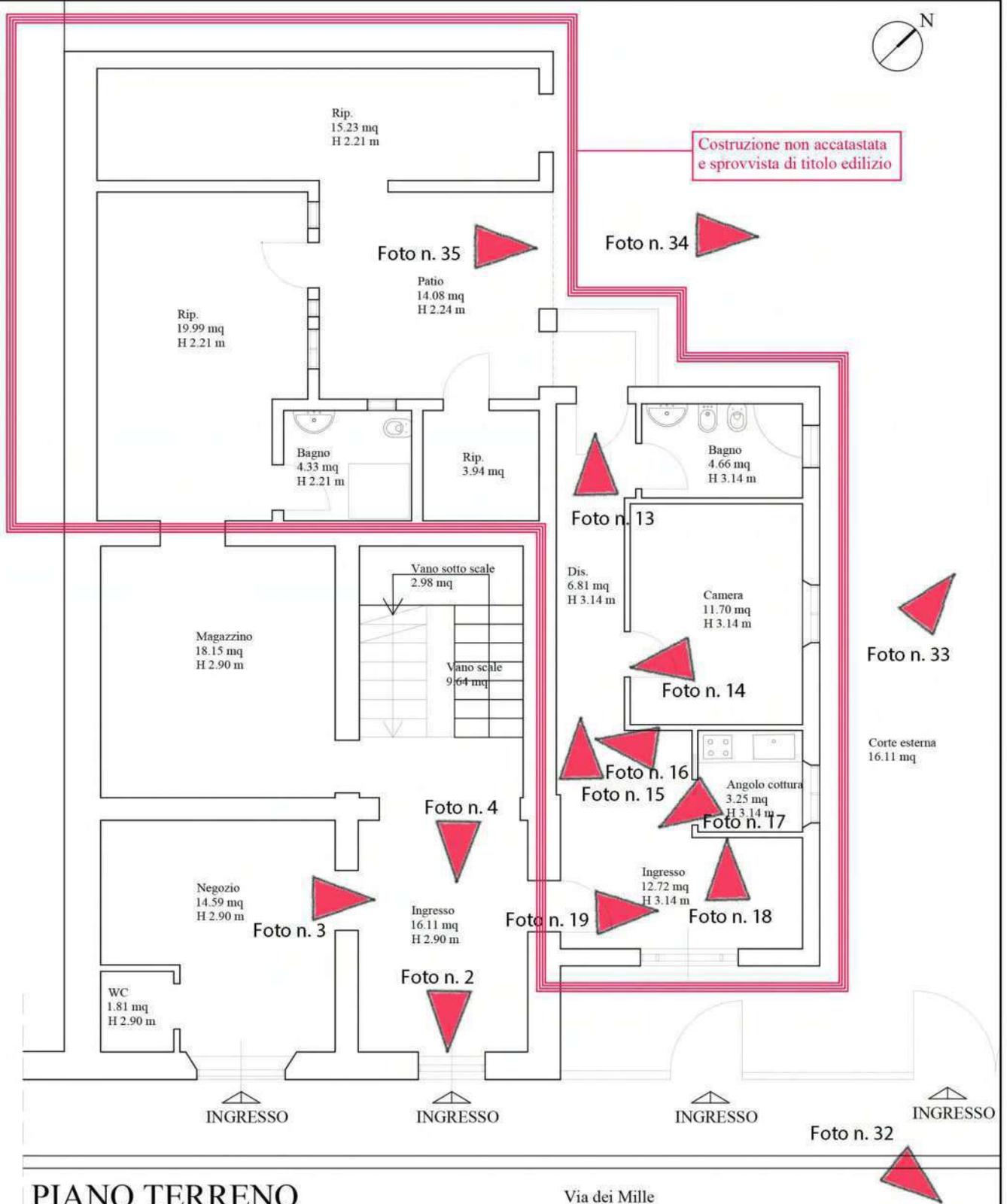
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO TERRENO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



