



CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO
n. 22 / 2021

CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE
Località Ingegnere
COMUNE DI ROCCASTRADA

C.T.U.: Arch. Caterina Agresti

CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

via Amendola, 5 - 58100 Grosseto (GR) mail: agresticaterina@gmail.com - pec: agresticaterina@archiworldpec.it - C.F. GRSCRN82D61E202L

Indice

PREMESSA.....	2
QUESITI.....	2
1. PRIMO QUESITO	4
Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	4
Acquisizione del bene	5
Verifica ipocatastale	5
Iscrizioni e Trascrizioni	5
2. SECONDO QUESITO	6
Descrizione	6
3. TERZO QUESITO	8
4.QUARTO QUESITO	8
5.QUINTO QUESITO.....	8
6. SESTO QUESITO	11
7. SETTIMO QUESITO	11
8. OTTAVO QUESITO.....	11
9. NONO QUESITO	12
10. DECIMO QUESITO	12
11. UNDICESIMO QUESITO.....	12
12. DODICESIMO QUESITO.....	12
PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA	12
STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO	14
FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA	15

Allegati:

 planimetria catastale e visura

 atto di pignoramento

 certificazione notarile

 titolo di provenienza

 copia titoli edilizi

 documentazione fotografica

PREMESSA

Con provvedimento del 5.1.2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. NICOLÒ, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Aurelia Nord, 88, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITI

- 1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47; 7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla

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

Le operazioni peritali principali si sono svolte nei seguenti giorni:

21.01.2022 – 11.02.2022 sopralluogo e rilievo presso gli immobili oggetto di perizia

17.01.2022 - 4.04.2022 - .30.04.2022 – 3.06.2022 richieste e accesso agli atti del Comune di Roccastrada

5.01.2022 richiesta e ritiro titolo di provenienza presso lo Studio Notarile Abbate di Grosseto

19.01.2022 - 30.03.2021 - 30.05.2022 richiesta e ritiro della documentazione catastale

1. PRIMO 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);*

Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il richiedente Lexant Studio Legale Arnaldi Caimmi e Ass. per conto di Leviticus SPV Srl creditore procedente nella procedura esecutiva 22/2021, in data 07/12/2021 ha presentato la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma del 29/03/2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile oggetto di causa.

La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

Acquisizione del bene

I beni sono pervenuti al [REDACTED], mediante atto di compravendita del 16.07.2007 a rogito del Dott. Abbate Antonio, Notaio in Grosseto, Rep.32919/19858, trascritto il 17.07.2007 ai nn.7231 rp. e 12460 rg. da potere di:

[REDACTED]
[REDACTED]

Verifica ipocatastale

a. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato sito in Roccastrada Loc. Ingegnere via dell'ingegnere n. 19

Il tutto a confine con le proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, corte comune, salvo se altri

Intestato [REDACTED] 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada
Foglio 273 Part.IIa 113 Sub. 42 Categoria A/2 Classe 2 Vani 4,5 Sup. tot. 108 escl. aree scop. 108 mq Rendita € 290,51
VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. GR0061541 in atti dal 23/03/2007 CAMBIODI DEST. E FRAZ. DI U.I. (n. 1587.1/2007)

Per le ulteriori variazioni fare riferimento alle visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: ROCCASTRADA (H449) (GR) Foglio 273 Particella 113 Subalterno 19 Foglio 273 Particella 113 Subalterno 28

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione o uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di compravendita del 16.07.2007 a rogito del Dott. Abbate Antonio, Notaio in Grosseto, Rep. 32919/19858, trascritto il 17.07.2007 ai nn.7231 rp. e 12460 rg. presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato alla presente)

Iscrizioni e Trascrizioni

Come da certificazione notarile del 29.03.2021 nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento sono presenti le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato a corte sito in Roccastrada, Loc. Ingegnere, via dell'Ingegnere n. 19. Attualmente l'immobile risulta distribuito in 5 vani e edificato al grezzo.



UBICAZIONE: Latitudine 42°92'22"N - Longitudine 11°11'38"E

Foglio 273 Part.IIa 113 Sub. 42 Categoria A/2

Immobile al piano terra

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato nelle seguenti condizioni:

come di consueto per gli immobili edificati al grezzo, le pareti interne sono prive di intonaco e finiture;

non vi sono impianti né infissi; alcune finestre sono state tamponate per impedire l'accesso a estranei. Esternamente il fabbricato, di due piani fuori terra, presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di una civile abitazione con disposizione a corte.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica risulta in buone condizioni.

Dal sopralluogo effettuato la superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 108 mq.

L'altezza media dell'immobile è ca 2,75 m.

Per la descrizione dell'impianti si rimanda alla relazione presentata dall' arch. Giancarlo Colantuoni.

3. TERZO QUESITO

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

I dati trascritti all'interno dei pignoramenti identificano in maniera corretta l'immobile.

4. QUARTO QUESITO

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

Immibile residenziale al piano primo

Durante il sopralluogo è stato rilevato che:

non sono presenti differenze tra lo stato attuale e la planimetria catastale

5. QUINTO QUESITO

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

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli immobili in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

Tavola del R.U. – Piano Operativo

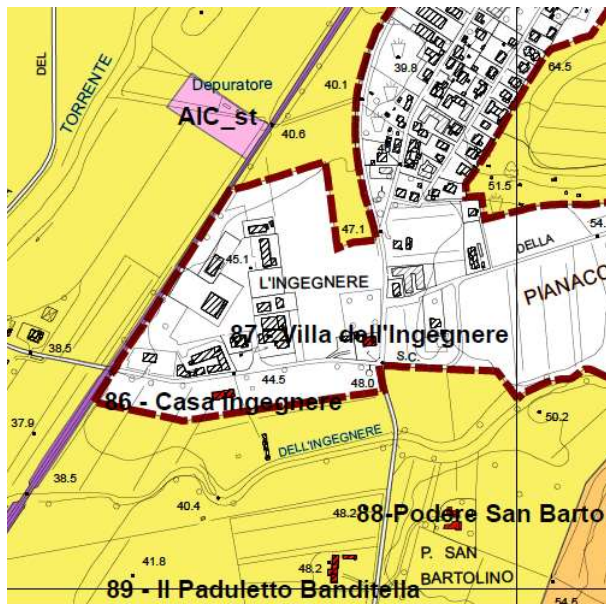
Tavola INS 03- STICCIANO e STICCIANO SCALO

Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni



Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo

Tavola TR01 – C Disciplina del territorio rurale e definizione dei centri abitati



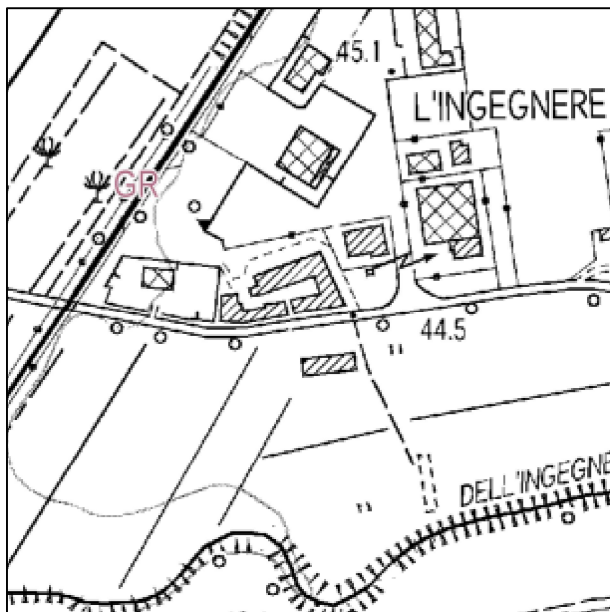
L'area fa parte dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - art.28 del P.O.
- art.22 - territorio urbanizzato; - art.28 - tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico 1:5000



L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico



Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico 1:2000



[Aree tutelate per legge](#)

[\(D.Lgs. 42/2004, art. 142\) Lettera h.](#)

Per quanto concerne le zone gravate da usi civici, di cui D.Lgs. 42/2004, art. 142 c. 1 lettera h), il PIT evidenzia come l'area risulti: "Comuni con presenza accertata di usi civici".

Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto ad usi civici.

6. SESTO QUESITO

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada sono emersi i seguenti elaborati:

DIA 302/2004 del 10/06/2004 con Variante per Consistenza finale prot. 014033 20/08/2007

Attestato di Agibilità/Abitabilità n.26 del 2008 prot.019338 del 08/11/2007

PRATICA 191/2014 Permesso a costruire n.37 del 29/07/2015 prot. 10483 – Lavori di realizzazione di terrazza a sbalzo e tramezzo interno per creare nuova camera

PRATICA 40/2019 Permesso a costruire n.10 del 18/04/2019 - Terrazza a sbalzo

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

L'immobile allo stato dei luoghi, presenta la mancanza di un tramezzo divisorio tra il bagno e la zona giorno. Trovandosi edificato al grezzo, tale difformità non incide sul prezzo finale rilevato.

7. SETTIMO QUESITO

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;

Trattasi di unico immobile, pertanto verrà effettuato **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

8. OTTAVO QUESITO

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

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1.

9. NONO QUESITO

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

L'immobile risulta libero

10. DECIMO QUESITO

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

Gli immobili e i terreni risultano nelle disponibilità dell'esecutato.

11. UNDICESIMO QUESITO

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;

Da quanto rilevato, l'immobile non è soggetto a vincoli urbanistici.

12. DODICESIMO QUESITO

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

PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare.

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale, con caratteristiche simili all' immobile in oggetto, il risultato riscontrato oscilla **tra 900 e 1200 €/mq.**

Inoltre, per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2021) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, per la zona extraurbana in questione (zona rurale e piccoli centri abitati), considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti **tra 1050 e 1400 €/mq.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio decurtato dei lavori.



Provincia: GROSSETO

Comune: ROCCASTRADA

Fascia/zona: Suburbana/STICCIANO - STICCIANO SCALE E ZONE CIRCOSTANTI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L	2,8	4,1	N

Per la valutazione del bene immobile edificato, si analizza l'incidenza delle opere realizzate rispetto al valore del finito; pertanto, si ipotizza che dalle ricerche di mercato effettuate, comparate con i valori OMI, tale immobile possa avere un valore finale al mq. di circa **1.300,00** pari a complessivi: **108,00 mq x € 1.300,00 = € 140.400,00.**

Si determina una incidenza delle opere realizzate pari al 45% del complessivo, pertanto un valore al mq di: € 1.300,00 x 45% = € 585,00.

Con questo criterio si assume un valore al mq del costruito pari a € 585,00 che porta ad una valutazione di: 108,00 mq x € 585,00 = € 63.180,00

STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni:

- gli immobili e i terreni sono ubicati nel Comune di Roccastrada, loc. Ingegnere;
- considerando che l'immobile risulta edificato al grezzo;
- considerati i dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari;
- che rispetto ai prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %

Si effettua la preparazione del lotto e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada e presso il N.C.E.U. di Grosseto. (vedi quesito 6)

Valore degli immobili e dei terreni per la piena proprietà pari a 1/1

€ 63.180,00

(dicomi sessantatremilacentottanta/00)

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento

Appartamento di 5 vani edificato al grezzo di un fabbricato di due piani fuori terra;

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada

Foglio 273 Part.lla 113 Sub. 42 Categoria A/2 Classe 2 Vani 4,5 Sup. tot. 108 escl. aree scop. 108 mq

Rendita € 290,51

Confini: Il tutto a confine con le proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, corte comune, salvo se altri

108,00 mq x € 585,00 = € 63.180,00

VALORE DELL' IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 63.180,00

(diconsì sessantatremilacentottanta/00)

Abitazione A/2

Per acquisto prima casa

Valore catastale (€ 290,51 x 115,5) = € 33.553,90

Per acquisto seconda casa

Valore catastale (€ 290,51 x 126) = € 36.604,26

Grosseto, 06/06/2022

Arch. Agresti Caterina

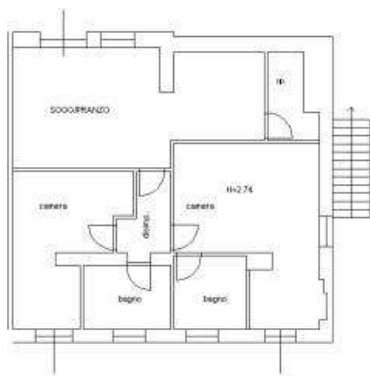


Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

Data: 19/01/2022 - n. T91802 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto</p>	Dichiarazione protocollo n. GR0061541 del 23/03/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccastrada Localita' Ingegnere civ. 19	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 273 Particella: 113 Subalterno: 42	Compilata da: Pii Valerio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 978

