

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

telefax 0564/25971

cellulare : 330 874064

e-mail : luciano@studiomalentacchi.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2010 R.G.E.I.

promossa da

contro

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DR. MIRKO BONARI

IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO
COMUNE DI CAMPAGNATICO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Claudia Frosini, nell'udienza del 06.12.2017, di procedere al frazionamento dei lotti 2 e 3 descritti nella relazione di stima depositata il 17.10.2011.

Come chiarito nella udienza del 06/12/2017 il frazionamento non poteva essere presentato se prima non veniva accatastato un manufatto esistente sul terreno "appartenente ai cosiddetti fabbricati fantasma" per i quali l'Agenzia del Territorio aveva già attribuito il numero di particella e la rendita presunta ai fini fiscali, il tutto in carico all'intestatario del terreno.

Pertanto ho effettuato il sopralluogo per svolgere le operazioni di rilievo del frazionamento e contestualmente rilevare le misure del manufatto esistente. Ho poi proceduto a redigere il documento DOCFA per l'accatastamento e successivamente alla sua approvazione ho presentato il tipo di frazionamento.

DESCRIZIONE DEL MANUFATTO AD USO TETTOIA RIMESSA ATTREZZI

Si descrive sommariamente la consistenza e condizioni di manutenzione del manufatto.

Si tratta di una tettoia in legno con copertura in lastre di lamiera, in parte appoggiate a terra, come di evidenza dalle foto allegate.

La struttura è in scadenti condizioni di manutenzione.

E' privo di pavimento e degli impianti; misura una superficie lorda di mq. 39 ed un'altezza media di mt. 2.15.

Non si stima in quanto privo di autorizzazione comunale o in sanatoria e che non può essere sanato a causa della tipologia costruttiva.

Premessa :

per il terreno edificabile sono confermate tutte le previsioni urbanistiche descritte nella relazione di stima alla pag. 13.

Nello specifico si rileva che il Regolamento Urbanistico del comune di Campagnatico è attualmente scaduto e pertanto non è possibile attuarne



le previsioni, ma non è mutata la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.

E' in previsione l'adozione del Piano Operativo da parte del comune di Campagnatico, che sostituisce per legge il Regolamento Urbanistico, dalla quale sapremo se sarà confermata o meno la previgente destinazione urbanistica.

Quanto dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima, corrisponde alle attuali destinazioni dei terreni lotti 2 e 3.

In sede di vendita sarà richiesto un nuovo certificato perché scaduto.

Si aggiornano i dati catastali dei lotti 2 e 3 e si aggiunge al lotto 2 la consistenza del manufatto accatastato senza aggiornamento del valore in quanto si ritiene incluso nel valore del terreno per le motivazioni sopra indicate.

VALORE DEGLI IMMOBILI

2) LOTTO:

PIENA ED INTERA PROPRIETA' di terreno agricolo, ricadente in zona D.O.C. Montecucco, situato in provincia di Grosseto, comune di Campagnatico, della superficie di Ha 2.94.47, coltivato ad uliveto con la presenza di circa 400 piante di recente impianto e circa 60 piante di vecchio impianto.

E' presente all'interno della particella 186 un manufatto ad uso tettoia rimessa attrezzi in stato precario della superficie di mq. 39 ed altezza media di mt. 2.15, abusivo e non sanabile.

Dati catastali

Il terreno è censito al catasto terreni del comune di Campagnatico al foglio 41, p.lle 186 e 188, coi redditi dominicale di € 83,64 e agrario di € 83,64.

Il manufatto è censito al catasto fabbricati del comune di Campagnatico al foglio 41, p.lla 174 sub.2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq. 39, rendita € 55,78.

PREZZO €/ha 6.000,00 x ha 2.94.47 =

€ 17.668,20



arrotondato a € 17.500,00

3) LOTTO:

PIENA ED INTERA PROPRIETA' di terreno edificabile della superficie territoriale di Ha 1.46.84 e fondiaria di mq. 8.325, a destinazione residenziale, costituito da un comparto urbanizzativo di n. 4 lotti, per complessive 24 unità immobiliari, con volumetria realizzabile di mc. 8.018,79, altezza massima mt. 6,50, numero dei piani fuori terra 2, situato in provincia di Grosseto, comune di Campagnatico.