Alessandro Flaminio
architetto

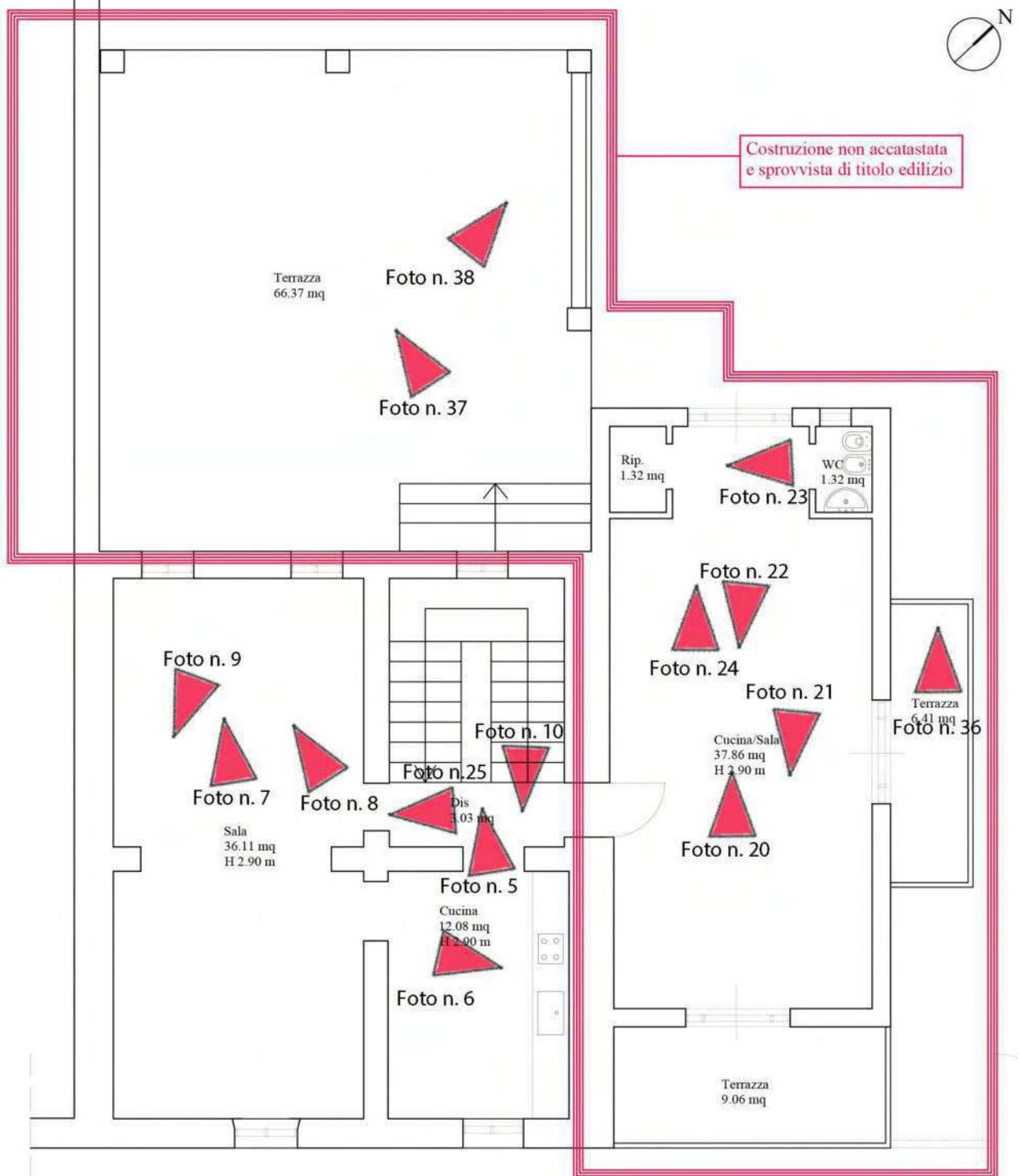
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO PRIMO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