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2022 - Comune di ROCCASTRADA (H449) - < Foglio: 273 - Particella: 113 - Subalterno: 42 >
 LOCALITA' INGEGNERE n. 19 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2022 - n. T91802 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2022
Ora: 18:13:15
Numero Pratica: T400164/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/05/2022

Dati identificativi: Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio 273 Particella 113 Subalterno 42

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio 273 Particella 113

Classamento:

Rendita: **Euro 290,51**

Categoria **A/2ⁿ**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio 273 Particella 113 Subalterno 42

Indirizzo: LOCALITA' INGEGNERE n. 19 Piano T

Dati di superficie: Totale: **108 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dal 23/03/2007

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio 273 Particella 113 Subalterno 42

VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. GR0061541 in atti dal 23/03/2007 CAMBIODI DEST. E FRAZ.DI U.I. (n. 1587.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio 273 Particella 113 Subalterno 19

Foglio 273 Particella 113 Subalterno 28



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2022
Ora: 18:13:15
Numero Pratica: T400164/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 23/03/2007

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **273** Particella **113** Subalterno **42**

LOCALITA' INGEGNERE n. 19 Piano T

VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. GR0061541 in atti dal 23/03/2007 CAMBIODI DEST. E FRAZ.DI U.I. (n. 1587.1/2007)

> Dati di classamento

📅 dal 23/03/2007

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **273** Particella **113** Subalterno **42**

Rendita: **Euro 290,51**

Categoria **A/2⁹**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. GR0061541 in atti dal 23/03/2007 CAMBIODI DEST. E FRAZ.DI U.I. (n. 1587.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **ROCCASTRADA (H449) (GR)**

Foglio **273** Particella **113** Subalterno **42**

Totale: **108 m²**

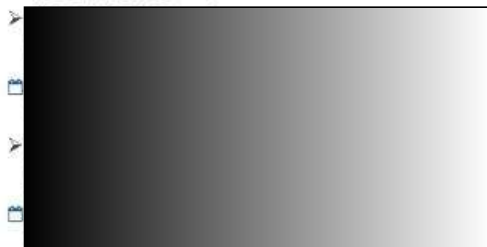
Totale escluse aree scoperte : **108 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/03/2007, prot. n. GR0061541

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROCCASTRADA (H449)(GR) Foglio 273 Particella 113 Sub. 42



1. VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. GR0061541 in atti dal 23/03/2007 CAMBIODI DEST. E FRAZ.DI U.I. (n. 1587.1/2007)

2. Atto del 16/07/2007 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 32919 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7231.1/2007 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 25/07/2007



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2022
Ora: 18:13:15
Numero Pratica: T400164/2022
Pag: 3 - Fine

> 
☐ dal 16/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Avv. FRANCESCA FOMMEI
Via Aquileia, 8 - 58100 Grosseto
Tel. 0564 26322 - Fax 0564 21950
francesca.fommei@studioarnaldi.it

LEXANT
STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

SI NOTIFICA CON 2 MENI
URGENZA - 12/02/21
AI SENSI DEL 143

URGENTE

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

ORIGINALE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

LEVITICUS SPV S.R.L., con socio unico, costituita ai sensi della L. 130/1999, con sede legale in Roma Via Piemonte n. 38, n. CCIAA e **C.F. 14978561000** (R.E.A. RM-1559585), capitale sociale € 10.000,00 i.v., iscritta al n. 35541.2 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca D'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 07.06.2017 (qui di seguito anche solo "Leviticus"), e per essa, quale mandataria, giusta procura speciale a rogito Notaio Dott.ssa de Franchis di Roma del 08 febbraio 2019 (rep. 11002 – racc. 5300), **CREDITO FONDIARIO S.P.A.** (qui di seguito anche solo "Credito Fondiario"), con sede legale in Roma, via Piemonte n. 38, capitale sociale €54.189.669,00 i.v., n. CCIAA e **C.F. 00395320583** (R.E.A. RM-30897), in persona della **Dott.ssa Caterina Rippa** (c.f. RPPCRN74M45C352U), nata a Catanzaro il 5.08.1974, domiciliata per la carica presso la sede sociale, in forza di procura speciale Rep. n. 12122-Racc. n. 5848, autenticata dal Notaio Dr.ssa Sandra De Franchis in data 11.09.2019, registrata a Roma 4 il 16.08.2019 al n. 28349 serie 1T, **entrambe appartenenti al GRUPPO IVA Credito Fondiario (P.IVA 15430061000)**, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Davide Arnaldi (c.f. RNL NRD 70L09 F205K) del Foro di Milano, in virtù di procura speciale alle liti ex art. 83 c.p.c allegata all'atto di precetto notificato in data 14.03.2020, il quale dichiara di voler ricevere gli avvisi di Cancelleria all'indirizzo PEC: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it oppure al Fax n. **02.36709729** ed elegge domicilio presso l'Avv. **FRANCESCA FOMMEI**, con Studio in via Aquileia, 8 - 58100, GROSSETO (GR);

PREMESSO CHE

in data 21.02.2006, **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.** - poi incorporatasi in **BANCO BPM SPA**, a seguito di fusione con costituzione di una nuova società bancaria con atto del 13.12.2016 a rogito del Notaio Carlo Marchetti di Milano (Rep. 13.501 – n. Racc. 7.087), in conformità al progetto di fusione approvato in data 24.05.2016 – cedente dell'odierna esponente – stipulava con il Sig. **PENNACCHIO DOMENICO** (c.f. PNNDC71D22F799P), nato a Mugnano di Napoli (NA) il 22.04.1971, il contratto di mutuo fondiario Rep. **32920**

LEXANT
 STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
 20122 – MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