E' censito al catasto terreni del comune di Campagnatico al foglio 41, particelle 185 e 187, coi redditi dominicale € 41,71 e agrario di € 41,71.

PREZZO € /mc 120,00 x mc. 8.018,79 = € 962.254,80

arrotondato ad € 960.000,00

Grosseto li 24/08/2018

Il Consulente Tecnico
Geom. Luciano Malentacchi

ALLEGATI:

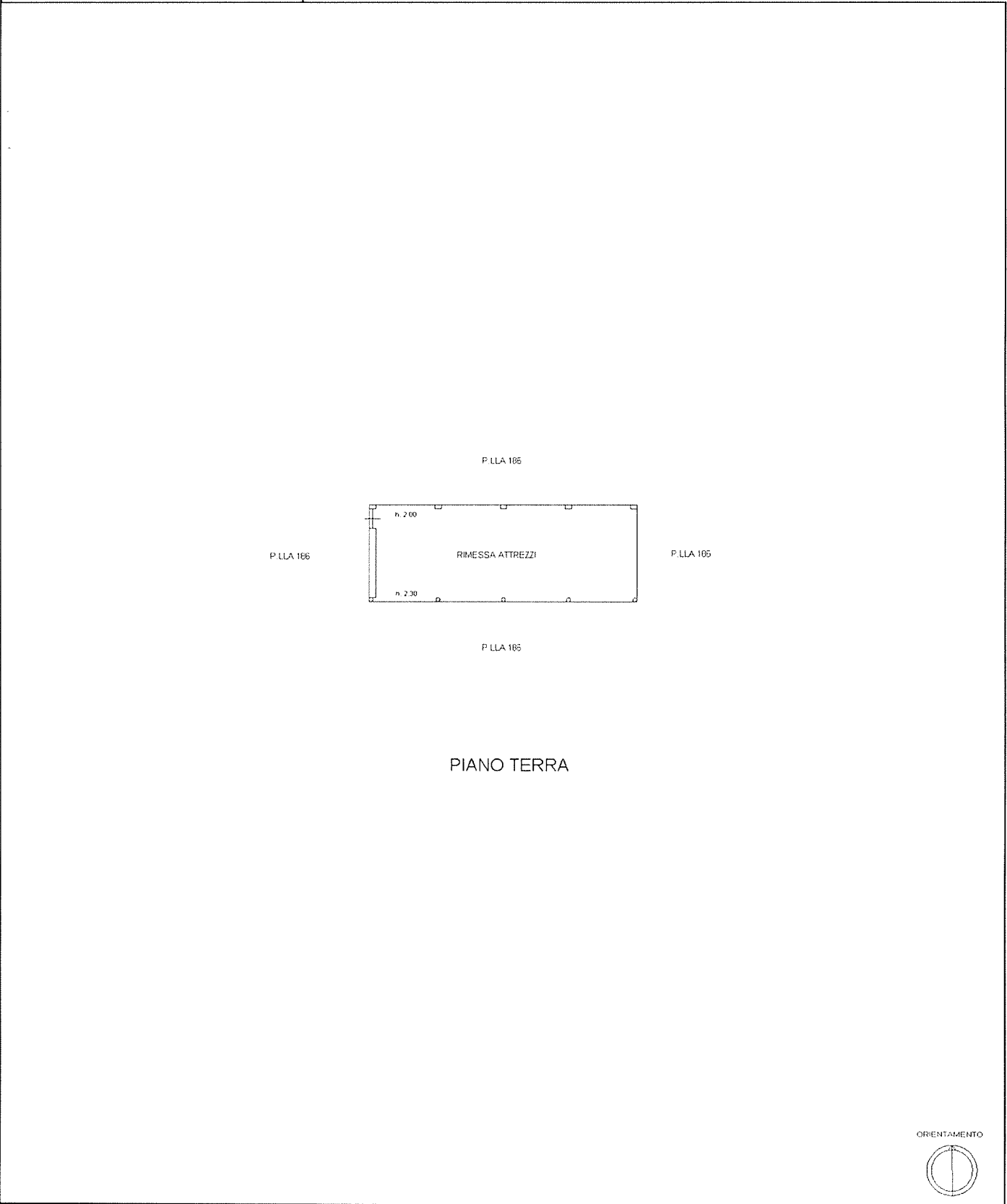
- tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia de Territorio
- documento DOCFA per la dichiarazione al catasto fabbricati del manufatto ad uso rimessa attrezzi
- visura catastale alla attualità
- mappa catastale aggiornata con il frazionamento



