

# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## Procedura Esecuzione Immobiliare 17/2017

PROMOSSA DA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

CONTRO

\_\_\_\_\_

(Giudice Esecutore: Dott.ssa Claudia FROSINI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 07 dicembre 2018

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Tiziana Belli, nata a Grosseto il 19/10/1970, codice fiscale BLLTZN70R59E202F, con studio in Grosseto, via Mameli 16/A, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 02/01/2017, trascritto a Grosseto il 16/01/2017 al n. 491 R.G. e 408 R.P..

In data 05/01/2018, comparsa davanti all'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Frosini, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

**1° QUESITO:** **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 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'articolo 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).

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

**3° QUESITO:** **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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 ed 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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;

**7° QUESITO:** **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8° QUESITO:** **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;

- 9° QUESITO:** **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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 numero 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 esecutata **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 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 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).

**Dispone inoltre che l'esperto:**

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento:

Il giorno 15/11/2018, la sottoscritta ha effettuato l'accesso presso gli archivi del Comune di Massa Marittima per la ricerca degli atti amministrativi relativi alla pratiche edilizie legittimanti gli immobili e per prelevarne copia.

Nella medesima data 15/11/2018, previo accordo con il custode giudiziario, è stato compiuto il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 10,30 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione degli immobili effettuando quindi i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie a rappresentare i fabbricati, concludendo le operazioni alle ore 14,00 circa. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

### **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 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'articolo 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).

Il sottoscritto, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., rileva che agli atti è presente la seguente documentazione:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Enrico Siracusano, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, del 06/02/2017
- nota di trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto CTU ha prodotto, ed allega alla presente, le mappe catastali e le visure aggiornate degli immobili per una migliore completezza della presente perizia.

Con riferimento ai gravami da cancellare, evidenzia quanto segue:

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- trascrizione n. 491/408 del 16/01/2017, derivante dal pignoramento 3152 del 02/01/2017;

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- iscrizione n. 1175/220 del 21/01/2006, derivante da mutuo del 18/01/2006, rep.

22727/7481;

- iscrizione n. 12236/1403 del 15/01/2013, derivante dal Decreto Ingiuntivo n. 2325 del 15/04/2013.

## RISPOSTA AL 2° QUESITO:

*descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **deftagliatamente**: 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.);*

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, dott. Riccardo Tomasi, in data 15/11/2018 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

### LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano nel territorio del Comune di Massa Marittima all'interno della zona industriale di Valpiana, a circa 6 km dal centro storico di Massa Marittima e a circa 2 km dalla frazione di Valpiana caratterizzata invece dalla preminente destinazione residenziale.

La frazione di Valpiana si sviluppa lungo la Strada Regionale 439 "Sarzanese Valdera" che da Pietrasanta porta a Follonica attraverso la città di Lucca, le Colline pisane e le Colline Metallifere.

L'abitato è sorto nel XIV secolo come villaggio siderurgico, attivo nella lavorazione del ferro portato dall'Isola d'Elba. Tuttavia, frequentazioni antecedenti sono testimoniate da ritrovamenti archeologici in tutta l'area circostante, che farebbero pensare ad un'attività siderurgica in queste zone sin dai tempi degli etruschi.

Il paese cessò la sua attività siderurgica solo nel 1885, con il consolidamento di Follonica come polo industriale. Nel 1902 fu realizzata la ferrovia che collegava Massa Marittima con il mare e a Valpiana fu costruita una stazione, dismessa poi nel 1944 in seguito alla chiusura di tutta la tratta. Oggi Valpiana ha una fisionomia ben delineata e sono visibili i resti delle ferriere, dei forni e del vecchio polo metallurgico, divenuti monumenti della frazione aperti alle visite dei turisti.

La zona in cui insistono gli immobili è un'area ex Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (area P.I.P.) di recente sviluppo.

## **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è sito nella zona industriale di Valpiana in via dei Chiodaioli n.2/3, il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura portante intonacata e solai in latero cemento. Il piano terreno del fabbricato è posto ad una quota più elevata rispetto alla viabilità pubblica pertanto, l'accesso all'area di pertinenza del fabbricato è garantito mediante due rampe di accesso che conducono a degli spazi di parcheggio e di manovra posti ai lati del fabbricato.

La copertura del fabbricato è in tegole portoghesi, nella porzione sviluppata su due livelli, mentre sopra la porzione ad un solo piano, è presente un terrazzo pavimentato e delimitato da ringhiere in metallo.

Le facciate del fabbricato sono prevalentemente intonacate ad eccezione di qualche porzione di facciata rivestita in listelli di pietra del medesimo colore del marciapiede che circonda l'intero edificio.

Il fabbricato è interamente circondato dalla corte comune alle due unità immobiliari presenti nel corpo di fabbrica utilizzata prevalentemente come area di parcheggio e di manovra.

### **FONDO ARTIGIANALE – F.206, P.LLA 161, SUB. 2**

L'unità immobiliare si sviluppa completamente al piano terra per una superficie di circa 488 mq di superficie lorda. La pavimentazione è parzialmente di tipo industriale (zona Est) e in parte in cemento tirato a regolo (Zona Ovest). Nella porzione ovest non sono stati montati gli infissi agli accessi mentre le finestre non sono state montate su tutto il piano terra; al loro posto sono state realizzate delle chiusure improvvisate con telai di legno e materiale plastico traslucido.

Nella porzione Est è presente un locale tecnico di circa 10 mq dotato di porta REI ed il magazzino è provvisto di ampi portoni industriali.

Nella porzione centrale, accedendo dal fronte prospiciente la via dei Chiodaioli si trova la scala di accesso al piano primo ed un ingresso/deposito di circa 20 mq privo di infissi esterni. Più avanti, dove originariamente era previsto un ripostiglio sono presenti due locali separati da una parete in cartongesso: un locale di circa 8 mq non ancora ultimato (ripostiglio) ed un bagno provvisto di due porte passanti, una delle quali conduce ad un antibagno dal quale si accede dal magazzino posto nel retro della porzione centrale.

Alcune parti del fabbricato sono ancora al rustico e sono riscontrabili in varie porzioni di

fabbricato delle infiltrazioni d'acqua presumibilmente provenienti dalla copertura del terrazzo.

Le superfici utili dei vani del piano terra sono articolate come di seguito:

- Magazzini Artigianali:	384,36 mq
- Ingresso / Deposito e ripostiglio:	27,59 mq
- Bagno e antibagno:	9,10 mq
- Locale tecnico:	10,40 mq
- Locale sottoscala:	3,37 mq
<b>Totale:</b>	<b>434,82 mq</b>

**Il Volume del fondo artigianale è pari a mq 488 x 4,30 m = 2098,40 mc circa**

### **ABITAZIONE DEL CUSTODE – F.206, P.LLA 161, SUB. 3**

All'abitazione si accede da una scala esterna posta sul fronte del fabbricato.

L'unità immobiliare è costituita da un'ampia zona giorno completamente arredata e finita con finiture moderne; nella zona cucina/pranzo (circa 27 mq) si trova una cucina a penisola mentre nella zona soggiorno è presente un termocamino ad aria ed una parete completamente rivestita in pietra. Il pavimento è in mattonelle di grande formato in gres porcellanato. La zona giorno è illuminata da due ampie finestre e da una porta finestra che conduce al terrazzo di oltre 90 mq. Lo sbarco della scala e il portone d'ingresso sono coperti da un portico di circa 22 mq.

Nell'appartamento sono presenti 3 camere; due matrimoniali con bagno ed una camera singola alla quale si accede dal soggiorno senza disimpegno. Dal soggiorno si accede altresì ad un bagno. Le camere sono dotate di pavimento in parquet mentre i bagni a servizio delle camere matrimoniali sono rivestiti e pavimentati con piastrelle tipo "mosaico".

La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 94 mq.

### **CORTE COMUNE – F.206, P.LLA 161, SUB. 1**

La corte comune alle due unità immobiliari è, di fatto, ad utilizzo semi esclusivo del fondo artigianale poiché le superfici prevalenti sono utilizzate come spazi di parcheggio e di manovra o per il deposito dei materiali. L'area posta sul retro del fabbricato è lastricata con

cemento mentre i corridoi laterali, costituenti il proseguimento delle rampe di accesso presentano un fondo costituito prevalentemente da ghiaia fine, infestata da piante spontanee.

Nella porzione posteriore, oltre il muretto di delimitazione dello spazio carrabile, sono presenti delle gradonate e dei muretti a secco invasi da vegetazione spontanea. Dotati di scalette per l'accesso e per la manutenzione.

#### SUPERFICI DEGLI SPAZI ESTERNI:

-Spazi di parcheggio e di manovra	900 mq
-Verde:	130 mq
- Sistemazioni ambientali:	260 mq
<b>Totale:</b>	<b>1.280 mq</b>

#### RISPOSTA AL 3° QUESITO:

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni.

#### RISPOSTA AL 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Gli atti catastali individuano correttamente i beni oggetto di stima.

Tuttavia, per quanto riguarda l'immobile censito al **F. 206, P.IIa 161, Sub. 2 (capannone industriale)**, le planimetrie catastali non riportano alcune variazioni apportate

all'immobile, consistenti in tamponamento totale o parziale di varchi, apertura di nuovi vani porta e realizzazione di limitate tramezzature. Tali difformità, comunque, non modificano la consistenza catastale complessiva dell'unità immobiliare e sono regolarizzabili mediante la presentazione di una variazione catastale all'Agenzia delle Entrate. Il costo per l'aggiornamento catastale è stimabile in € 700,00.

#### **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

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

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'art. 19 del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Massa Marittima classifica l'area come Zona Territoriale omogenea di Tipo- "D". Tali aree comprendono le parti del territorio comunale destinato ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico. In considerazione delle diversità ambientali, morfologiche, urbanistiche e tipologiche, sono previste 4 sottozone di tipo "D".

Tali aree sono destinate alla realizzazione, completamento ed adeguamento di strutture produttive di carattere:

- a)\_ industriale-artigianale;
- b)\_ commerciale;
- c)\_ direzionale;
- d)\_ strutture ad esse assimilabili.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a)\_ residenziale;
- b)\_ artigianale;
- c)\_ industriale;
- d)\_ commerciale;
- e)\_ direzionali;
- f)\_ pubbliche o di interesse pubblico;

La destinazione commerciale prevista alla lettera d)\_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l'insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all'esercizio di vicinato, media distribuzione e grandi strutture di vendita.

La destinazione residenziale, di cui al punto a)\_, è da intendersi solamente per abitazioni o alloggi pertinenti ad uso del gestore, del custode o del proprietario.

#### **RISPOSTA AL 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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;*

## **CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

Il sottoscritto C.T.U. in data 13/11/201, prot.18706, ha inoltrato al Comune di Massa Marittima la richiesta di ricerca pratiche edilizie per l'immobile in questione. In data 15/11/2018 ha effettuato l'accesso presso gli archivi del Comune riscontrando le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di Costruire n. 28 del 09/04/2005;
- Dia del 14/08/08 per l'installazione di un serbatoio interrato di GPL
- Permesso di Costruire in variante al P.d.C. 28/2005, n° 89 del 25/09/2008
- Permesso di Costruire n° 109 del 16/11/2009 per ultimazione dei lavori e variante al P.d.C. 89/2008.
- Comunicazione di fine lavori e definitiva consistenza avvenuta in data 23/11/2010, prot. 008899.
- Attestazione di Abitabilità / Agibilità presentata in data 29/12/2011, prot. 304 del 10/01/2012

Al momento del sopralluogo sono stati effettuate delle misurazioni e dei riscontri finalizzati ad accertare la conformità dello stato di fatto con i succitati atti concessori.

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano primo non risultano evidenti interventi edilizi eseguiti in seguito all'ultimazione del fabbricato ad eccezione di eventuali interventi di manutenzione che potrebbero essere stati eseguiti nel tempo.

Per quanto riguarda il fondo artigianale posto al piano terra, erano evidenti modifiche apportate successivamente all'ultimazione dei lavori consistenti in una diversa distribuzione di alcuni tramezzi, tamponatura di varchi su muratura portante, spostamento di porte su muratura portante e realizzazione di porte su tramezzature interne.

Lo spostamento di una porta su muratura portante (tipologia strutturale dichiarata dal Direttore Lavori nella relazione tecnica), potrebbe costituire difformità rilevante ai fini strutturali e, sanabile ai sensi dell'art. 182 della L.R. 65/2014, solo qualora l'opera non legittima risulti conforme alla Normativa Tecnica (N.T.C.) o qualora sia possibile l'adeguamento alla Normativa Tecnica mediante interventi di conformazione, presentando il deposito delle opere di adeguamento al Genio Civile della Regione Toscana.

Dal punto di vista edilizio/urbanistico, le opere sono sanabili mediante dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 della L.R. 65/2014.

Tutte le altre opere difformi, non essendo rilevanti ai fini strutturali, possono essere sanate mediante CILA per lavori già eseguiti o mediante l'accertamento di conformità di cui sopra.

#### **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

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

#### **POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

Gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero, e sono costituiti da un fondo artigianale al piano terra ed un appartamento pertinenziale per il conduttore o per il custode al piano primo, oltre alla corte comune che comunque sia è prevalentemente funzionale al fondo artigianale.

Ferma restando la possibilità di dividere i due immobili in altrettanti lotti all'interno della presente Procedura Esecutiva, superando il principio di pertinenzialità e dell'abitazione imposto dalle norme comunali, è opportuno considerare che gli immobili costituiscono un unico complesso edilizio ordinario nella zona e che la collocazione dell'abitazione al di sopra del fondo artigianale ne limita fortemente l'appetibilità qualora venduta singolarmente. **Per questo motivo si ritiene opportuno alienare i beni pignorati in unico lotto.**

#### **RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

*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 e 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;*

#### **DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

I beni sono pignorati per la quota pari all'intero e pertanto possono essere alienati senza la necessità di formare lotti anche in relazione ai motivi espressi in risposta al 7° QUESITO.

#### **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

**accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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 numero 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;

## DISPONIBILITÀ DEL BENE

Durante L'accesso agli immobili non è stata riscontrata la presenza dell'esecutato o di altre persone poiché l'immobile è stato oggetto di uno sfratto esecutivo con l'ausilio della forza pubblica con conseguente Immissione in possesso dei locali alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario mediante cambio dei dispositivi di accesso agli immobili.