PIANO PRIMO

Alessandro Flaminio
architetto

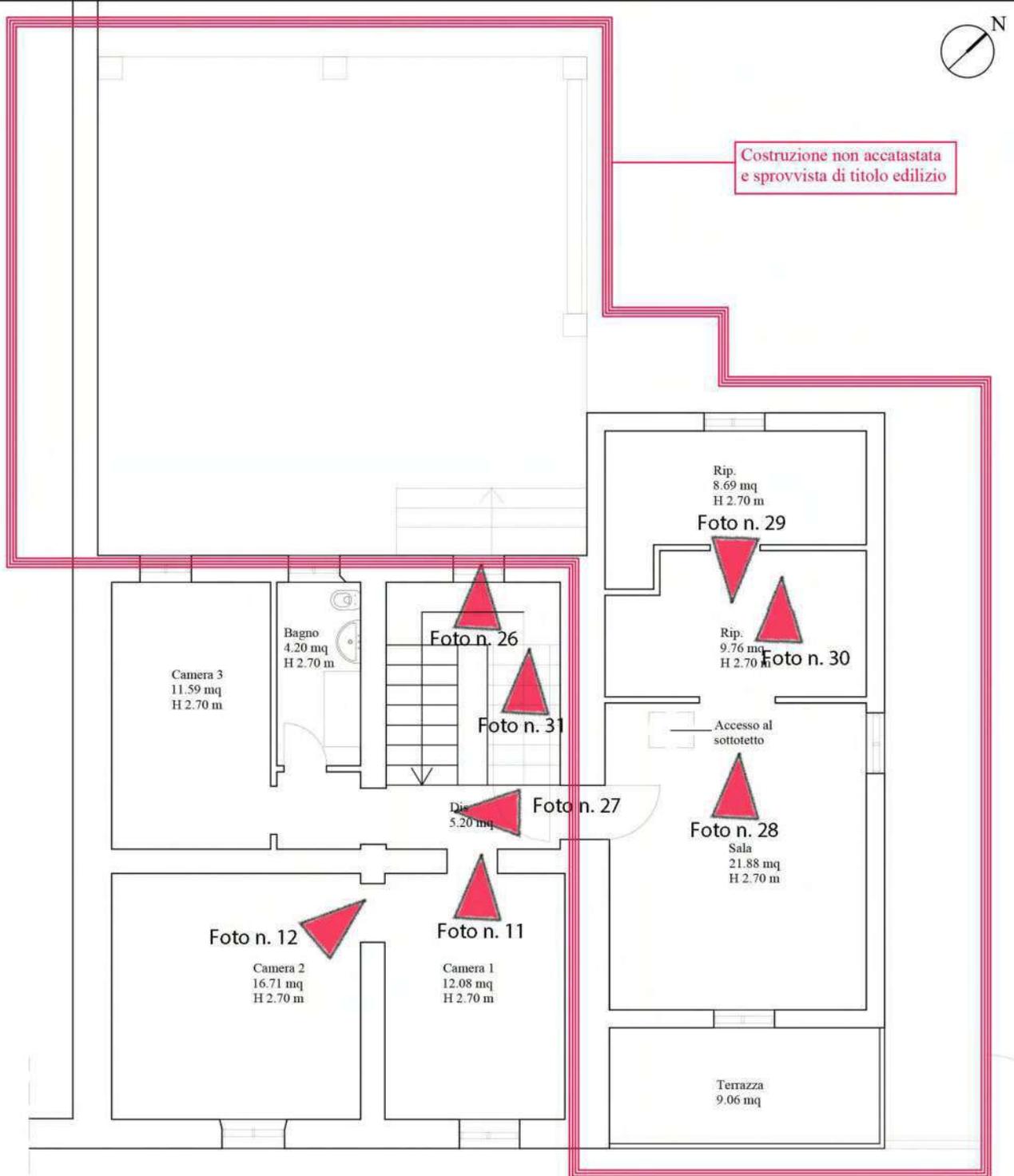
Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17