- **Racc. 19859** di originari €80.000 a rogito del Notaio Dott. Antonio Abbate, registrato a Grosseto in data 17.07.2007 al n. 4532 serie 1T;

in data 28.12.2018, BANCO BPM spa, in forza di contratto di cessione di crediti con efficacia economica 30.6.2018 ed efficacia giuridica 28.12.2018 – *cessione regolarmente pubblicata, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 del D. Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05.01.2019, Parte II n. 2* – ha ceduto in favore della società LEVITICUS SPV S.r.l. una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, quelli posti alla base della presente azione esecutiva;

[REDACTED] CCHIO

DOMENICO di pagare l'importo complessivo di € 62.206,25, oltre al costo di notifica dell'atto ed altre successive occorrenze, spese ed interessi successivi alla data del 29.12.2018 nonché ogni altro accessorio dovuto ai sensi dei contratti e della normativa sul Credito Fondiario sino al saldo effettivo, con espressa riserva di conteggio finale in sede di liquidazione definitiva all'atto del pagamento;

RITENUTO CHE

l'intimazione di pagamento non abbia sortito alcun effetto, essendo ampiamente decorso il termine dilatorio di cui all'art. 482 c.p.c. senza che il [REDACTED] abbia provveduto a pagare quanto dovuto;

Tutto ciò premesso e ritenuto, l'esponente LEVITICUS SPV S.R.L., *ut supra* rappresentata e difesa,

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti diritti reali, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze, ai sensi dell'art. 2912 c.c., nulla escluso o riservato, anche se successivamente modificato od introdotto, già gravati da ipoteca di grado primo per € 160.000,00 (con nota R.G. 12461 - R.P. 3671 in data 17.07.2007) iscritta presso l'UPT di Grosseto in favore della cessionaria **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**, beni così catastalmente identificati:

CO
13A
RC
INT
PE



LEXANT
 STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
 20122 – MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONS.	
ISAW ROCCASTRADA (GR)		F	273	113	42	A/2	-	
INTESTATARI:						DIRITTO:		
						Proprietà 1/1		

Ai sensi degli artt. 9 e ss. Del DPR 115/2002 e s.m.i. si dichiara che il valore del seguente procedimento sconta il contributo fisso *ratione materiae* di € 278,00, che sarà versato al momento del deposito dell'istanza di vendita.

Milano, 25.01.2021

Avv. Andrea Davide Arnaldi

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'instato Tribunale, vista la richiesta che precede, visto l'art. 555 c.p.c., visti gli allegati titoli muniti di formula esecutiva;

HO PIGNORATO

in danno del [redacted], i sopradetti diritti reali su beni immobili;

HO INGIUNTO A

al predetto/i debitori di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre i beni stessi alla garanzia del credito per cui si procede, interessi maturati e maturandi e spese, sotto le comminatorie di legge;

HO INVITATO

il/i predetto/i debitori ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice;

HO AVVERTITO

il/i debitore/i medesimo/i che, ai sensi del novellato art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire alle cose (oppure) ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, degli interessi e delle spese oltre alle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a



LEXANT
 STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
 20122 – MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

norma degli artt. 530, 522, e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto (1/6) dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

Ho altresì avvertito il/i debitore/i che, a norma dell'articolo 615 c.p.c. l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

_____, li _____, 20____, presso il **TRIBUNALE DI GROSSE**,
 Funzionario UNEP
 Anna Marsicano
 L'Ufficiale Giudiziario



LEXANT
STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
20122 - MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

RELAZIONE DI NOTIFICA

ad istanza come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio notifiche dell'istestato Tribunale, ho notificato copia del su-esteso atto, rimettendone copia conforme all'originale a:



*In fede de informazione assente in atto de notificando
Assente Trasferto de anni, Si de suo cde Tde Maffei
Banco Sob Sule Bule - Pcia Cilebi GRANBUCHE
Grosseto 4 FEB. 2021*



TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Anna Marsicano

TRIBUNALE DI GROSSETO
SPECIFICA

NEP TRIBUNALE DI GROSSETO **ORIGINALE**

diritti notiz.:	6,71	Sp.pt.:	0,00	Mod.E:	
imb.spese Em:	4,68	Copia:	0,00	Mod.F:	
assa esecuziale:	0,47	C.C.prof:	0,00	Cron.:C/0/193	
stale inden.:	11,86	Altro:	0,00		
TOTALE:	11,86				

C/0/193

asse esecuziali pagate in modo virtuale all'Ufficio competente.
L'Ufficiale Giudiziario
03/02/2021.

GROSSETO

3 FEB. 2021



LEXANT
 STUDIO LEGALE ARNALDI CAIMMI E ASS.
 20122 – MILANO Via Pietro Cossa n. 2 Tel. 02-36709728 Fax 02-36709729

RICHIESTA DI NOTIFICA ex art. 143 c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Davide Arnaldi, vista la notificazione con esito negativo risultante dalla antistante relata di notifica del 04.02.2021, espletata ogni necessaria indagine, richiede la notifica ex art. 143 c.p.c. nel luogo dell'ultima residenza nota.
 Grosseto, lì 12.02.2021

Avv. Andrea Davide Arnaldi

RELAZIONE di NOTIFICA

A richiesta come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario presso l'UNEP del Tribunale di Grosseto, ho notificato ex art. 143 c.p.c. il su esteso atto di pignoramento

Grosseto (GR) – CAP 58100 quale luogo dell'ultima residenza nota risultante dall'allegato certificato di residenza.

Ad istanza di parte
 mediante deposito di una copia, dell'atto
 in busta chiusa e sigillata, corredata
 di numero cronologico, nella Casa
 Comunale di Grosseto
 ai sensi dell'art. 143 C.P.C.

GROSSETO 12 FEB. 2021

TRIBUNALE DI GROSSETO
 Funzionario UNEP
 Anna Marsicano



RELAZIONE NOTIFICAZIONE PER USO
 NOTIZIA PER IL PIGNORAMENTO DI
 IMMOBILIARE 12 FEB. 2021
 L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
 Funzionario UNEP
 Anna Marsicano

TRIBUNALE DI GROSSETO SPECIFICA	
CRON.	
DIRITTI	N. U.
	2,58 3,87
<p>NEF TRIBUNALE DI GROSSETO ORIGINALE</p> <p>Art. 107 Mod. E: 0,00 Mod. E: Imp. spese Km: 7,02 Copia: 0,00 Mod. F: Imp. erariale: 0,70 C. Prof: 0,00 Cron.: C/0/260 Totale Inden.: 17,79 Altro: 0,00 TOTALE: 17,79</p>  <p>C/0/260</p> <p>Imp. erariale pagate in modo virtuale all'ufficio competente. L. 12/02/2021. L'Ufficiale Giudiziario</p>	



Il sottoscritto **Ufficiale Giudiziario**
ATTESTA

di aver consegnato in data odierna il presente processo verbale di pignoramento in originale per il creditore procedente, unitamente al titolo esecutivo ed al precetto.