In seguito alla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, per l'accertamento della presenza di contratti di locazione, affitto e comodato, sugli immobili in questione, la stessa Agenzia delle Entrate, con nota del 08/11/2018 prot. 0028118, ha attestato l'inesistenza delle scritture private sopra enunciate.

## RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

## PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esisto provvedimenti in tal senso.

## RISPOSTA AL 11° QUESITO:

**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

## VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di stima non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli od oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Si segnala che le norme del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima, riconoscono l'a destinazione d'uso residenziale nell'area oggetto di stima, esclusivamente per abitazioni o alloggi **pertinenziali** ad uso del gestore, del custode o del proprietario.

Pertanto, la possibilità di alienare separatamente il fondo al piano terra dall'abitazione al piano primo, risulterebbe preclusa. Tale norma, qualora cogente nella fattispecie in

esame, è configurabile come vincolo di indivisibilità dei beni.

#### **RISPOSTA AL 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 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).*

#### **CRITERIO DI STIMA – FONDO ARTIGIANALE**

Al fine di esprimere il più probabile valore di mercato del fondo artigianale, si è proceduto alla ricerca di valori comparabili per beni simili compravenduti in un periodo di tempo relativamente recente, al fine di minimizzare le variazioni che l'andamento del mercato inevitabilmente comporta.

Nello specifico, in data 18/07/2017, con atto del Notaio Francesco Luigi Savona, trascritto il 24/07/2017 presso l'agenzia delle Entrate di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Registro generale 9570, Registro Particolare 7111, è stato compravenduto un fondo avente medesima destinazione catastale "D/7" di circa 310 mq e 1515 mc (dati desunti dalla planimetria catastale allegata all'atto), sito nelle immediate vicinanze degli immobili pignorati, ovvero nella zona industriale di Volpiana. Il valore dichiarato in atto è pari ad € 85.000,00 ovvero circa €56,00 al metro cubo.

Si ritiene corretto utilizzare detto valore unitario per determinare il valore di stima complessivo del Fondo in esame; tuttavia, essendo l'immobile utilizzato per la comparazione, sostanzialmente diverso per dimensione, altezza interna, ubicazione, tipologia costruttiva e epoca di realizzazione, si dovrà necessariamente applicare dei coefficienti correttivi per determinare il più probabile valore di mercato, come di seguito definiti.

#### **CRITERIO DI STIMA – FABBRICATO ABITATIVO**

Al fine di esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, sono state individuate ed analizzate le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato (l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la situazione del mercato corrente, la propensione dei beni a genere reddito,...).

Sono state svolte ricerche e indagini presso agenzie immobiliari per analizzare l'andamento del mercato immobiliare rispetto a compravendite effettuate nella zona di riferimento. La presenza di dati insufficienti a costituire una valida comparazione con beni simili, ha indirizzato il sottoscritto C.T.U. a stimare i fabbricati oggetto di perizia tramite la comparazione con i valori di mercato presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di valori medi relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse - sia in meglio che in peggio - dalla fattispecie, si ritiene opportuno applicare dei **coefficienti di differenziazione** determinati sulla base dell'esperienza del perito e sulla conoscenza del mercato immobiliare.

Pertanto il valore dei fabbricati sarà dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{ValOMI\ min + ValOMI\ max}{2} \times K \times Px$$

Dove:

K= prodotto dei coefficienti di differenziazione

PX= parametro di riferimento (mq lordi dell'immobile)

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

##### 1 – Fondo Artigianale posto al piano terra

Il Risultato della comparazione con l'altro immobile compravenduto nella zona, ha restituito un valore unitario di circa 56,00 €/mc. Tuttavia, l'immobile utilizzato per la comparazione è risalente agli anni 70 e mentre il fabbricato in questione è stato ultimato recentemente.

I seguenti coefficienti sono riferiti al fondo utilizzato come per la comparazione.

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE					
DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	COEFFICIENTE				
Collegamenti e visibilità del fondo	0,80	<b>0,90</b>	1,00	1,10	1,20
Epoca di Realizzazione	0,60	0,80	1,00	1,20	<b>1,40</b>
Estensione del fondo	0,80	0,90	1,00	<b>1,10</b>	1,20
Tipologia edilizia	0,80	0,90	1,00	1,10	<b>1,20</b>
Disponibilità di spazi esterni	0,80	<b>0,90</b>	1,00	1,10	1,20
<b>K = 0,90 x 1,40 x 1,10 x 1,20 x 0,90 = 149,68% ≈ 150%</b>					



Pertanto, il valore unitario dell'unità immobiliare sarà di € 56,00/mc x 150% ovvero 84€/mc  
Tenuto conto che la volumetria del fondo artigianale è pari a circa 2098 mc, il valore dell'unità immobiliare sarà pari a:

$$2098 \text{ mc} \times 84,00\text{€} / \text{mc} = \text{€ } 176.232,00$$

#### **Aggiunte e detrazioni:**

Per i lavori ancora necessari a rendere fruibile l'immobile e per gli infissi mancanti nonché per le opere di ripristino necessarie a causa delle infiltrazioni provenienti dal piano superiore si stima un deprezzamento forfettario in misura del 20 % del valore del bene. Pertanto, il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà pari a:

$$\text{€ } 176.232,00 - 20\% = \text{€ } 140.985,60 \text{ che si arrotondano ad € } 141.000,00 \text{ (diconsi centoquarantunomila euro)}$$

#### **2 - Abitazione del custode posta al piano primo**

Il Risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare del Comune di Massa Marittima, riferito all'anno 2018 - 1° Semestre, ZONA Suburbana/VALPIANA E ZONE CIRCOSTANTI, relativo ad immobili a destinazione residenziale con tipologia "civile abitazioni", ha restituito i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1750	L

Tenuto conto dello stato di manutenzione del fabbricato e della sua età si ritiene congruo adottare il valore di mercato massimo pari ad € 1.750,00

Di seguito, sono determinati i coefficienti di differenziazione, indispensabili per adattare i valori sopra ottenuti alla fattispecie oggetto di stima.

I fattori di seguito riportati tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo le peculiarità dell'immobile emerse durante le operazioni peritali:



COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE					
DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	COEFFICIENTE				
Collegamenti e accessibilità	0,90	<b>0,95</b>	1,00	1,05	1,10
Valore estetico della zona	<b>0,90</b>	0,95	1,00	1,05	1,10
Disponibilità di spazi aperti e giardino	0,90	<b>0,95</b>	1,00	1,05	1,10
Tipologia edilizia	0,90	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10
Isolamento e privacy	0,90	0,95	1,00	<b>1,05</b>	1,10
Finiture interne e comfort	0,90	0,95	1,00	1,05	<b>1,10</b>
<b><math>K = 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,10 = 93,81\% \approx 94,00\%</math></b>					

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, si utilizzano i criteri di cui al D.P.R. n.138 del 1998 e le indicazioni dell'estimo immobiliare pertanto la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano primo sarà:

Superficie lorda vani principali	=	133,57 m <sup>2</sup>
Superficie lorda portico = (21,73 x 0,30)	=	6,41 m <sup>2</sup>
Superficie lorda Terrazzo = (25,00 x 0,30) + (66,00 x 0,10)	=	14,10 m <sup>2</sup>
<b>Superficie lorda unità immobiliare =</b>		<b>154,08 m<sup>2</sup></b>

**Il valore dell'immobile pertanto sarà:**

$V = € 1750,00 \times 0,94 \times 154,08 = € 253.461,60$  che si arrotondano ad **€ 253.000,00** (diconsi duecentocinquantatremila euro)

### **3 - Corte Comune**

Trattandosi di una corte prevalentemente utilizzata per l'accesso, il parcheggio e la manovra dei mezzi nell'ambito dell'attività artigianale svolta al piano terra e, solo in maniera residuale, per l'abitazione, il valore della corte si stima come aumento di valore degli immobili precedentemente stimati in ragione del 10% del Valore del fondo artigianale e del 5% dell'abitazione.

Pertanto, il valore della corte sarà pari a:

**€ 141.000,00 x 10% = € 14.100,00**

**€ 253.000,00 x 5% = € 11.500,00**



**TOTALE** = € 25.600,00 (diconsi venticinquemilaseicento euro)

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Poiché il pignoramento agisce sulla piena proprietà degli immobili, il valore stimato del lotto di vendita, al netto delle detrazioni di cui sopra sarà:

IMMOBILE	VALORE IMMOBILE	QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE QUOTA DI PROPRIETÀ
1 – Fondo Artigianale	€ 141.000,00	1/1	€ 141.000,00
2 – Abitazione	€ 253.000,00	1/1	€ 253.000,00
3 – Corte comune	€ 25.600,00	1/1	€ 25.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 419.600,00</b>		<b>€ 419.600,00</b>

- Allegato 1. Atto di Pignoramento Immobiliare;
- Allegato 2. Mappe e Visure Catastali aggiornate;
- Allegato 3. Documentazione Fotografica;
- Allegato 4. Rappresentazione delle difformità edilizie;
- Allegato 5. Certificazione Notarile.

La sottoscritta, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tiziana Belli

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Si notifico a  
mani

O.N.E.



BUCELIATA



TRIBUNALE DI GROSSETO  
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Su istanza del ~~\_\_\_\_\_~~, con sede in ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~ Capitale sociale € ~~\_\_\_\_\_~~, iscritto al Registro delle Imprese  
di Verona in data 1 luglio 2007 con numero ~~\_\_\_\_\_~~, Codice fiscale e partita IVA ~~\_\_\_\_\_~~,  
iscritto all'Albo delle Banche, nonché all'Albo dei Gruppi Bancari, Capogruppo del  
Gruppo Bancario Banco Popolare, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi,  
in persona del Dr. Brunetto De Mercanti, a quanto infra autorizzato giusta procura  
autenticata dal Notaio Marco Porceddu Ciffone, di Verona, in data 4/9/2014, Rep. 59501,  
Racc. 22582, rappresentato e difeso, in virtù di procura a margine dell'atto di precetto,  
dall'avv. Ombretta Messina, C.F. MSSMRT52R64F935L (per comunicazioni pec:  
[ombrettamessina@pec.ordineavvocatigrosseto.com](mailto:ombrettamessina@pec.ordineavvocatigrosseto.com), tel. 0564/493743; fax: 0564/21436)  
ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Grosseto, Viale della Pace n. 283,

Premesso che

giusta atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Marco Porceddu Ciffone  
in data 20/12/2011 Rep. 56754, Racc. 20928, l'istante ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ ha incorporato la ~~\_\_\_\_\_~~,  
pertanto, in virtù di tale atto, il predetto ~~\_\_\_\_\_~~ a, succes-  
sore a titolo universale della ~~\_\_\_\_\_~~, è subentrato in tutti i rap-  
porti giuridici, sostanziali e processuali, di cui quest'ultima era parte (tra i quali, appunto,  
anche quello di cui alla presente), compresi il credito e le sue garanzie, reali e personali;

L'Istituto in epigrafe ha notificato il 17/11/2016 al signor ~~\_\_\_\_\_~~ atto di  
precetto con il quale ha intimato a quest'ultimo di pagare la somma di € 107.325,10 oltre  
interessi al tasso del 2,528% più un punto per la mora e comunque nel rispetto della l.  
108/96 per operazioni del medesimo tipo, dal 10/8/2012 al saldo, sulla somma di €  
99.680,52 corrispondente al debito in linea capitale del mutuo fondiario dettagliato  
nell'atto di precetto stesso e nel presente atto, oltre alle spese di notifica dell'atto di  
precetto, alle successive occorrenze e a quant'altro dovuto per legge;

il pagamento della predetta somma è stato intimato in forza del titolo esecutivo  
rappresentato dal contratto di mutuo ipotecario fondiario del 18/1/2006, a rogito del Notaio

Francesco Luigi Savona di Massa Marittima, Rep. n. 22727, Racc. n. 14995, registrato a Grosseto il 20/1/2006 e spedito in forma esecutiva il 2/2/2006, con il quale la ~~.....~~ concedeva al signor ~~.....~~, C.F. ~~.....~~, nato a ~~.....~~, quale titolare della ditta individuale ~~.....~~ con sede in Massa Marittima, Via XXV Aprile n. 40, un mutuo a medio termine di € 150.000,00, da estinguersi in mesi 84 e regolato alle condizioni economiche di cui all'articolo 3 del contratto medesimo, ad erogazioni differite, di cui l'ultima eseguita in data 30/11/2007 con atto di erogazione e quietanza a rogito del Notaio Francesco Luigi Savona in pari data, Rep. n. 25316 e Racc. n. 8884, registrato a Grosseto il 4/12/2007, annotato il 13/12/2007 al m. 21334 R.G., 3376 R.P., spedito in forma esecutiva il 23/1/2008;

- per garantire il rimborso dell'anzidetto finanziamento il signor ~~.....~~ concedeva con lo stesso contratto di mutuo alla ~~.....~~ ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 300.000,00 su appezzamento di terreno edificabile censito in Catasto Terreni al Foglio 206, mappale 152 di mq. 1603, di sua proprietà, individuato ed indicato nella formalità eseguita presso la Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 21/1/2006 al n. 1175 Reg. Gen. e al n. 220 Reg. Part. con esazione di € 35,00, oggi descritto e censito come segue:

- In Comune di MASSA MARITTIMA (GR), Via Dei Chiodaioli n. 3, piena proprietà dell'intero di:

- capannone industriale, censito come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 2 - cat. D/7 - P.T;
- abitazione, censita come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 3 - cat. A/2 - vani 7 - P.1;
- bene comune non censibile, censito come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 1 - P.T;

- Il suddetto nominativo non ha rispettato le pattuite scadenze ed è in arretrato nel pagamento delle rate del ridetto mutuo ipotecario;

• il precepto portante la intimazione al pagamento delle somme dovute è rimasto infruttuoso;

tutto ciò premesso, il ~~\_\_\_\_\_~~, come in atto rappresentato e difeso.

#### DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per la espropriazione l'immobile di piena proprietà per l'intero del signora ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, e residente a ~~\_\_\_\_\_~~, del quale si fornisce la descrizione che segue, con quanto sopra esiste, insiste e forma immobile per destinazione:

In Comune di MASSA MARITTIMA (GR), Via Dei Chioccioli n. 3, piena proprietà dell'intero di :

- capannone industriale, censito come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 2 - cat. D/7 - P.T;
- abitazione, censita come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 3 - cat. A/2 - vani 7 - P.1;
- bene comune non censibile, censito come segue:  
C.U. Fg. 206, part. 161 sub. 1 - P.T

e comunque salvo errore di descrizione, modifiche catastali e come meglio in fatto con le relative pertinenze, accessioni e diritti anche di condominio;

#### INVITA

il debitore ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., con l'avvertimento che, in mancanza, le successive notifiche o comunicazioni alla medesima dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice

#### AVVERTE

per il debitore che lo stesso, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensiva del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia dallo stesso depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma

degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza, unitamente ad una somma non inferiore ad 1/5 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 dovrà essere data prova documentale.

#### AVVERTE

il debitore che a norma dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Avv. Ombretta Messina



Io sottoscritto UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO UNICO DEL TRIBUNALE DI GROSSETO a richiesta del [REDACTED] [REDACTED] come in epigrafe rappresentato e domiciliato, visto il titolo esecutivo e il relativo atto di precetto,

#### HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i sopra descritti beni immobili di proprietà del signor [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED]

#### HO INGIUNTO

al medesimo signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED], di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto, le pertinenze, gli accessori e i frutti di esso. E per tale effetto.

#### HO INVITATO

il debitore ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione designando presso il Tribunale di Grosseto la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario ove 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 alla stessa dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice. Contestualmente

**HO AVVERTITO**

il debitore che può, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensiva del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia dallo stesso debitore depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza, unitamente ad una somma non inferiore ad 1/5 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 dovrà essere data prova documentale.

**HO AVVERTITO**

il debitore che a norma dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Ufficio Esecuzioni C.T.  
Dip. Giudice [firma]

Copia del presente atto ho notificato, su richiesta del procuratore avv. Ombria

Messina a:

~~\_\_\_\_\_~~ residente a \_\_\_\_\_  
Mediante deposito alla Casa Comunale di \_\_\_\_\_  
*Mele R. un*

in busta chiusa e sigillata  
di sensi dell'art. 495 c.p.c. per la sua assenza e di altra  
persone a sua conoscenza, che ordina la consegna  
Ho avvertito il debitore alla porta dell'abitazione del casinariano  
nato avviso con lettera raccomandata  
*19-12-2016*

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Ufficio Esecuzioni C.T.  
Cant. Giudice [firma]

na Cr. n. 766 SPA 20520-6  
del 20-12-2016 *fl*

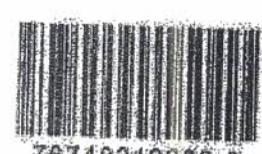
N° 315270 *Int. No. 016*

**AVVISO DI RICEVIMENTO** dell'atto spedito con racc. n° (vedi retro) dall'U.P. di

diretto a

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	MANCATA CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<p>Dichiaro di aver ricevuto la raccomandata sopra indicata</p> <p><input type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (escl. il se di diritto) (1)</p> <p><input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1)</p> <p><input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2)</p> <p><input type="checkbox"/> Domiciliatario (3)</p> <p><input type="checkbox"/> Familiare convivente (4)</p> <p><input type="checkbox"/> Acceuto sul posto (5)</p> <p><input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario addetto alla ricezione della raccomandata (6)</p> <p><input type="checkbox"/> Potere dello stabile in possesso del domiciliatario o delle persone abilitate (7)</p> <p><input type="checkbox"/> Delegato del direttore del (8)</p> <p><input type="checkbox"/> Delegato del corrispondente del deposito (9)</p> <p>Nome del destinatario o della persona abilitata</p> <p><input type="checkbox"/> Analfabeta <input type="checkbox"/> Inglese, sordo o muto</p> <p><input type="checkbox"/> Ritiro il plico in un altro ufficio rispetto al consegnato</p> <p>Spetta per conoscenza di aver ricevuto il plico con raccomandata</p> <p>Il _____ del _____</p> <p>Stipula a firma del destinatario o della persona abilitata</p>	<p><b>PER RIFIUTO DEL DESTINATARIO</b></p> <p><input type="checkbox"/> del plico <input type="checkbox"/> di firmare il registro di consegna (9)</p> <p><b>PER RIFIUTO DELLA PERSONA ABILITATA</b></p> <p>Si _____</p> <p>In quale ufficio _____</p> <p><input type="checkbox"/> del plico <input type="checkbox"/> di firmare il registro di consegna</p> <p><input type="checkbox"/> all'atto avuto porta ingresso dello stabile in indirizzo (11)</p> <p><input type="checkbox"/> esposto senza presenza cortese dello stabile in indirizzo (11)</p> <p><b>PER TEMPORANEA AGENZA DEL DESTINATARIO</b></p> <p><input type="checkbox"/> mandato <input checked="" type="checkbox"/> incarico <input type="checkbox"/> delegato per via abilitata</p> <p><input type="checkbox"/> all'atto avuto porta ingresso dello stabile in indirizzo (11)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> processo avuto cortese cortese dello stabile in indirizzo (11)</p> <p><b>PER IMPERIBILITÀ DEL DESTINATARIO</b></p> <p><b>PLICO DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO</b></p> <p>667812363 / 21/11/16</p> <p>Il _____ del _____</p> <p>Il _____ del _____</p>	<p>621112</p> <p><i>Atto di ricezione</i></p> <p>(firma del destinatario o di un suo delegato)</p> <p><i>[Firma]</i></p> <p>(firma del corrispondente del deposito)</p> <p><i>[Firma]</i></p> <p>Stipula a firma del destinatario o della persona abilitata</p> <p>(1) Cliente titolare del deposito o il legittimario (13)</p> <p>(2) Curatore fallimentare (13)</p> <p>(3) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(4) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(5) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(6) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(7) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(8) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(9) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(10) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(11) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(12) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p> <p>(13) Persona abilitata per legge o per contratto (13)</p>

<p><b>Posteitaliane</b></p> <p>Servizio Nazionale di Assistenza Clienti</p> <p><b>AVVISO DI RICEVIMENTO</b> dell'atto spedito con raccomandata</p> <p>N° <u>76658820520-8</u></p> <p>(Vedi avvertenze per gli uffici)</p>	<p>6303</p> <p>5,45 - FA</p> <p>5.4.17</p> <p>Bollo dell'ufficio di partenza</p> <p><i>[Bollo]</i></p> <p><b>AVVERTENZE PER GLI UFFICI DI ACCETTAZIONE E DI DISTRIBUZIONE</b></p> <p>L'ufficio di accettazione deve apporre il numero della raccomandata del plico nello spazio fornito a dipinto.</p> <p>L'ufficio di distribuzione o di destinazione deve restituire al raccomandante il presente avviso.</p>
---	---

<p>AG</p> <p></p> <p>76749219096-9</p>	<p>Bollo dell'ufficio di distribuzione</p> <p><b>AVVISO DI RICEVIMENTO</b> da restituire al _____</p> <p>(Stampare in stampato romano)</p> <p>AW. CATERINA MESSINA viale delle FAVE, 283 58100 GROSSETO</p> <p>4</p>
---	--







Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/11/2018

Data: 07/11/2018 - Ora: 08.53.23 Fine

Visura n.: GR0062326 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2011

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		206	161	2			D/7				Euro 4.665,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2011 protocollo n. GR0173736 in atti dal 08/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69599.1/2011)
Indirizzo Annotazioni												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

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		206	161	2			D/7				Euro 4.665,00	COSTITUZIONE del 01/12/2010 protocollo n. GR0161534 in atti dal 01/12/2010 COSTITUZIONE (n. 1836.1/2010)
Indirizzo Annotazioni												

### Situazione degli intestati dal 01/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA						

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

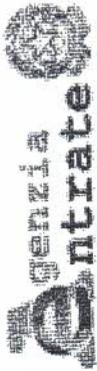
Richiedente: **BELLI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ricevuta n. 21673

Tributi erariali: Euro 1,00

CODICE FISCALE  
[REDACTED]  
COSTITUZIONE del 01/12/2010 protocollo n. GR0161534 in atti dal 01/12/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1836.1/2010)



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/11/2018

Data: 07/11/2018 - Ora: 08.53.40 Segue

Visura n.: GR0062327 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MASSA MARITTIMA ( Codice: F032)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di GROSSETO Foglio: 206 Particella: 161 Sub.: 3

### INTESTATO

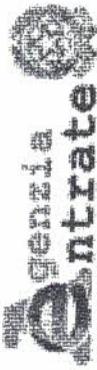
1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

### 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		206	161	3			A/2	3	7 vani	Catastale Totale: 150 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 133 m <sup>2</sup>	Euro 831,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA DEI CHIODAIOLI n. 2 n. 3 piano: 1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2015

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		206	161	3			A/2	3	7 vani	Catastale	Euro 831,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/04/2015 protocollo n. GR0037230 in atti del 21/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15710.1/2015)
Indirizzo VIA DEI CHIODAIOLI n. 2 n. 3 piano: 1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/11/2018 - Ora: 08.53.40 Segue

Visura n.: GR0062327 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/11/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2012

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	206	161	3			A/2	3	7 vani		Euro 831,50	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2012 protocollo n. GR0127695 in atti dal 16/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33514.1/2012)
Indirizzo Annotazioni , VIA DA DENOMINARSI n. 2 n. 3 piano: 1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2011

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	206	161	3			A/2	3	7 vani		Euro 831,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2011 protocollo n. GR0173736 in atti dal 08/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69599.1/2011)
Indirizzo Annotazioni , LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. 2 n. 3 piano: 1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2010

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	206	161	3			A/2	3	7 vani		Euro 831,50	COSTITUZIONE del 01/12/2010 protocollo n. GR0161534 in atti dal 01/12/2010 COSTITUZIONE (n. 1836.1/2010)
Indirizzo Annotazioni , LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. 2 n. 3 piano: 1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

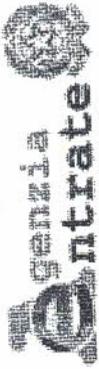
### Situazione degli intestati dal 01/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/12/2010 protocollo n. GR0161534 in atti dal 01/12/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1836.1/2010)				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 21673

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/11/2018 - Ora: 08.53.40 Fine

Visura n.: GR0062327 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/11/2018

Visura ordinaria

Richiedente: **BELLI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

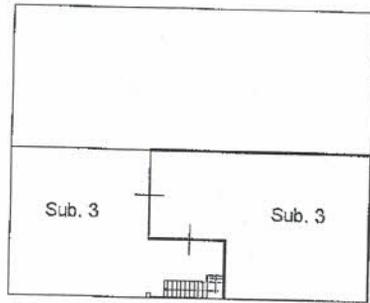
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

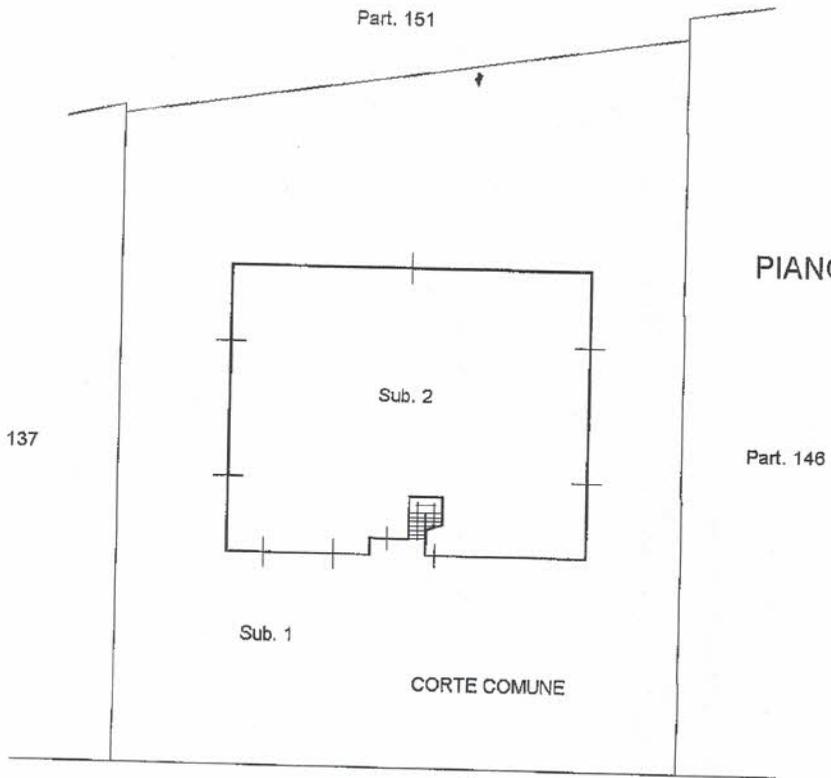
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Lorenzi Fabio  
Isritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Grosseto N. 450

Comune di Massa Marittima  
Sezione: Foglio: 206 Particella: 161  
Protocollo n. GR0161534 del 01/12/2010  
Tipo Mappale n. 129233 del 14/10/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni  
Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

Via dei Vetturini



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2018 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio: 206 Particella: 161 - Elaborato planimetrico > - Sub:

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

Dichiarazione protocollo n. GR0161534 del 01/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Via Venturini

civ. 2-3

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 206  
Particella: 161  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Lorenzi Fabio