SCALA: 1:100

PIANO SECONDO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



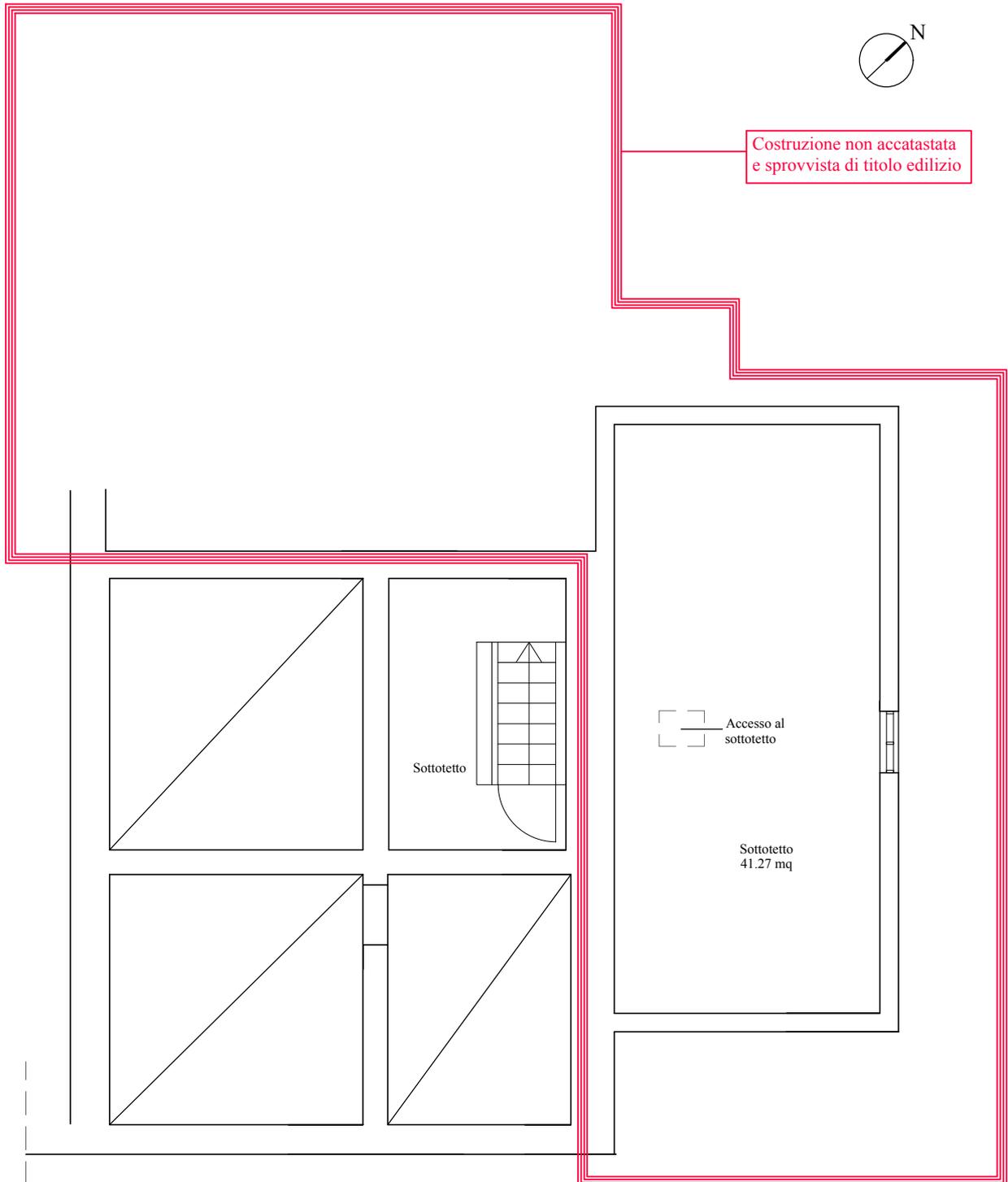
PIANO SECONDO

Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO
e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Appartamento sito in Castel del Piano, via dei Mille n. 17
SCALA: 1:100
PIANO TERZO