Data

19 FEB. 2021

L'Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Grosseto
 Ufficiale Giudiziario
 Anna Mariani

Tribunale di Grosseto
 Ufficiale Giudiziario
 Anna Mariani



STUDIO NOTARILE BERGAMO

RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE
3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Richiedente: Lexant Studio Legale Arnaldi Caimmi e Ass.

Per conto di: Leviticus SPV Srl

Procedura n.ro:

Giudice dell'esecuzione:

^^^

Descrizione immobili oggetto della nota di trascrizione del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto il 29.03.2021 ai nn.3528 rp. e 4674 rg:

Appartamento sito in territorio di Roccastrada (GR), località Ingegnere,19 piano terra, vani
4,5,Ctg.A/2, Classe 2, censito al NCEU fg.273 part.IIa 113 sub.42

^^^

Io sottoscritto Notaio dott. Elio Bergamo, con studio in Roma Piazza Cavour,10

DICHIARO

che dagli accertamenti eseguiti presso la **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale –
Territorio – Servizi catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di GROSSETO,**

l'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento è di
proprietà di:

**_____ per la
piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni)**

^^^

L'immobile di cui sopra, oggi, risultano così censiti:

NCEU di ROCCASTRADA (GR):

-fg.273 part.IIa 42 (ex subb.19 e 28), località Ingegnere,19 piano terra, vani 4,5, Mq.108 (Totale



STUDIO NOTARILE BERGAMO



AAA

Si certifica la continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell'art.2640 del C.C. e correlati

AAA

Esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento appresso citato le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

n.03671/12461 del 17.07.2007 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di mutuo del 16.07.2007 a rogito del Dott. Abbate Antonio, Notaio in Grosseto, Rep.32920/19859, per la complessiva somma di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 capitale da restituire in 25 anni.

a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA Spa – Novara CF.01848410039

(domicilio eletto in Via Negroni,12 Grosseto)

contro

Grava su immobile come descritto nella presente relazione, per la piena proprietà.

n.03528/04674 del 29.03.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 04.03.2021 Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Grosseto, Rep.193

a favore LEVITICUS Spv Srl – Roma CF.14978561000

contro

Grava su immobile come descritto nella presente relazione, per la piena proprietà.





AAA

La presente relazione si rilascia ai sensi e per gli effetti di cui all'art.562 C.C. e successive modifiche e **statuente al 29.03.2021**

Roma, lì 30 marzo 2021

Roma - Piazza Cavour, 10

Tel. 0696040700 - Fax 0696040719 - studio@notarius.it - www.notarius.it

Repertorio n. 32919	Raccolta n. 19858	Registrato a GROSSETO
COMPRAVENDITA		il 17/07/2007
L'anno 2007 (duemilasette), addì 16 (sedici), del mese di lu-		N.4531/1T Serie
glio, in Grosseto Tra i signori:		
		Trascritto alla Conserv.
		Reg. Imm. di GROSSETO
		il 17/07/2007
		al N.12460 R.G.O.
		al N.7231 R.P.F
previa dichiarazione resa che tra parte venditrice e parte ac-		
quirente non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in		
linea retta o che sia considerato tale ai sensi dell'articolo		
26 comma 1 del D.P.R. 131 del 26 aprile 1986,		
con il presente atto,		
si dichiara, si conviene e si stipula quanto segue.		
ARTICOLO 1) - Il signor  per i diritti di com-		
proprietà pari ad un mezzo (1/2) ed il signor 		
per i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2), ciascuno		
per i rispettivi diritti ma nei confronti della parte acqui-		
rente, solidalmente e per la piena proprietà, cedono e vendo-		
no, con tutte le garanzie di legge, al signor 		

	██████ che accetta ed acquista, la seguente porzione di fabbricato sito in Comune di Roccastrada, nella frazione di Sticciano Scalo, località Ingegnere, e precisamente:
	un appartamento di abitazione, la cui ristrutturazione è in corso di ultimazione, posto al piano terreno composto di ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio, disimpegno, due camere e due bagni;
	le parti precisano che l'immobile compravenduto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova privo delle rifiniture che verranno effettuate dalla parte acquirente a sue totali cura e spese;
	confini:
	██████████ o loro aventi causa, corte comune, salvo altri;
	l'appartamento sopradescritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada del foglio 273, con la particella 113 sub. 42, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani catastali 4,5, superficie catastale Mq. 108 e rendita catastale di Euro 290,51. (Classamento e rendita proposti (D.M.701/94)- Classamento e rendita validati).
	Nella vendita sono altresì compresi i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge, dislocazione od uso sono condominiali.

	La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza degli oneri di manutenzione della corte comune del fabbricato, come da atto del Notaio Casali De Rosa di Grosseto in data 12 maggio 1984 repertorio n. 128803/11511, registrato a Grosseto il giorno 1 giugno 1984 al n. 1873 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 8 giugno 1984 al n. 4773 del R.P.F..
	Le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi dell'articolo 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000,
	DICHIARANO:
	la parte venditrice -in relazione al richiamo previsto dall'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 che l'immobile oggetto del presente atto non ricade in zona del Comune percorsa dal fuoco per la quale si applicherebbero i divieti, le prescrizioni e le sanzioni previste dalla legge 21 novembre 2000 n. 353;
	-in relazione alla legge 47/1985 e successive modificazioni, integrazioni e proroghe che l'opera relativa all'immobile compravenduto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permessi di costruire o