Iscritto all'albo:  
Geometri

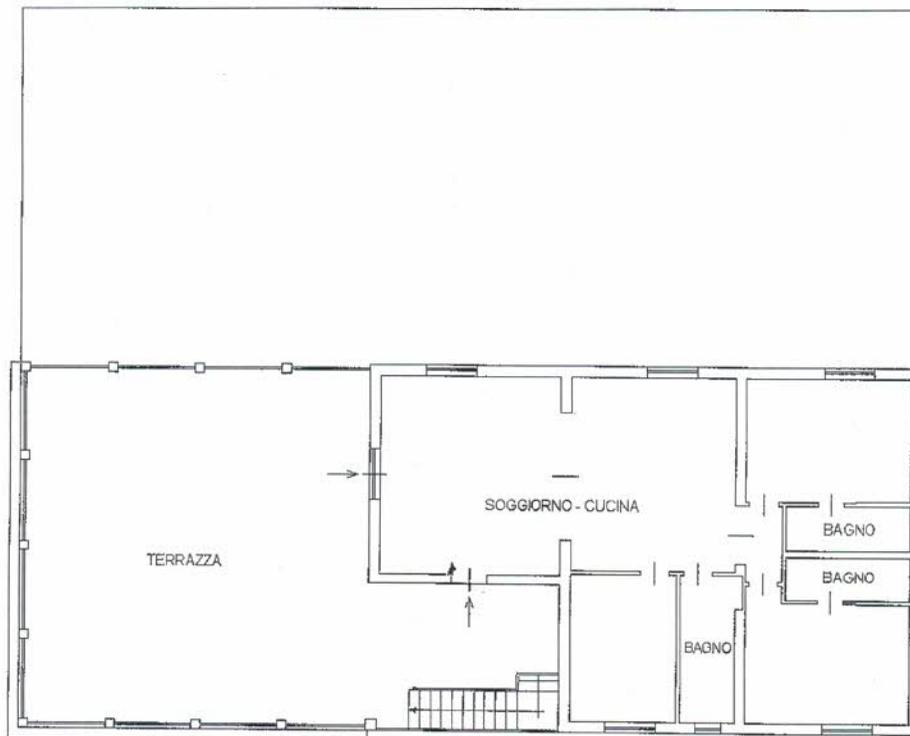
Prov. Grosseto

N. 450

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**  
(H=2,80 m.)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2018 - Comune di MASSA MARITTIMA(F032) - < Foglio: 206 Particella: 161 - Subalterno 3 >  
VIA DEI CHIODAIOLI n. 2 n. 3 piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. GR0161534 del 01/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Via Venturini

civ. 2-3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 206

Particella: 161

Subalterno: 2

Compilata da:

Lorenzi Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

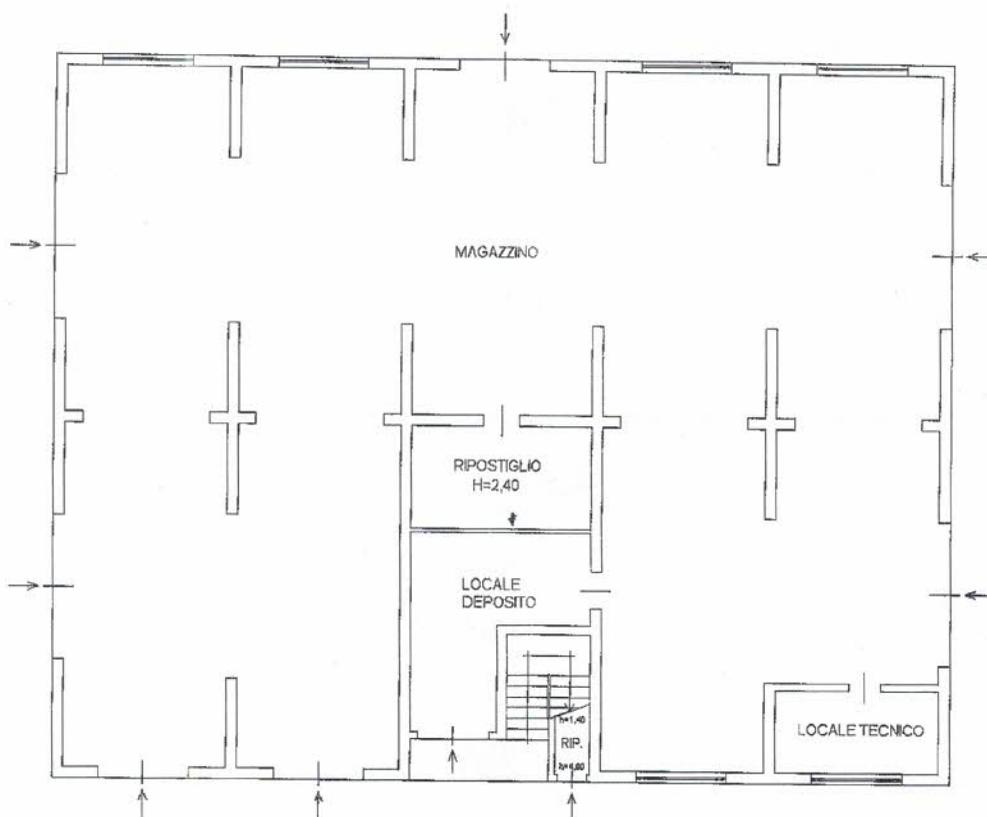
N. 450

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRENO

(H=4,00 m.)

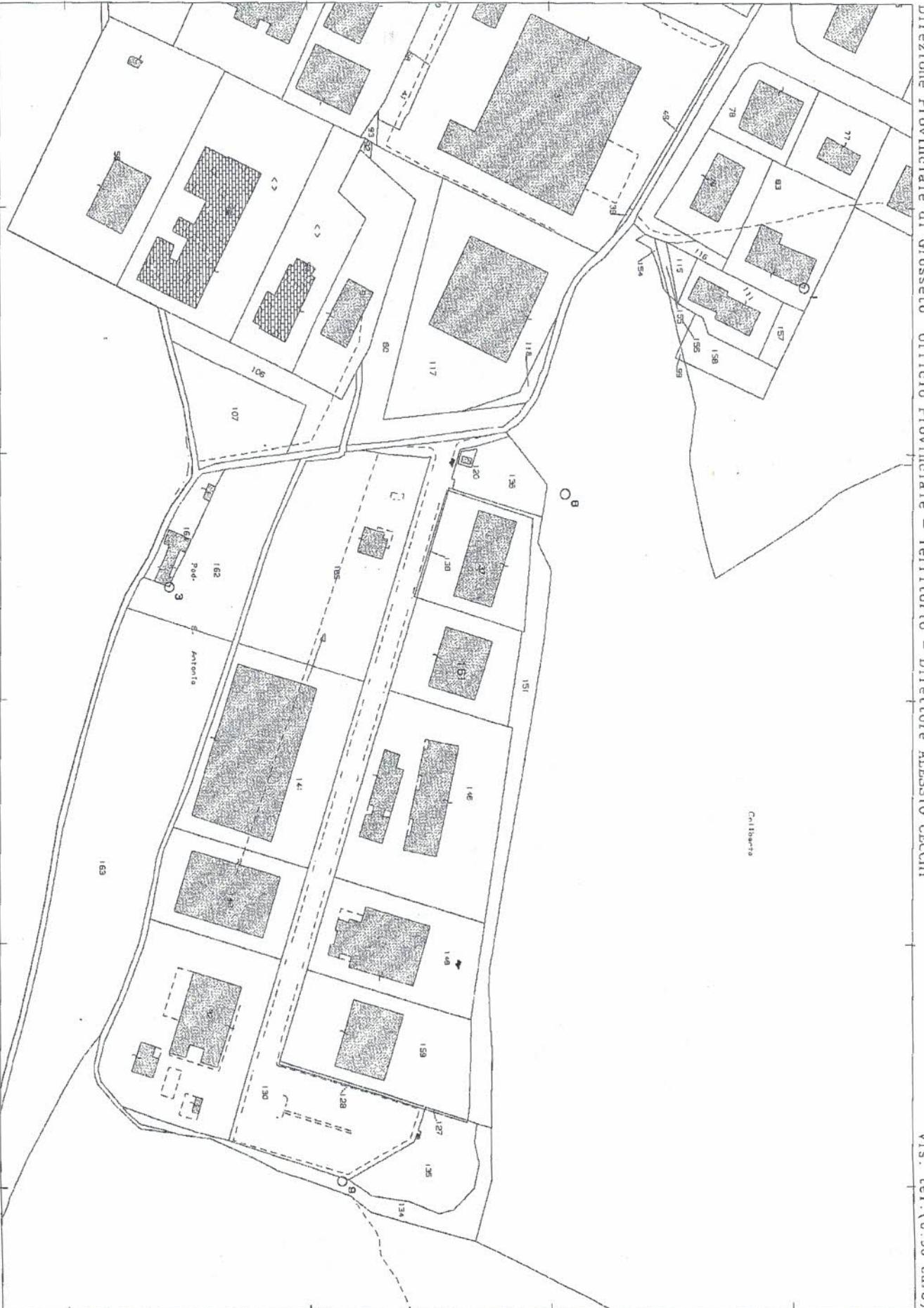


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2018 - Comune di MASSA MARITTIMA(F032) - < Foglio: 206 Particella: 161 - Subalterno 2 >  
VIA DEI CHIODAIOLI n. 2 n. 3 piano: T;

N= 33700

E=38400

1 Particella: 161



Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI

Vis. tel. (0.90 euro)