LOTTO 2: (immobili) foglio 33, part. 162, sub 2,3,4,5



PIANO TERZO



Foto 1



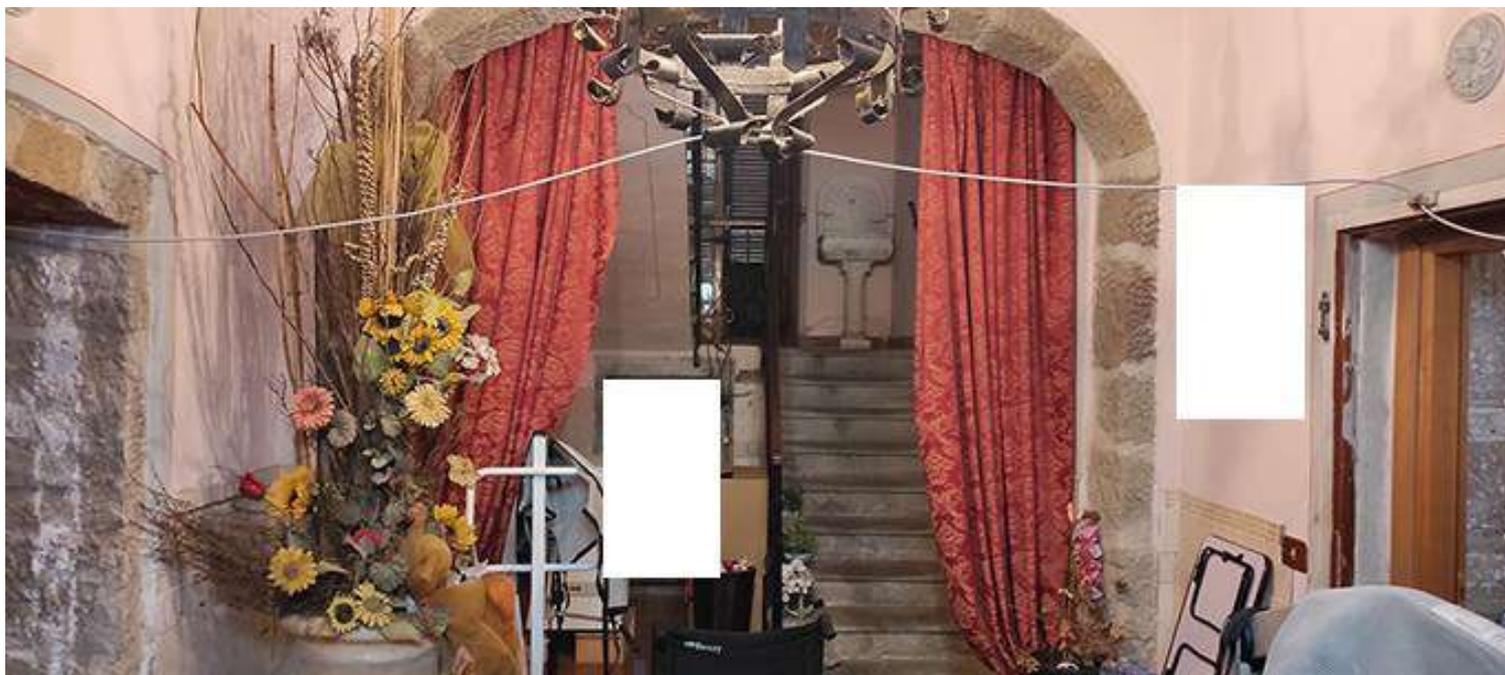


Foto 2

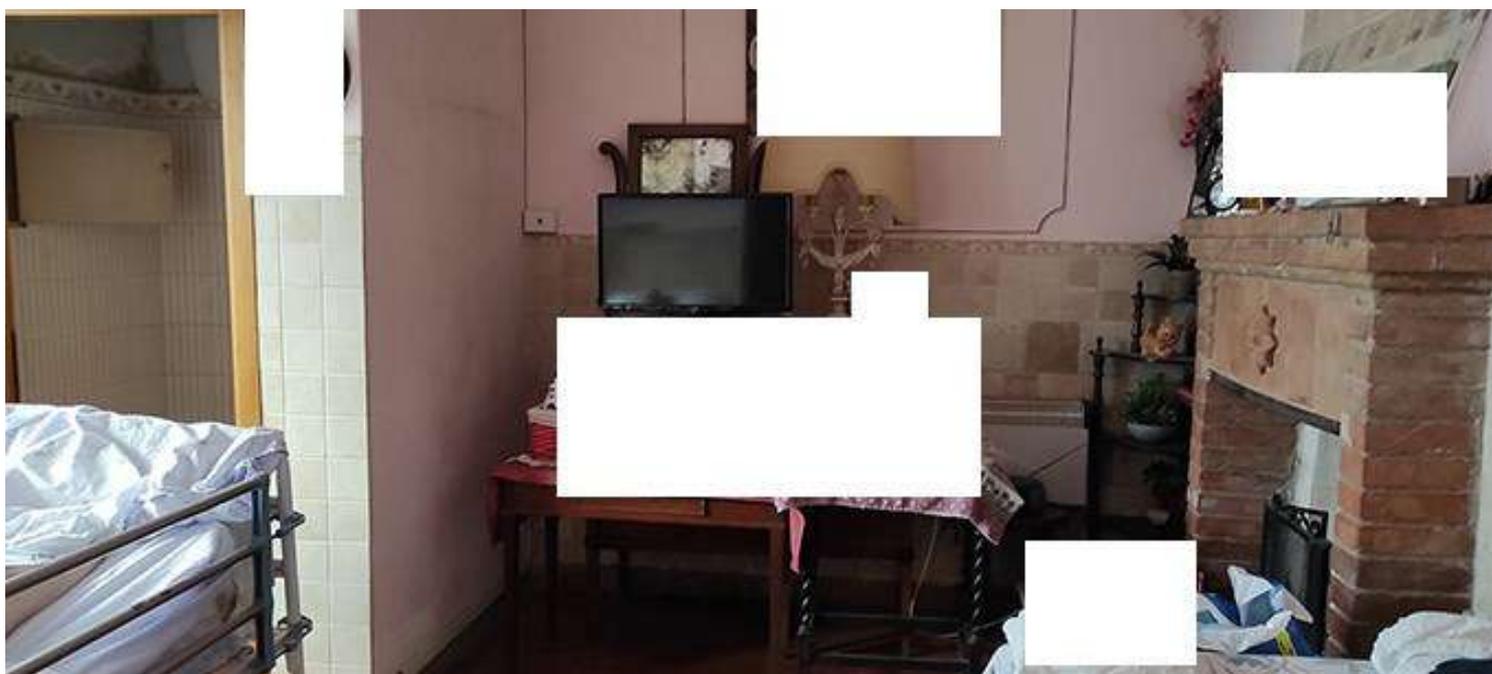