	denunce di inizio attività, ad eccezione di quelli in corso
	di ultimazione in conformità alla Denuncia di Inizio Attività
	presentata al Comune di Roccastrada in data 10 giugno 2004 con
	il n. 9308 di protocollo (pratica edilizia 302/2004) accompa-
	gnata dai documenti previsti dalla stessa normativa;
	dichiarano inoltre le parti che nella unità immobiliare ogget-
	to del presente atto non sono stati eseguiti interventi fi-
	nalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche della
	stessa unità, dell'edificio o degli impianti, per i quali si
	intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qual-
	siasi natura sia come sgravi fiscali o contributi a carico di
	fondi pubblici o della generalità degli utenti;
	pertanto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 6
	comma 1 ter ed 8 comma 3, del D.Lgs.19 agosto 2005 numero 192,
	non vi è obbligo di allegazione al presente atto di attestato
	di certificazione energetica o di qualificazione energetica;
	-ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19.5.1975 n.
	151 sul nuovo diritto di famiglia:
	i signori [REDACTED] dichiarano di es-
	sere celibi; ed
	il signor [REDACTED] dichiara di essere coniugato in
	regime di separazione di beni in quanto legalmente separato.
	ARTICOLO 2) -La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non
	a misura, con tutti gli annessi, le pertinenze e gli usi, le
	servitù attive e passive se ve ne sono, nello stato di fatto e

	quanto in questo atto menzionato o richiamato, ed assume, comunque nei confronti della parte acquirente, tutte le responsabilità di legge per i casi di eventuale evizione, di molestia o di danno.
	Con riferimento alla sopracitata ipoteca la parte venditrice dichiara di avere proporzionalmente estinto il relativo debito e che con atto autenticato nelle firme dal notaio Abbate Antonio di Grosseto in data odierna numero di repertorio, in corso di registrazione ed annotamento, la Banca creditrice ha rilasciato il consenso alla cancellazione della relativa formalità dall'immobile oggetto della presente compravendita; cancellazione che dovrà avvenire, con la ordinaria diligenza e tempestività a cura e spese della parte venditrice.
	ARTICOLO 4) - Le parti dichiarano che il prezzo di compravendita di quanto forma oggetto del presente atto è stato tra di esse convenuto nella complessiva somma di Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zerozero) e che tale prezzo è stato interamente pagato prima e fuori di questo atto dalla parte acquirente a quella venditrice che ne rilascia la più ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo.
	Le parti dichiarano che il prezzo di compravendita è stato tra di esse convenuto tenuto conto che l'immobile è mancante delle opere di rifinitura che dovranno essere effettuate dall'acquirente a sue cura e spese, con esclusione soltanto del rifacimento della facciata esterna che rimane a carico della parte

	venditrice.	
	Le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di omessa, di incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi dell'articolo 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000, ed in ottemperanza all'obbligo imposto dall'articolo 35 comma 22 del D.P.R. 4 luglio 2006 n. 223, ***dichiarano che il pagamento del corrispettivo pattuito è stato effettuato con le modalità qui di seguito di analiticamente riportate:	
	quanto ad Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento virgola zerozero) sono stati pagati dalla parte acquirente a quella venditrice in denaro contante in data 15 luglio 2007;	
	quanto ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zerozero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 2138951289-07 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. filiale di Grosseto - emesso in data odierna all'ordine di [REDACTED] ;	
	quanto ad Euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta virgola zerozero) a mezzo di assegno circolare emesso con clausola di non trasferibilità in data odierna dalla Banca Popolare di Novara a favore di [REDACTED] assegno numero 676700167363-06 ; e quanto ad Euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta virgola zerozero) a mezzo di assegno cir-	

	colare emesso con clausola di non trasferibilità in data	
	sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicem-	
	bre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiara-	
	zioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Ammini-	
	strazione Finanziaria e della sanzione amministrativa in caso	
	di omessa, di incompleta o mendace indicazione dei dati, ai	
	sensi dell'articolo 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000, ed in	
	ottemperanza all'obbligo imposto dall'articolo 35 comma 22 del	
	D.P.R. 4 luglio 2006 n. 223,	
	dichiarano	
	di NON essersi avvalsi per la conclusione della presente com-	
	pravendita di un mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e se-	
	quenti del Codice Civile.	
	La parte acquirente, signor [REDACTED], consapevole	
	delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R.	
	28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e	
	dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento del-	
	l'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa	
	in caso di omessa, di incompleta o mendace indicazione dei da-	
	ti, ai sensi dell'articolo 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000,	
	ed in ottemperanza all'obbligo imposto dall'articolo 35 comma	
	22 del D.P.R. 4 luglio 2006 n. 223,	

	dichiara	
	di NON essersi avvalso per la conclusione della presente compravendita di un mediatore, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.	
	ARTICOLO 5) -Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi, così come da oggi le parti dichiarano esser stato dato e preso il possesso giuridico dell'immobile compravenduto.	
	ARTICOLO 6) -Le parti rinunziano all'ipoteca legale.	
	ARTICOLO 7) -Le spese del presente atto, sue conseguenti e dipendenti, fanno carico alla parte acquirente che se le assume.	
	Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 comma 497 della Legge 266/2005, la parte acquirente	
	chiede	
	che, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del D.P.R. 131/1986, la base imponibile della cessione oggetto del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del citato D.P.R. 131/1986, pari ad Euro 33.553,90 (trentatremilacinquecentocinquantequattro virgola novanta) , indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato in atto.	
	Le parti chiedono di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12, primo comma, del Decreto legge N. 70 del 14 marzo 1988, quale risulta convertito nella legge 13 maggio 1988 n. 154.	