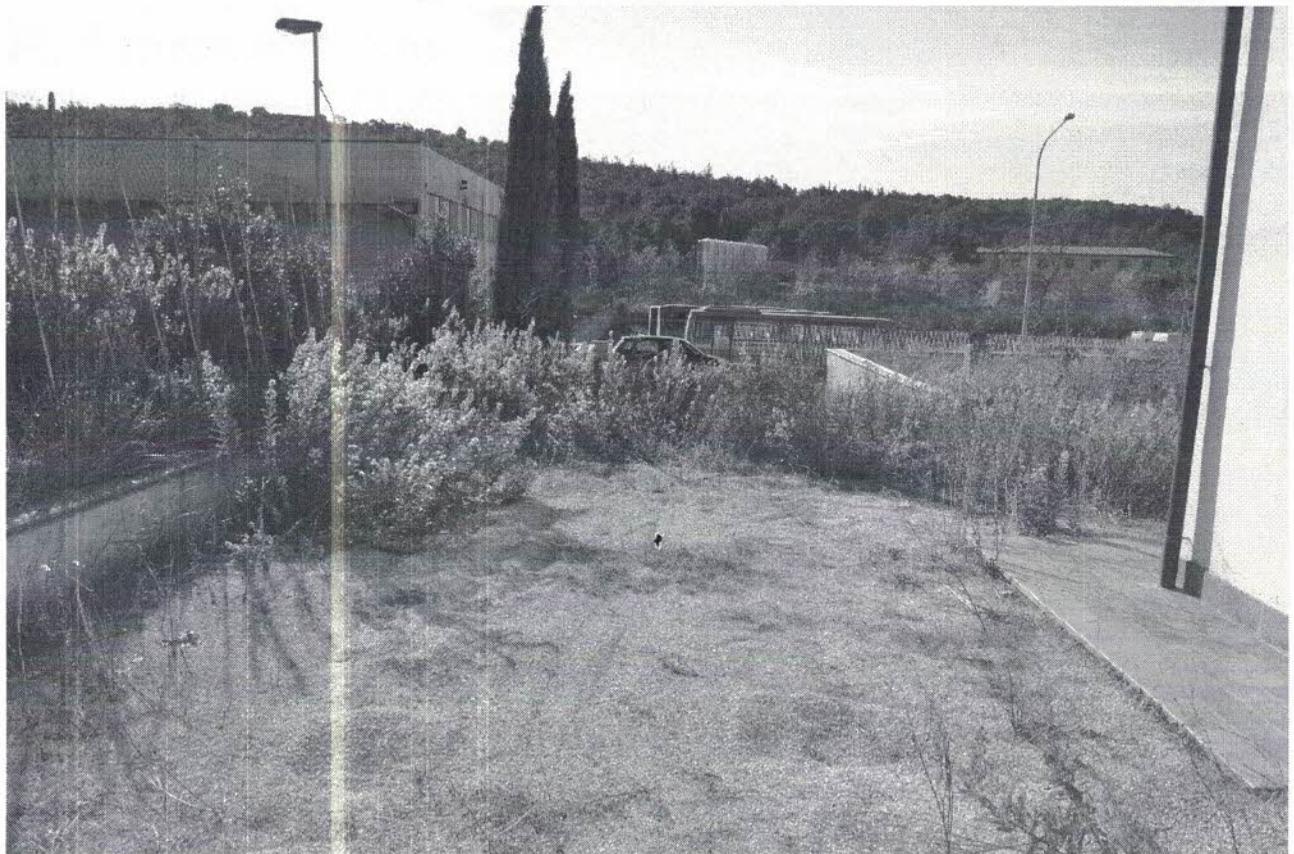
Comune: MASSA MARITTIMA  
Foglio: 206

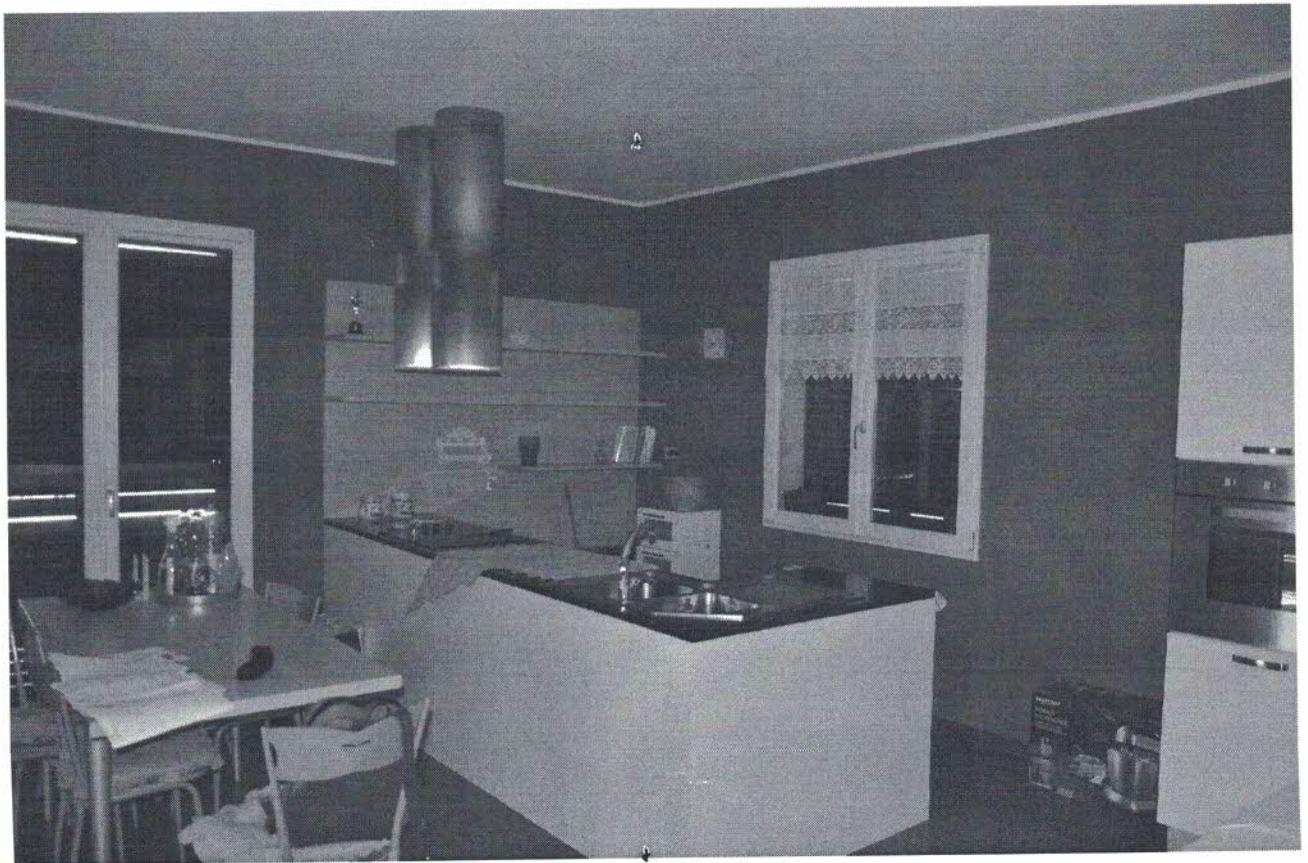
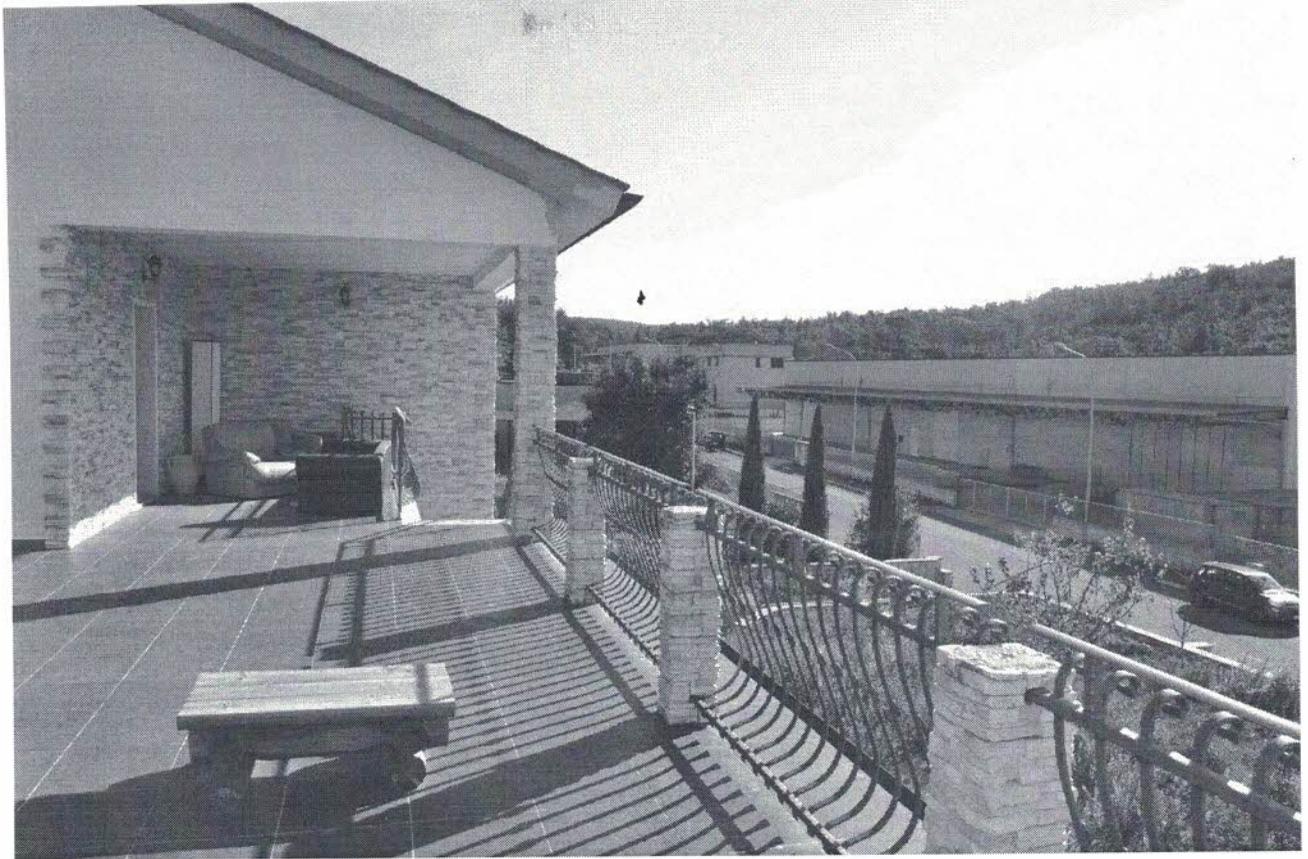
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

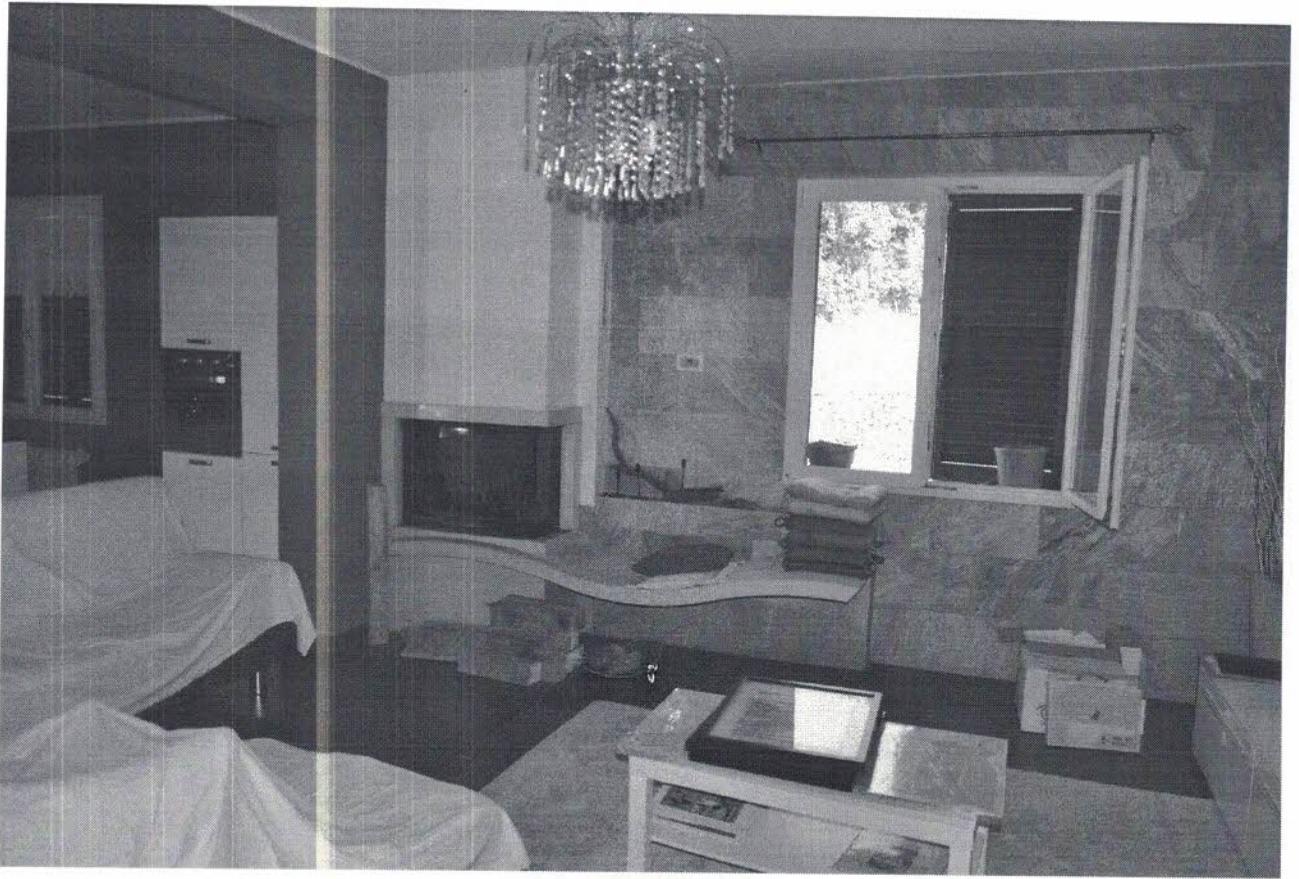
24-Jan-2017 11:54:44  
Prot. n. T171190/2017

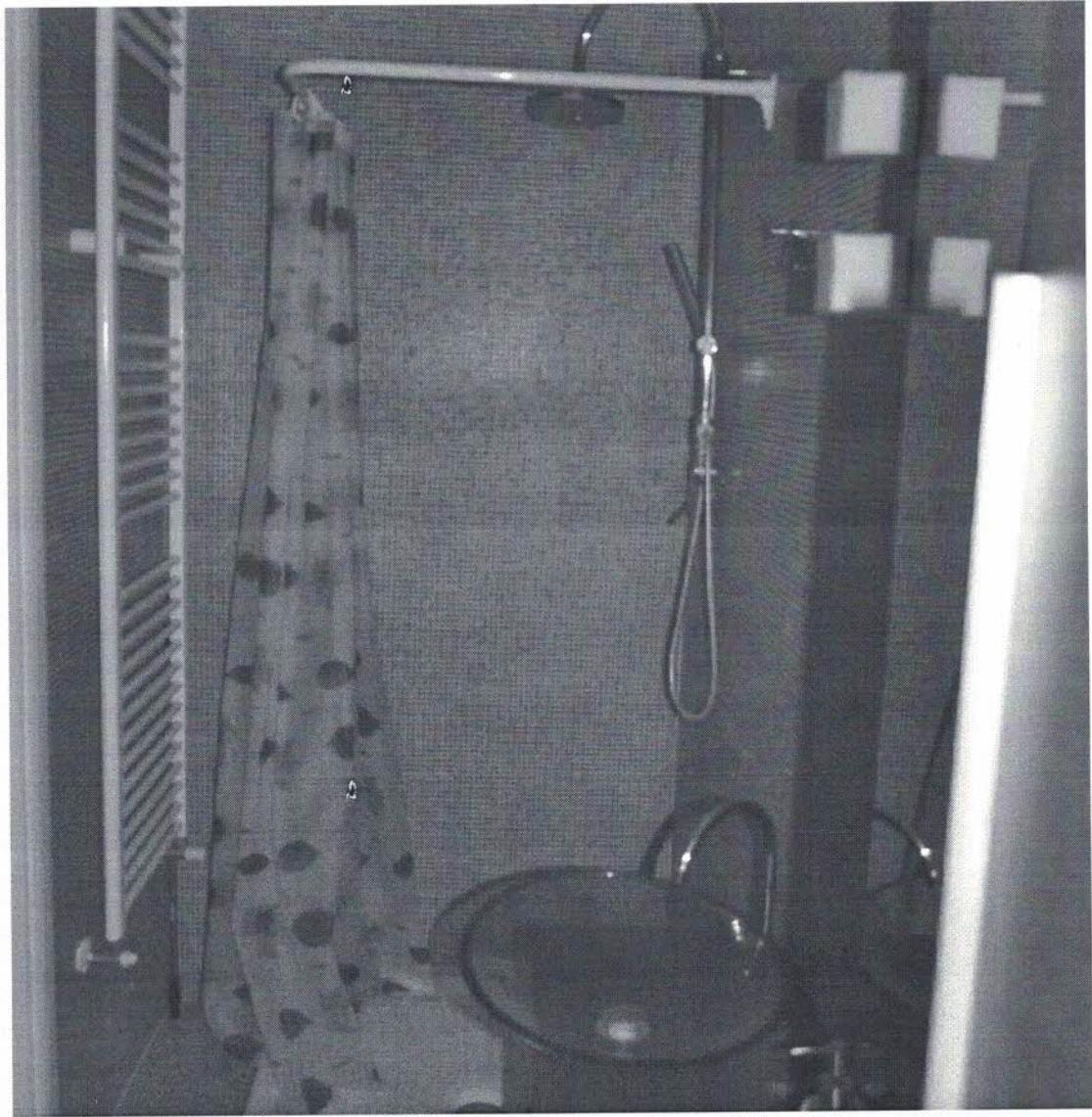
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