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

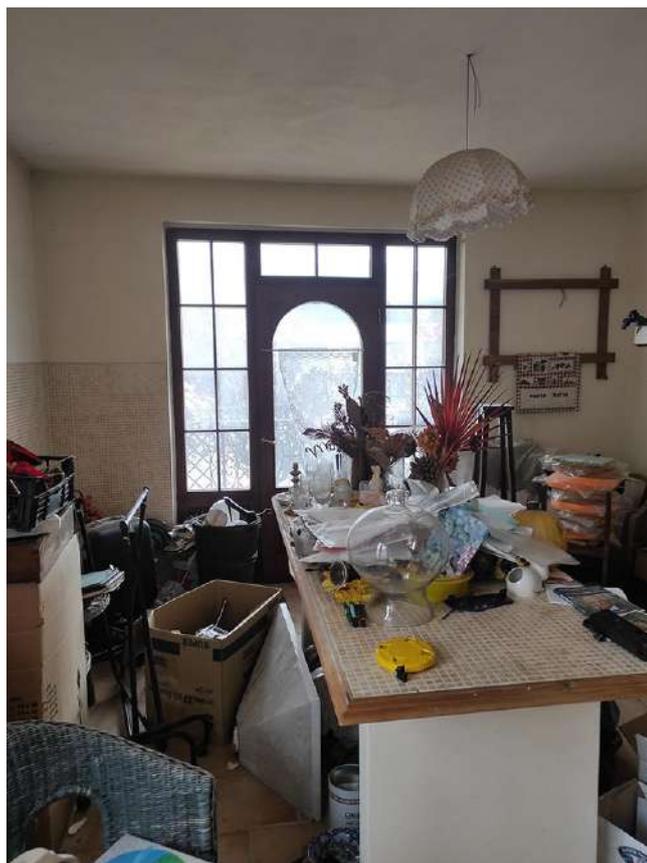


Foto 20



Foto 21

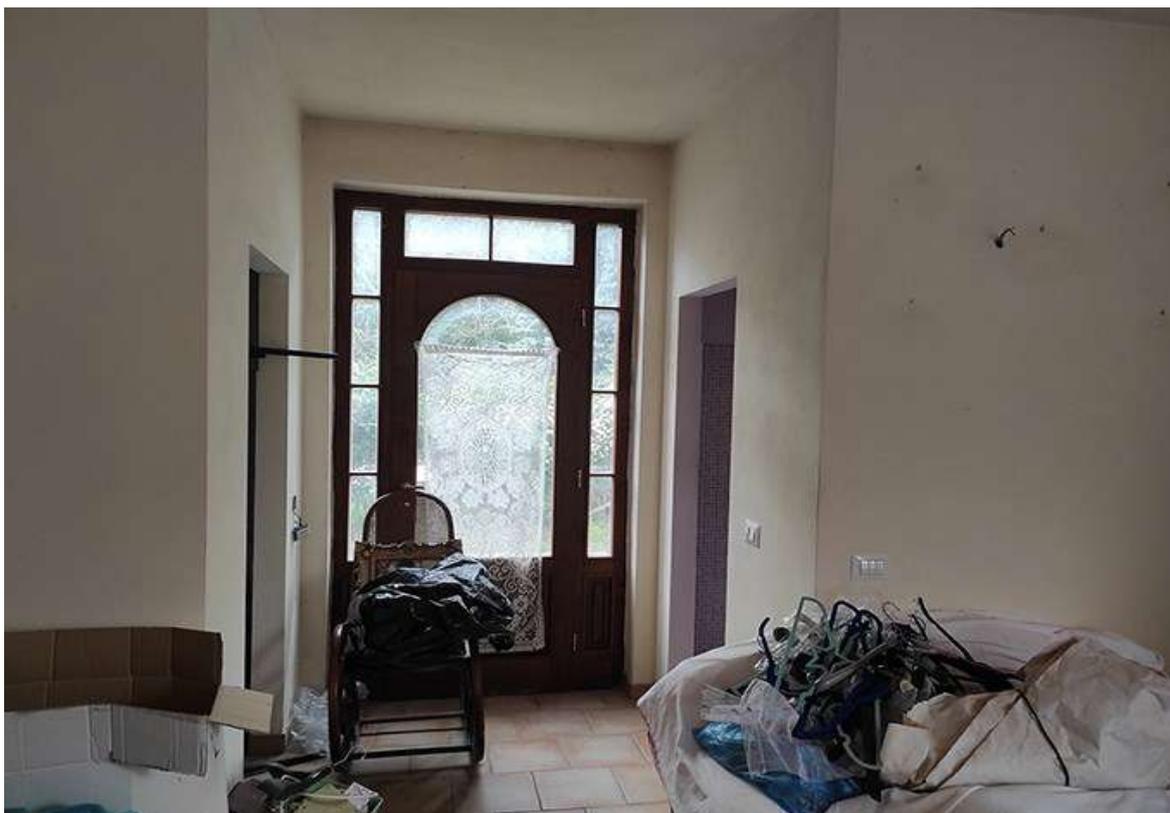


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