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campagnatico	
Frazione Campagnatico civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 41 Particella: 174 Subalterno: 2	Compilata da: Malentacchi Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 422

Scheda n. 1 Scala 1:200





Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2018/7687 del 6/2/2018



N=-49200





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2018

Data: 24/08/2018 - Ora: 10.00.37

Segue

Visura n.: T25296 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAMPAGNATICO (Codice: B497) Provincia di GROSSETO

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPAGNATICO(Codice B497) - Catasto dei Fabbricati

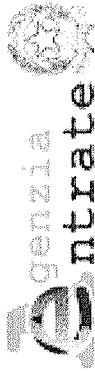
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	74	3			A/4	2	4,5 vani	Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte:**: 87 m ²	Euro 232,41 L. 450.000	VIA DEI GRANAI n. 4 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	5		E

DATI DERIVANTI DA
SCR111 LURA PRIVATA del 03/02/1994 Voltura in atti dal 22/10/1996 Repertorio n.: 47540 Rogante: .I Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO del 23/02/1994
COMPRAVENDITA (n. 1667.1/1994)





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2018

Data: 24/08/2018 - Ora: 10.00.37

Segue

Visura n.: T25296 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPAGNATICO(Codice B497) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		41	174	2			C/2	1	36 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 55,78	FRAZIONE CAMPAGNATICO SNC piano: T: VARIAZIONE del 06/02/2018 protocollo n. GR0007733 in atti dal 07/02/2018 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 1059.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1076		(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

3. Immobili siti nel Comune di CAMPAGNATICO(Codice B497) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	41	185	-	ULIVETO	2	75	23		Dominicale Euro 21,37	Agrario Euro 21,37	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 protocollo n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)
2	41	186	-	ULIVETO	2	38	48		Euro 67,74	Euro 67,74	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 protocollo n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2018

Totale: Superficie 03.13.71 Redditi: Dominicale Euro 89,11 Agrario Euro 89,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

4. Immobili siti nel Comune di CAMPAGNATICO(Codice B497) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	41	187	-	ULIVETO 2	71 61 ha arc ca		Dominicale Euro 20,34	Agrario Euro 20,34	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 protocollo n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)
2	41	188	-	ULIVETO 2	55 99		Euro 15,90	Euro 15,90	FRAZIONAMENTO del 06/02/2018 protocollo n. GR0007687 in atti dal 06/02/2018 presentato il 06/02/2018 (n. 7687.1/2018)

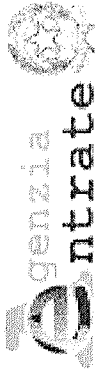
Totale: Superficie 01.27.60 Redditi: Dominicale Euro 36,24 Agrario Euro 36,24

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

Totale Generale: vani 4,5 m² 36 Rendita: Euro 288,19





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/08/2018

Data: 24/08/2018 - Ora: 10.00.37

Fine

Visura n.: T25296 Pag: 4

Totale Generale: Superficie 04.41.31 Redditi: Dominicale Euro 125,35 Agrario Euro 125,35

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).





Firmato Da: MALENA G. DE FIGUEROA EMESSO Da: ARUBAPEC S.R.A - NG - CA 3 - Señal# 4086f0c2a434c67f604874401aa697b



Filmaro Da MALENTACCHI LUCIANO Empresa Da PARUBAPEC S.P.A. NG CA:3 Señal#: 406efcc2a43dcb7f04874401aa697b



Firmato Da: MALENTACCHILLUCIANO Emesso Da: AUBAPEC S.P.A. NG CA'3 Serial# 409e6f6c2a43dcb7 ff04874d01aa697b