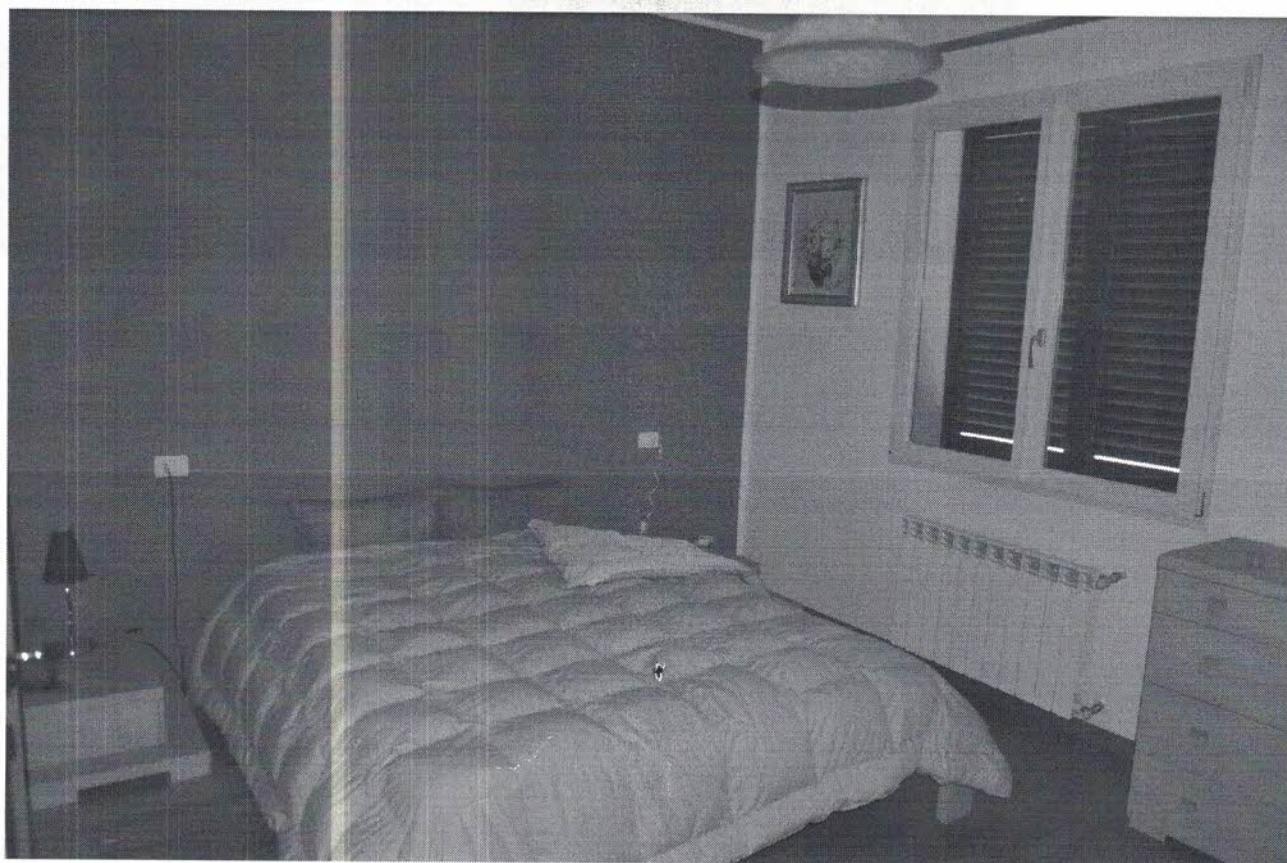
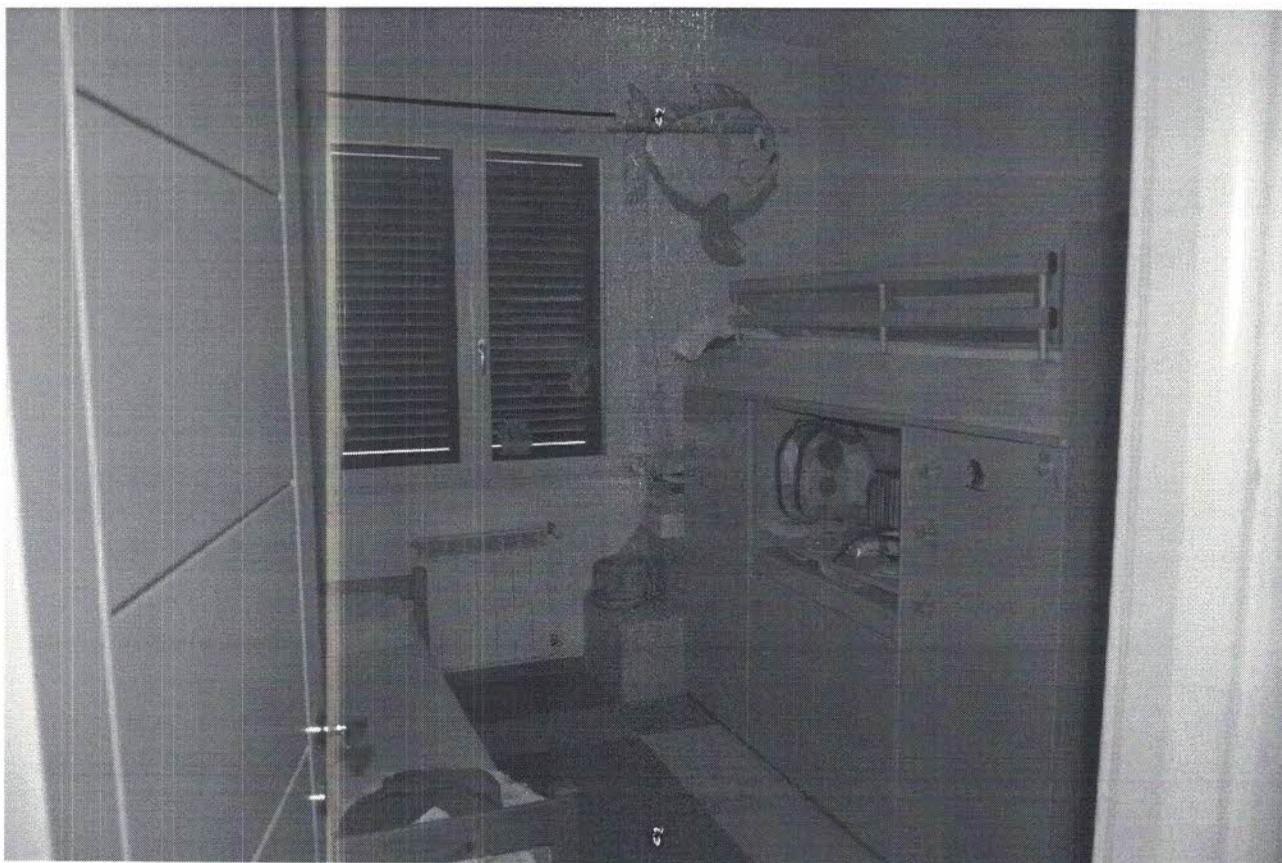