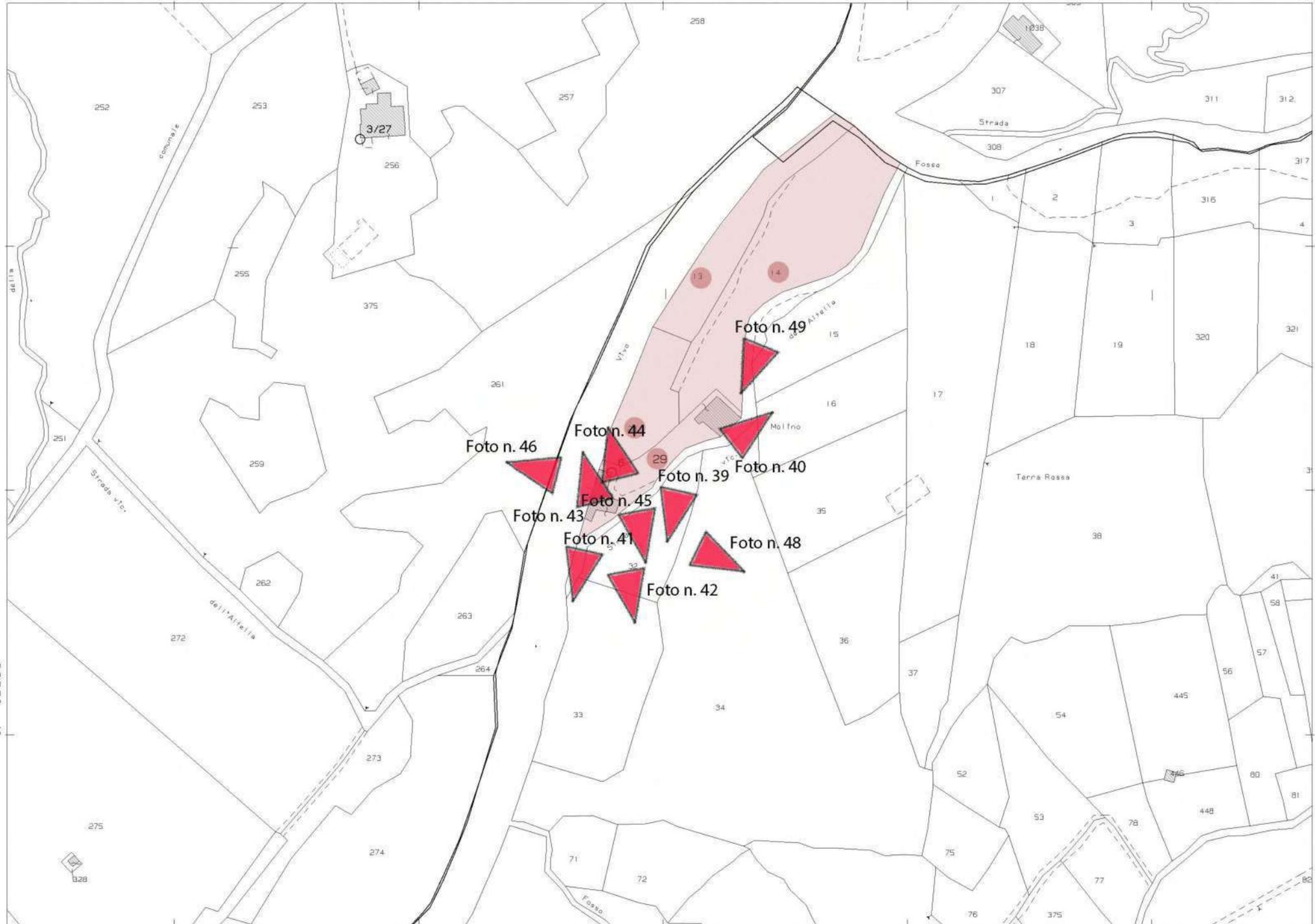


Foto 37



Foto 38

ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica LOTTO 3



N=-43800

E=17600

1 Particella: 29

13-Lug-2021 13:21:18
Prot. n. T225375/2021