	Conseguentemente gli onorari notarili del presente atto sono	
	ridotti del 30% (trenta per cento).	
	Per tal fine la parte acquirente dichiara che trattasi di ces-	
	sione nei confronti di persone fisiche che non agiscono nel-	
	l'esercizio di attività commerciali, artistiche o professiona-	
	li, avente per oggetto immobili ad uso abitativo e relative	
	pertinenze.	
	Particolarmente, la parte acquirente chiede che per l'acquisto	
	oggetto del presente atto vengano applicate le disposizioni di	
	cui all'articolo 1, quarto periodo, della Tariffa parte 1^,	
	allegata al Testo Unico di Registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n.	
	131) e che quindi, in sede di registrazione del presente atto,	
	vengano percepite l'imposta di registro del tre per cento (3%)	
	e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, trattan-	
	dosi di trasferimento a titolo oneroso avente per oggetto casa	
	di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al Decre-	
	to del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato	
	sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e tenuto	
	conto che ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis al	
	predetto articolo 1.	
	Per tale fine, la parte acquirente dichiara	
	-di far parte del personale in servizio permanente appartenen-	
	te alle Forze Armate ai sensi e per gli effetti dell'articolo	
	66 del Legge 21 novembre 2000 n. 342;	
	-di volere stabilire la residenza nel comune ove è ubicato	

	L'immobile acquistato entro 18 mesi dall'acquisto;
	-di non essere titolare in modo esclusivo o in comunione con
	il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abita-
	zione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in
	cui è situato l'immobile da acquistare;
	-di non esser titolare, neppure per quote, anche in regime di
	comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti
	di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su
	altra casa di abitazione acquistata da essa o dal coniuge, con
	le agevolazioni di cui al presente articolo, ovvero di quelle
	menzionate nel punto 4 della nota II bis del predetto articolo
	1 della tariffa.
	A tal proposito la parte acquirente dichiara di essere a cono-
	scenza delle conseguenze delle dichiarazioni mendaci e del
	trasferimento nel quinquennio degli immobili acquistati.
	La parte venditrice
	dichiara
	che la cessione a titolo oneroso effettuata con il presente
	atto, non determina realizzo di plusvalenza costituente reddi-
	to diverso ai sensi dell'articolo 67 comma 1 lettera b) del
	T.U.I.R. di cui al D.P.R. 917/1986 e successiva modificazioni,
	in quanto pur avendo ad oggetto cessione a titolo oneroso di
	immobile acquistato da non più di cinque anni, il prezzo di
	vendita è inferiore al prezzo di acquisto maggiorato delle
	spese.

che precede in mia presenza in calce ed a margine degli altri
tre fogli di cui il contratto è costituito.

F.to: ANTONIO ABBATE

Copia autentica in conformità dell'originale composta di n. 7 mezzi fogli
rilasciata dal Dottor Antonio Abbate notaio in Grosseto
Grosseto, li 05/01/2022

Protocollo generale

014033 20 AGO 07

PRAT N. 36

DIRIT boll. n. del "ecor

Visto dell'Ufficio Urbanistica -Attività produttive
Data _____
Addetto _____

COMUNE DI ROCCASTRADA
(Provincia di Grosseto)
Al Funzionario Responsabile Settore "Urbanistica-Attività Produttive"

COMUNICAZIONE DI VARIANTE CONSISTENZA FINALE
Ai sensi dell'art.83 comma 12 e art. 142 L.R.T. n.1/2005

VARIANTI NONESSENZIALI

PERMESSO DI COSTRUIRE
 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
N. 302 DEL 2004

COMUNICA

l'esecuzione di varianti in corso d'opera (ai sensi dell'art. 83 comma 12 e art. 142 -varianti non essenziali - della L.R.T. 1/05), al Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività n. 302 del 10/06/2004 inerenti l'immobile posto in Comune di Roccastrada loc. Ingegnere n. 19/28 piano terra e primo consistenti in **VEDERE RELAZIONE ALLEGATA**

e deposita il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata

*Verificare
l'entità occorrono i calcoli delle superfici di cui l'operazione
che in alcuni non appaiono definiti sulle sorta di enti di cui
all'art. 22 R. 5
Occorre per il D.D. dello Stato sopra posto a dismissione delle
manufatti moduli delle forme del fabbricato di se presente
fidejussoria, l'ultima lo Stato di consistenza finale -
occorre indicare le modalità di accessi al piano di
- occorre indicare come due lavori 11/09/02/*

COMUNE di ROCCASTRADA

Richiedente:

Progetto per la ristrutturazione edilizia riferita
al fabbricato posto nel Comune di Roccastrada