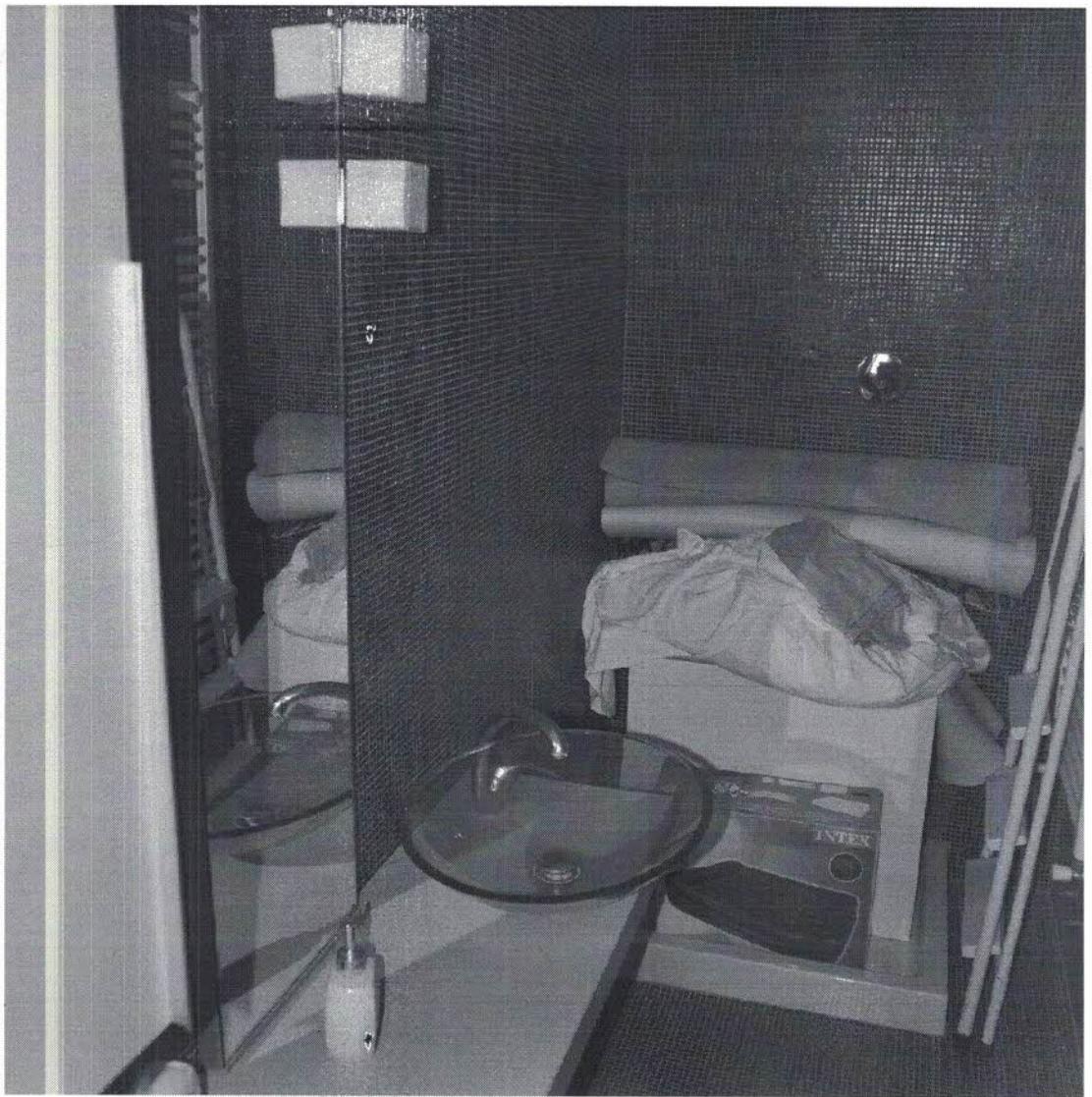


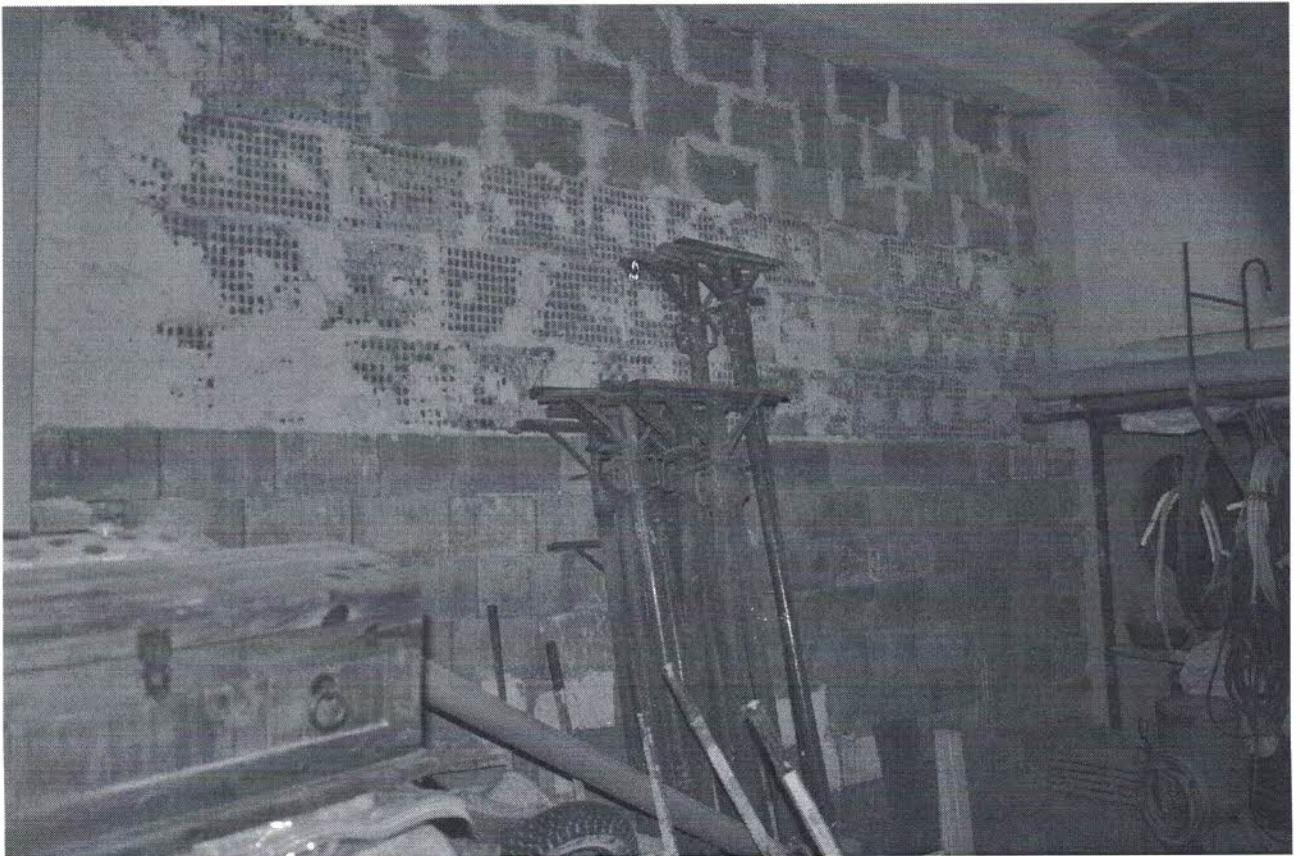


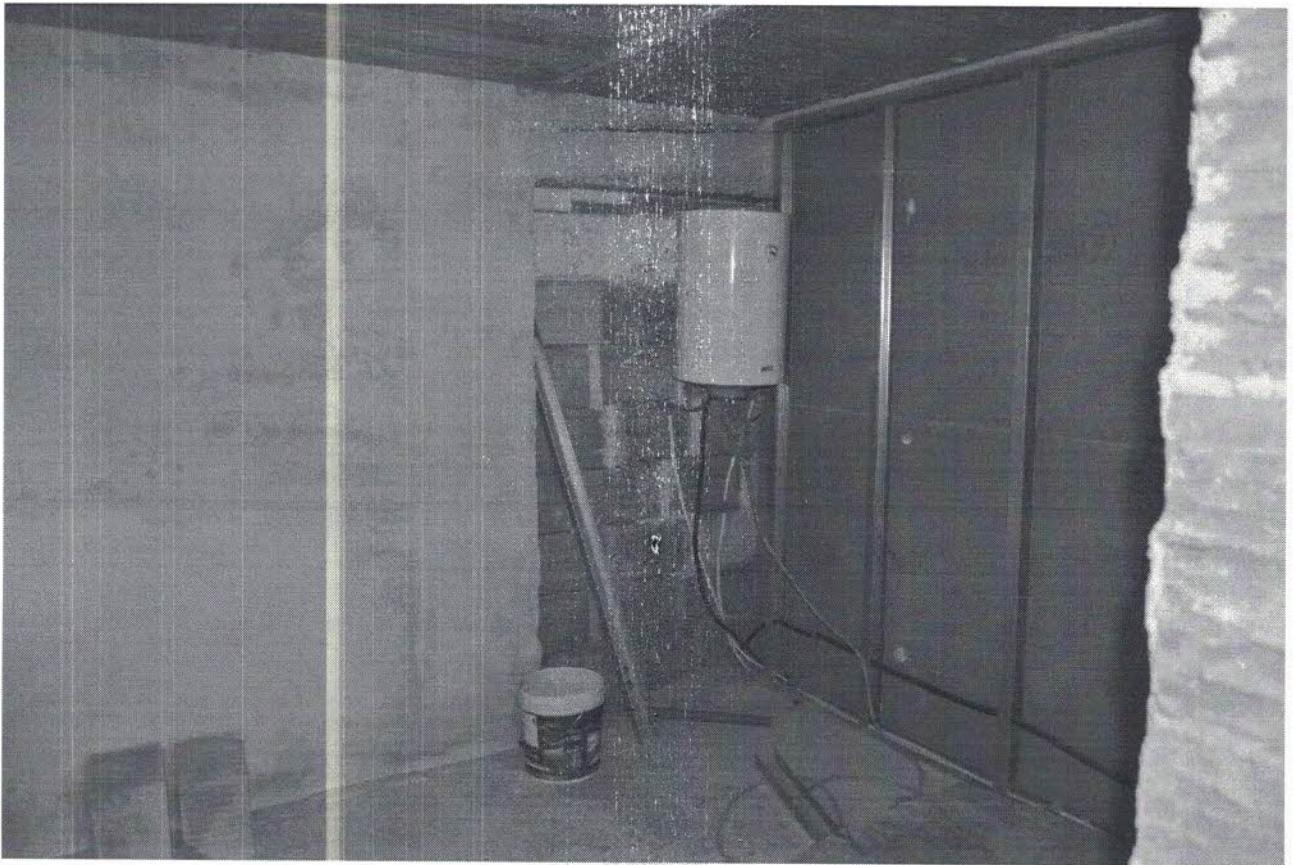


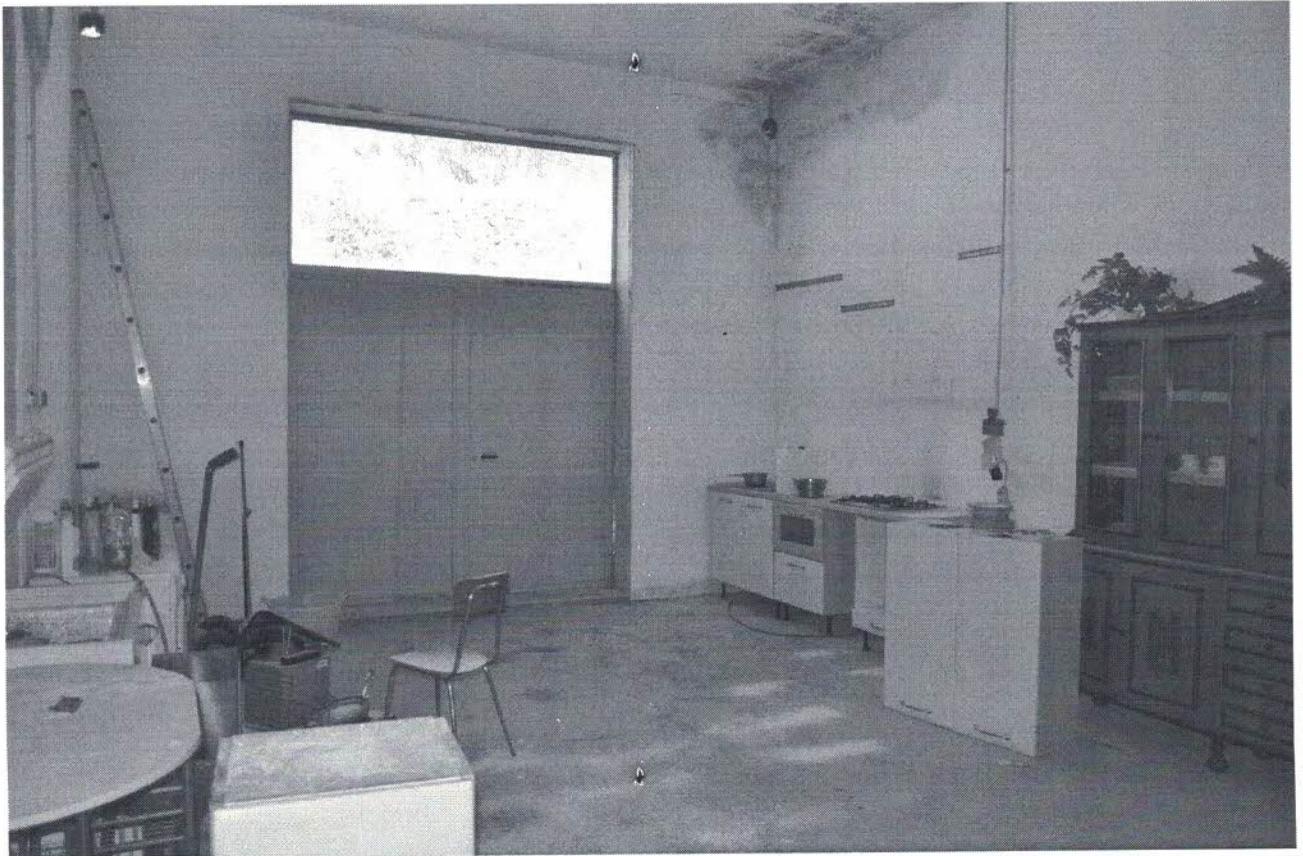
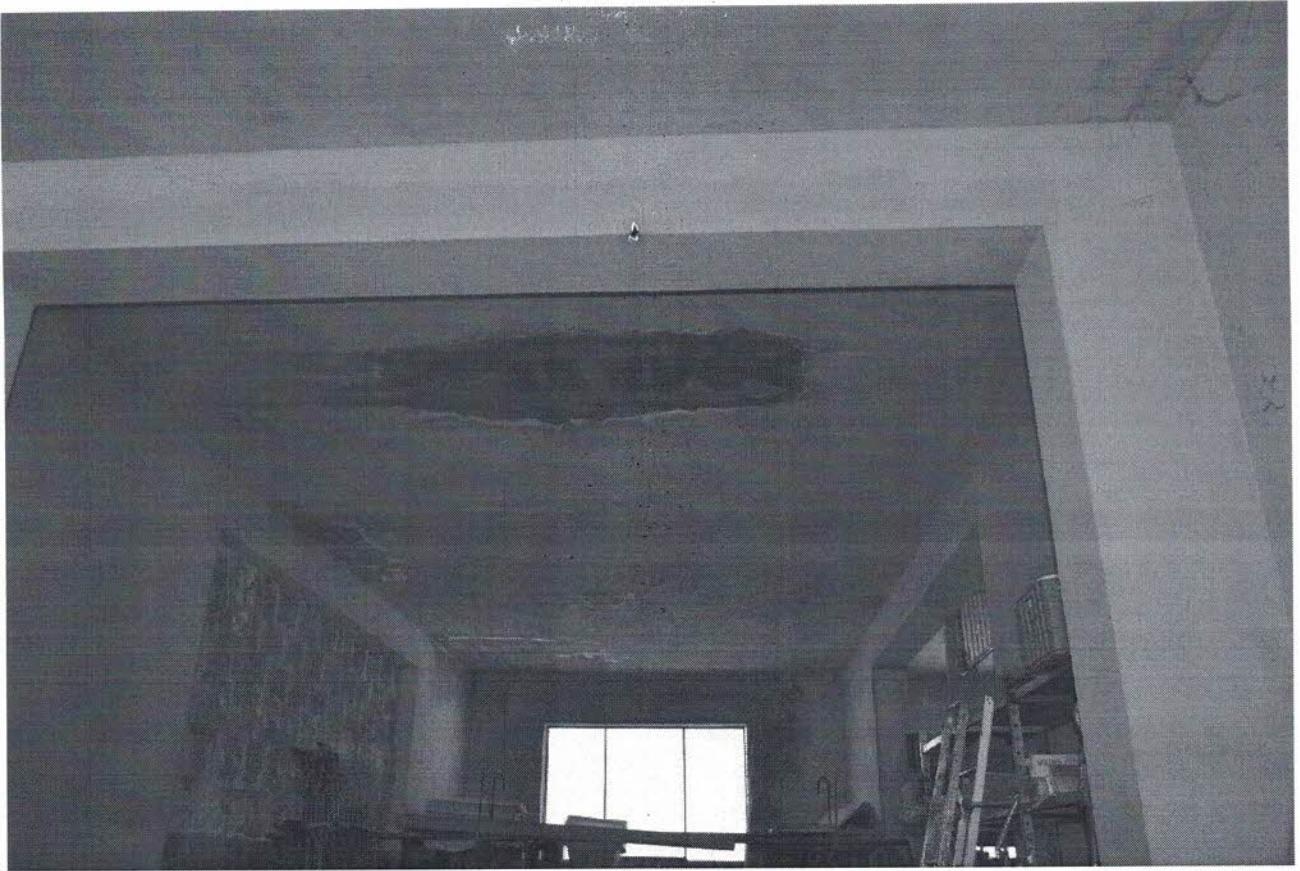


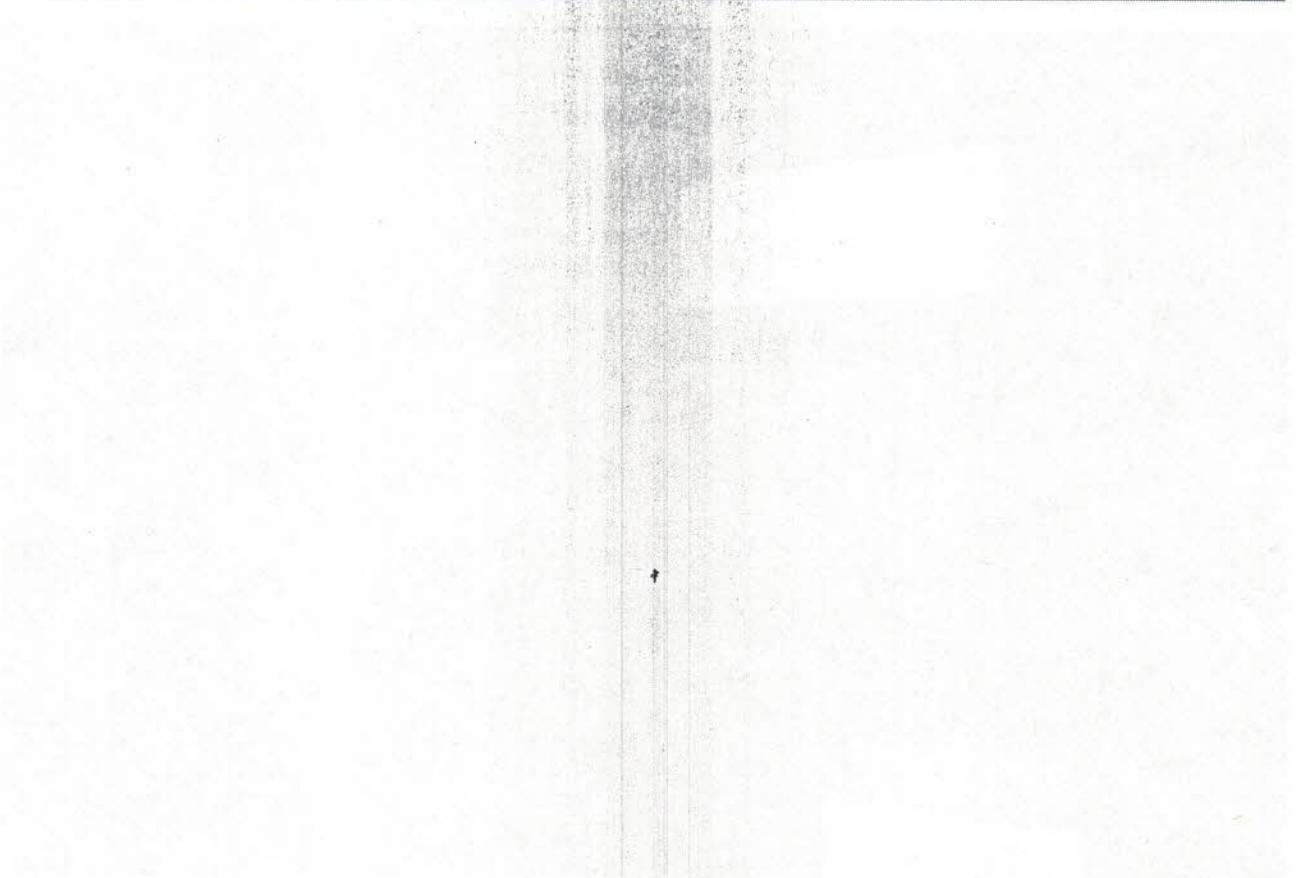
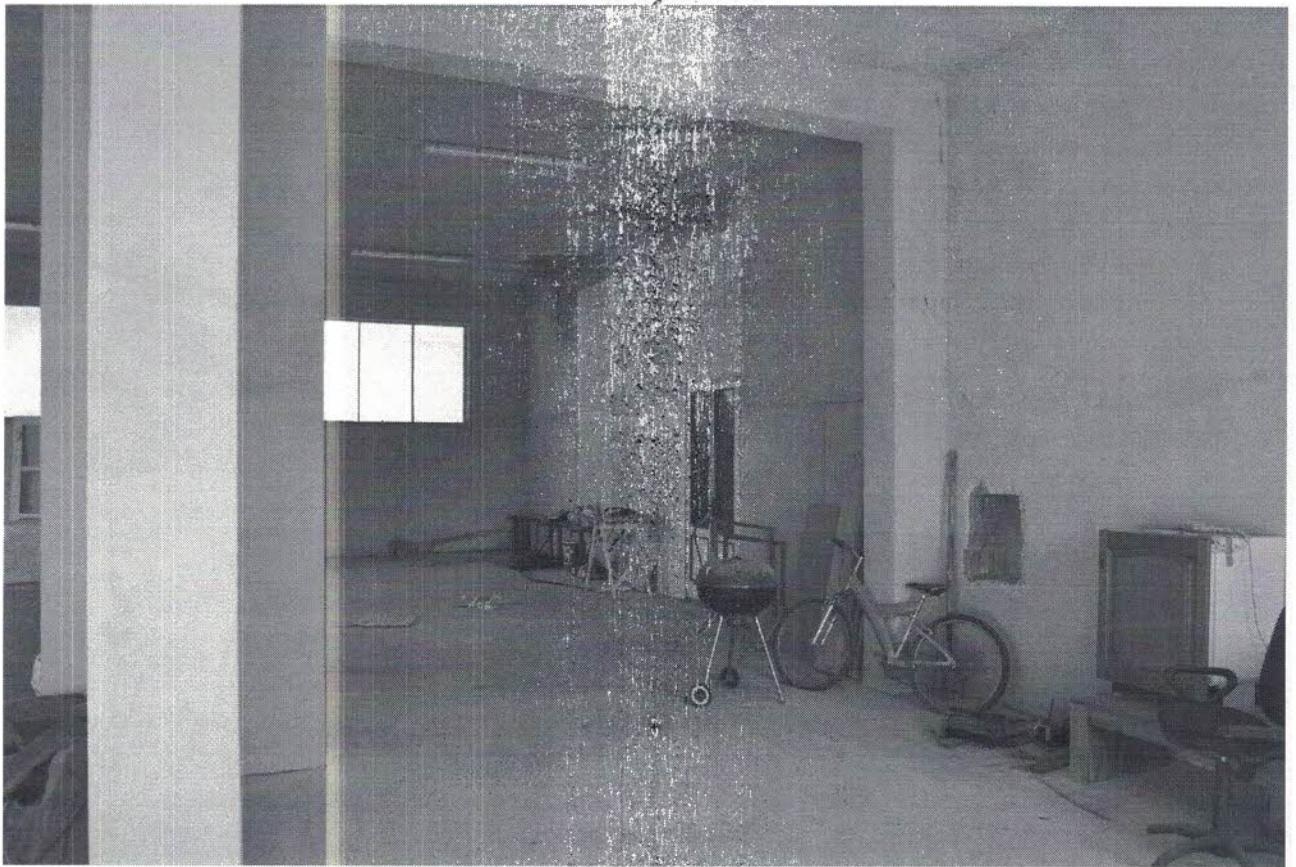