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: SEGGIANO
Foglio: 28



Foto 39



Foto 40



Foto 41

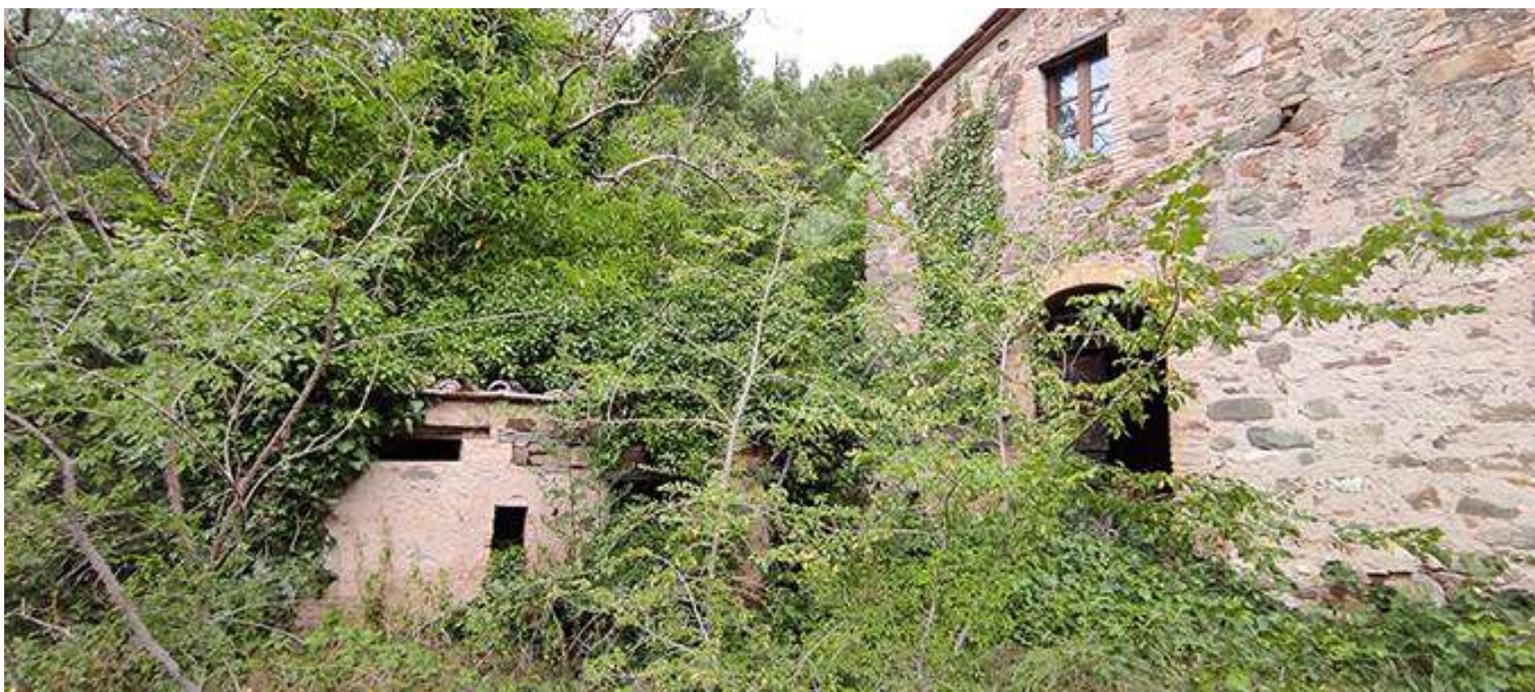


Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49