COMUNE DI ROCCASTRADA
PROVINCIA DI GROSSETO
019339 18 NOV 07

Ing. Ingegnere

TAVOLA
UNICA

CLASS FASC

PIANTE STATO CONCESSIONATO, STATO
MODIFICATO E CALCOLO VOLUME V.P.P.
SCALA 1:100

Data

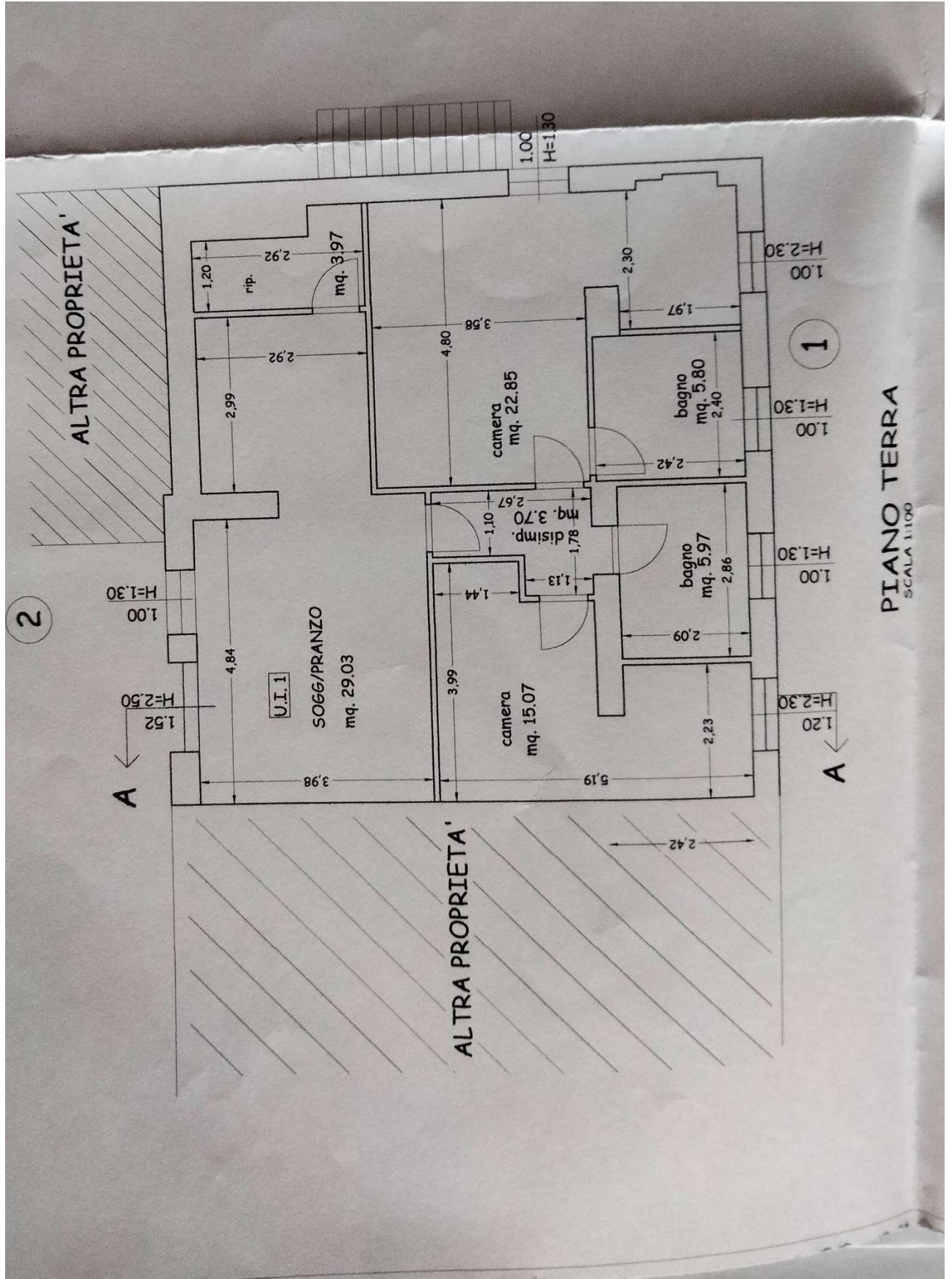
7/11/07

I PROGETTISTI:
Valerio Geom. Pii



Il Richiedente

Studio tecnico Geom. Valerio Pii
Via Amiata n°05, 58100 Grosseto Tel./Fax 0564/414643



Protocollo generale
COMUNE DI ROCCASTRADA
 PROVINCIA DI GROSSETO
 019338 18/NOV/07

COMUNE DI ROCCASTRADA
 (Provincia di Grosseto)
 Funzionario Responsabile "Settore Urbanistica - At"

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €14,62
 0014832 00004504 00112907 16 12 00
 00112907 00112907 00112907 00112907
 IDENTIFICATIVO 01061364837342
 0 1 04 136483 734 2

Visto dell'Ufficio Urbanistica ASC
 Attività Produttive
 Data
 Adetto

Attestazione di ABITABILITA' - AGIBILITA'
 n° 26 del 2008
 (Spazio riservato all'Ufficio)

PRATICA ED. N° 302/2004 DEL 10/06/2004

ATTESTAZIONE DI **ABITABILITA'** **AGIBILITA'**
 (ai sensi dell'art. 86 Legge Regionale n. 1/05)

INTERVENTI SOGGETTI A CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ O DI ABITABILITÀ
 (barrare la casella interessata):

Nuova costruzione
 Opere di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 Opere di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
 Altro

IL SOTTOSCRITTO Professionista abilitato
 Cognome Pii Nome VALERIO
 Luogo di nascita GROSSETO (Prov. GR) Data di nascita 12/06/1973
 C.F. P.II.VLR73H.12.E.201.Z Residenza: Comune di GROSSETO
 C.A.P. 58100 (Prov. GR) Nr. Iscrizione 978
 all'Ordine/Collegio/Albo GEOMETRI della Provincia di GROSSETO
 Tel. 0564/414643 Fax 0564/414643 Cell.
 Avendo ultimato in data 01/06/2007 i lavori di cui al titolo abilitativo n° 302/04 del 10/06/2004
 nell'Immobile sito in:
 Via/Piazza LOC. INGEGNERE STICCIANO n. 19/28
 catasto terreni
 catasto fabbricati - Foglio di mappa 273 particella/e 113 sub. 43-44-45

Immobile di proprietà di:
 [Redacted]

Denominazione sociale (in caso in cui il proprietario sia persona giuridica)
CONPRO PRIETARIO

Consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti

CERTIFICA

COMUNE DI ROCCASTRADA
 Provincia di Grosseto
 08 NOV 2007
 RICEVUTO



Comune
di Roccastrada
PROVINCIA DI GROSSETO



Settore 6
Urbanistica e Attività Produttive

Miute

Roccastrada, li 26.08.2008

Prat. n. 302/04

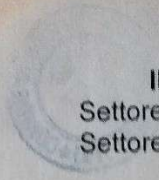
Stot

**UFFICIO RAGIONERIA
SEDE**

OGGETTO: ABITABILITA'

Con riferimento all'oggetto si rimette l'attestato di abitabilità con i relativi allegati presentato da [redacted] in data 08.11.2007 e succ. integr.

/bg



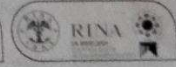
Il Funzionario Responsabile
Settore 6 "Urbanistica-Attività Produttive"
Settore: 7 Ambiente-Sviluppo Sostenibile
Arch. Anna Baglioni

[Handwritten signature]

Corso Roma 8, 58036 Roccastrada • Tel. 0564 561111 • Fax 0564 561205
info@comune.roccastrada.gr.it www.comune.roccastrada.gr.it



**Comune
di Roccastrada**
PROVINCIA DI GROSSETO



Settore 6
Urbanistica e Attività Produttive

Minuto

Roccastrada, li 26.08.2008

Prot. n. 13633
Prat. n. 302/04

Spett.le A.S.L.
Servizio Igiene Pubblica e
del Territorio
Via Manetti
58100 - GROSSETO

OGGETTO: attestazione di agibilità (ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/2005)

[REDACTED]

Ai sensi dell'art.86 L.R.T. 01/05 si invia l'attestazione di agibilità in oggetto, pervenuta a questo Comune, per quanto di vostra competenza.

Distinti saluti.



Il Funzionario Responsabile
Settore 6° "Urbanistica-Attività Produttive"
Settore: n° 7 Ambiente- Sviluppo Sostenibile
Arch. Anna Baglioni

[Handwritten signature]

/bg

Corso Roma 8, 58036 Roccastrada • Tel. 0564 561111 • Fax 0564 561205
info@comune.roccastrada.gr.it www.comune.roccastrada.gr.it