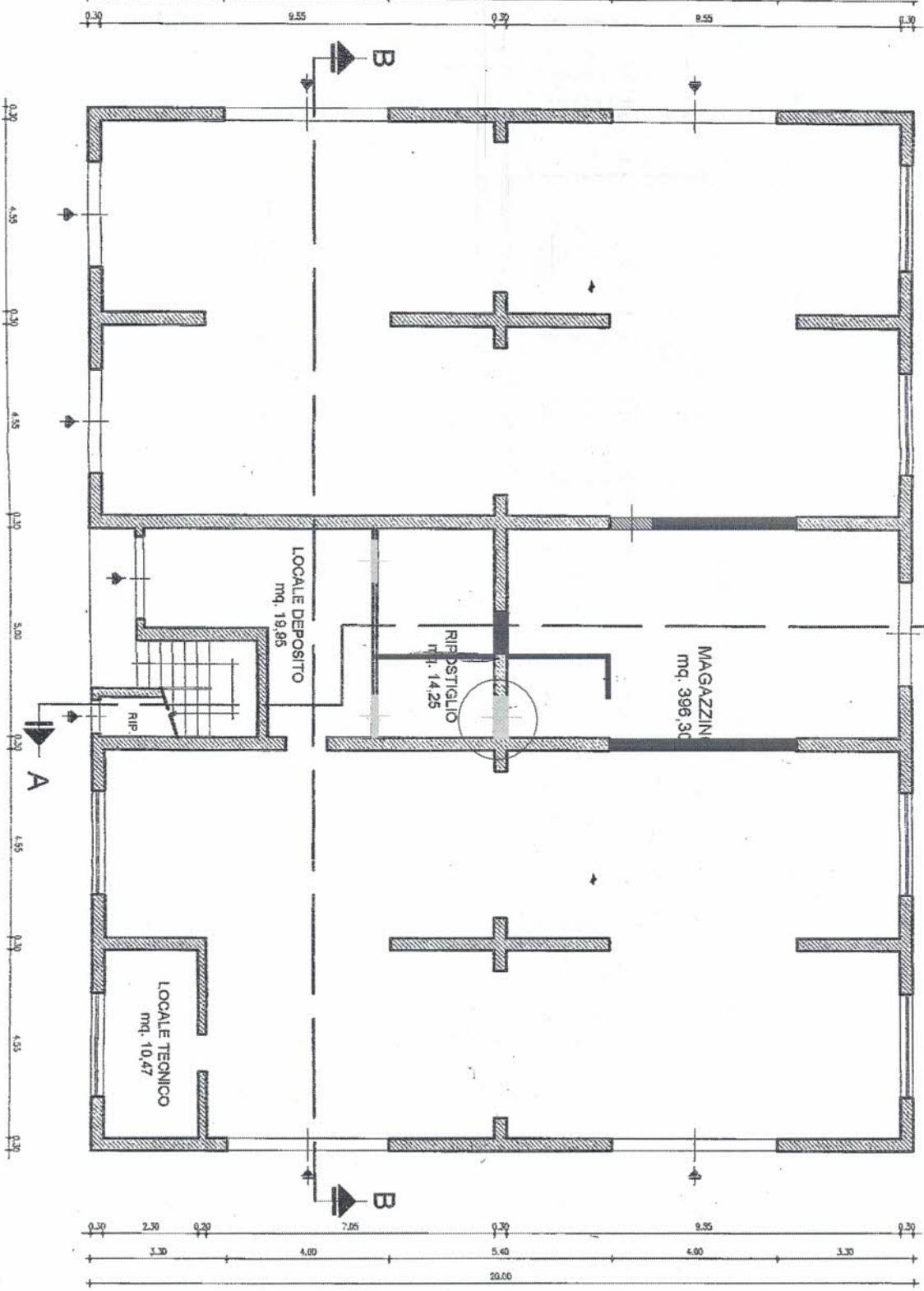
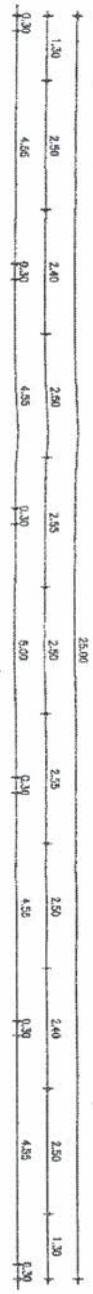






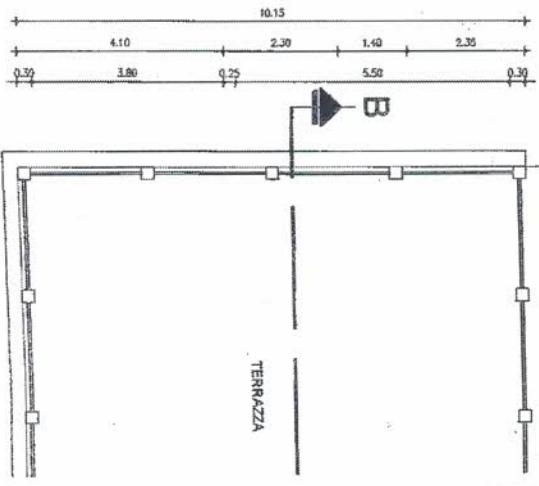


# PIANTA PIANO TERRENO



-  NUOVI TRAMEZZI E TAMPONATURE
-  DEMOLIZIONI PER APERTURA PORTE

 INTERVENTO POTENZIALMENTE RILEVANTE SULLE STRUTTURE



RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA



1952 100 0

1953 100 0

1954 100 0

1955 100 0

AUEGATO 5

<b>enrico siracusano</b>
<b>notaio</b>
98049 villafranca tirrena (ME) - via nazionale n. 158
telefono 090.3379489 - fax 090.3378098
98122 messina - via lepanto n. 7
telefono 090.671531 - fax 090.6412859
<b>CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO</b>
<b>IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998</b>
<b>IN ESEZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE"</b>
<b>AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO</b>
<b>(ART. 18 DPR 115/2002)</b>
Procedura esecutiva a carico di: <del>██████████</del> in <del>██████████</del> il
<del>██████████</del> codice fiscale <del>██████████</del>
<b>Oggetto:</b> pignoramento del 02/01/2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto
e trascritto il 16/01/2017 ai nn.491/408, a favore di <del>██████████</del>
<del>██████████</del> con sede in Verona, cod.fis. <del>██████████</del> , sui seguenti immobili:
<b>* Fabbricato industriale (D/7) in Massa Marittima (GR) Via dei Chiodaioli n.3,</b>
<b>in Catasto Fg.206 part.161 sub.2</b>
<b>* Abitazione di tipo civile (A/2) in Massa Marittima (GR) Via dei Chiodaioli n.3,</b>
<b>in Catasto Fg.206 part.161 sub.3</b>
<b>* Ente comune in Massa Marittima (GR) Via dei Chiodaioli n.3, in Catasto</b>
<b>Fg.206 part.161 sub.1</b>
Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in
base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di



(elettivamente domiciliata in Firenze, Via ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~)

Contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

- Sorte capitale di euro 5.961,51, Ipoteca di euro 10.000,00 gravante sugli immobili  
oggetto della procedura esecutiva.

**TRASCRIZIONE N.491/408 del 16/01/2017** nascente da pignoramento n.3152  
dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 02/01/2017

A favore: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con sede in ~~XXXXXXXXXXXX~~  
cod.fis. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano

**CERTIFICA**

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli  
immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- Catasto fabbricati Comune di Massa Marittima (GR) Fg.206 part.161 sub.2  
cat.D/7, Rendita euro 4.665,00, Via dei Chiodaioli n.2 n.3, piano T, in ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (proprietà per 1/1)

Nota: Detta unità immobiliare risulta edificata su area part.161 (ex 152) giusto tipo  
mappale del 22/10/2009 protocollo n.GR0129233 in atti dal 22/10/2009 presentato il  
14/10/2009 (n.129233.1/2009)

La part.152 derivava dalla part.150 giusto frazionamento del 13/09/2004 protocollo  
n.GR0088190 in atti dal 13/09/2004 (n.88190.1/2004)

La part.150 derivava dalla part.145 giusto frazionamento del 01/07/2004 protocollo  
n.GR0067646 in atti dal 01/07/2004 (n.67646.1/2004)

La part.145 derivava dalla part.131 giusto frazionamento del 16/07/2003 protocollo  
n.81479 in atti dal 16/07/2003(n.1860.1/2003)

La part.131 derivava dalla part.123 giusto frazionamento del 14/05/2003 protocollo n.56633 in atti dal 14/05/2003 (n.1214.1/2003)
La part.123 derivava dalla part.121 giusto frazionamento del 31/12/2002 protocollo n.195014 in atti dal 31/12/2002 (n.3235.1/2002)
La part.121 derivava dalla part.119 giusto frazionamento del 04/09/2002 protocollo n.137393 in atti dal 04/09/2002 (n.2224.1/2002)
La part.119 derivava dalla part.11 giusto frazionamento del 21/03/2002 protocollo n.26953 in atti dal 21/03/2002 (n.625.1/2002)
La part.11 risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 14/06/1975. - Catasto fabbricati Comune di Massa Marittima (GR) Fg.206 part.161 sub.3 cat.A/2 classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq.150, tot.escluse aree scoperte mq.133, Rendita euro 831,50, Via dei Chiodaioli n.2 n.3, piano 1, in ditta <del>XXXXXXXXXXXX</del> (proprietà per 1/1)
Nota: Detta unità immobiliare risulta edificata su area part.161 (ex 152) giusto tipo mappale del 22/10/2009 protocollo n.GR0129233 in atti dal 22/10/2009 presentato il 14/10/2009 (n.129233.1/2009)
La part.152 derivava dalla part.150 giusto frazionamento del 13/09/2004 protocollo n.GR0088190 in atti dal 13/09/2004 (n.88190.1/2004)
La part.150 derivava dalla part.145 giusto frazionamento del 01/07/2004 protocollo n.GR0067646 in atti dal 01/07/2004 (n.67646.1/2004)
La part.145 derivava dalla part.131 giusto frazionamento del 16/07/2003 protocollo n.81479 in atti dal 16/07/2003(n.1860.1/2003)
La part.131 derivava dalla part.123 giusto frazionamento del 14/05/2003 protocollo n.56633 in atti dal 14/05/2003 (n.1214.1/2003)
La part.123 derivava dalla part.121 giusto frazionamento del 31/12/2002 protocollo

n.195014 in atti dal 31/12/2002 (n.3235.1/2002)
La part.121 derivava dalla part.119 giusto frazionamento del 04/09/2002 protocollo
n.137393 in atti dal 04/09/2002 (n.2224.1/2002)
La part.119 derivava dalla part.11 giusto frazionamento del 21/03/2002 protocollo
n.26953 in atti dal 21/03/2002 (n.625.1/2002)
La part.11 risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 14/06/1975.
- Catasto fabbricati Comune di Massa Marittima (GR) Fg.206 part.161 sub.1 Via dei
Chiodali n.2 n.3, piano T, bene comune non censibile dal 21/04/2015
Nota: Detta unità immobiliare risulta edificata su area part.161 (ex 152) giusto tipo
mappale del 22/10/2009 protocollo n.GR0129233 in atti dal 22/10/2009 presentato il
14/10/2009 (n.129233.1/2009)
La part.152 derivava dalla part.150 giusto frazionamento del 13/09/2004 protocollo
n.GR0088190 in atti dal 13/09/2004 (n.88190.1/2004)
La part.150 derivava dalla part.145 giusto frazionamento del 01/07/2004 protocollo
n.GR0067646 in atti dal 01/07/2004 (n.67646.1/2004)
La part.145 derivava dalla part.131 giusto frazionamento del 16/07/2003 protocollo
n.81479 in atti dal 16/07/2003(n.1860.1/2003)
La part.131 derivava dalla part.123 giusto frazionamento del 14/05/2003 protocollo
n.56633 in atti dal 14/05/2003 (n.1214.1/2003)
La part.123 derivava dalla part.121 giusto frazionamento del 31/12/2002 protocollo
n.195014 in atti dal 31/12/2002 (n.3235.1/2002)
La part.121 derivava dalla part.119 giusto frazionamento del 04/09/2002 protocollo
n.137393 in atti dal 04/09/2002 (n.2224.1/2002)
La part.119 derivava dalla part.11 giusto frazionamento del 21/03/2002 protocollo
n.26953 in atti dal 21/03/2002 (n.625.1/2002)

La part.11 risultava così censita sin dall'impianto meccanografico del 14/06/1975.

Villafranca Tirrena 6/02/2017

*Enrico Suardi*

