

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Aurelia Nord n. 62/2 - Grosseto
Tel. 0564 456131 - geom.matteopastorelli@gmail.it
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 8/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

Oggetto:

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima di un immobile ubicato nel Comune di Grosseto, Fraz. Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139.

ALLEGATI 1-4 e 6-10 ALLA RELAZIONE

Grosseto, 14/03/2024

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli



ALLEGATO 1
Verbale di sopralluogo



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 22/09/2023 alle ore 18,00 la sottoscritta Avv. Valeria Valdambrini nominata Custode Giudiziaro nella procedura n. 8/2023 R.G.E.I. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò emesso in data 31/08/2023, si è recata presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento site in Grosseto, loc. Braccagni, via Dei Garibaldini n. 139, per effettuare il primo sopralluogo con la redazione del presente verbale.

Sono altresì presenti:

Il Geom. Matteo Pastorelli e l'Ing. Daniele Felci in qualità di CTU nominati dal Giudice dell'Esecuzione;

il/la sig. _____, nato/a a _____ il _____ e residente in
BRACCAGNI (GR), in qualità di CORODATARIO (identità accertata
mediante _____),

il/la sig. _____, nato/a a _____ il _____ e residente in
_____, in qualità di _____ (identità accertata
mediante _____),

il/la sig. _____, nato/a a _____ il _____ e residente in
_____, in qualità di _____ (identità accertata
mediante _____),

Valeria Valdambrini

[Signature]

Valeria Valdambrini



AVV. MIRKO BONARI
AVV. VALERIA VALDAMBRINI
via Malenchini n. 23 - 58100 Braccagni (GR)
telefono e fax 0564/329046
mirko_bonari@yahoo.it - v.valdambrini@gmail.com

Il Custode, esibita ai comparenti copia del provvedimento di nomina, dà atto:

- che gli immobili sono rappresentati da: APPARTAMENTO

- che gli immobili pignorati risultano: occupati in forza del contratto preliminare di compravendita e comodato d'uso del 10/02/2018, registrato il 28/02/2018 stipulato tra gli esecutati e la sig.ra Gentile. Il contratto ad oggi risulta scaduto. La sottoscritta custode richiede l'immediata restituzione dell'immobile alla parte occupante intimando la predetta all'asporto dei beni ivi presenti entro e non oltre un mese dalla data odierna.

chiede di essere autorizzata dal GE a rimanere nell'immobile a titolo di detenzione precaria corrispondendo la somma di € 400,00 mensili, come indennità di occupazione.

- di aver illustrato ai presenti le funzioni del Custode, quale ausiliario del Giudice dell'Esecuzione, e che possono essere sintetizzate nella vigilanza affinché il debitore ed il suo nucleo familiare conservino i beni pignorati con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità, nell'amministrazione e gestione dei beni pignorati e nell'esercizio delle azioni previste dalla legge ed occorrenti al fine di conseguirne la disponibilità (ad esempio: riscuotere i canoni di locazione a carico degli eventuali conduttori, accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare gli immobili oggetto della procedura previo appuntamento da concordare con gli occupanti, liberare gli immobili nei casi previsti dalla legge);

Prp

v

Valeria

Valeria Valdambrini



- che gli immobili pignorati non necessitano apparentemente di urgente manutenzione salva diversa valutazione del CTU stimatore;
- che gli immobili pignorati risultano/~~non risultano~~ ubicati in edificio condominiale con amministratore, così come indicato dai componenti, il/la sig.
- di aver comunicato ai presenti che la data fissata per la prossima udienza in cui potrebbe essere pronunciata l'ordinanza di vendita è il 17/04/2024;
- di aver informato i presenti che:
 - è ancora possibile evitare la vendita: a tal fine è necessario contattare tempestivamente sia il creditore precedente sia i creditori intervenuti, direttamente od a mezzo dei rispettivi legall, evitando l'errore di contattare solo il creditore precedente in quanto tutti i creditori possono dare impulso alla procedura;
 - è nell'interesse dei debitori giungere ad un eventuale accordo tempestivo al fine di evitare ulteriori spese della procedura; in particolare spese legali, di pubblicità e spese per il compenso del Custode;
 - ai sensi dell'art. 624bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere il processo, fino a ventiquattro mesi e che l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
 - ai sensi dell'art. 495 c.p.c. il debitore può chiedere, prima che venga disposta la vendita, la conversione del pignoramento, vale a dire di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro - da stabilirsi da parte del Giudice dell'Esecuzione - pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, e che unitamente

Mirko Bonari

Valeria Valdambrini

Valeria Valdambrini



AVV. MIRKO BONARI
AVV. VALERIA VALDAMBRINI
via Malenchini n. 23 - 58100 Braccagni (GR)
telefono e fax 0564/329046
mirko_bonari@yahoo.it - v.valdambrini@gmail.com

all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un sesto 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, e che il Giudice dell'Esecuzione può disporre, qualora ricorrano giustificati motivi, che il debitore versi la somma stabilita con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di quarantotto mesi;

- gli esecutati, in forza della procedura esecutiva, rimangono, allo stato nel possesso degli immobili oggetto di espropriazione e si impegnano a comunicare tempestivamente al Custode ogni necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria al compendio pignorato ovvero ogni evenienza relativa allo stato di possesso degli immobili;

- ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione ordina la liberazione dell'immobile pignorato nei confronti del debitore e del suo nucleo familiare qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare e non sia occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura;

- il Giudice dell'Esecuzione emetterà comunque, al più tardi, ordine di liberazione dell'immobile a seguito del decreto di trasferimento del bene pignorato non occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura;

- gli occupanti non devono in alcun modo ostacolare o rendere difficile l'attività del custode;

Mirko Bonari

Mirko Bonari

Valeria Valdambrini



AVV. MIRKO BONARI
AVV. VALERIA VALDAMBRINI
via Malenchini n. 23 - 58100 Braccagni (GR)
telefono e fax 0564/329046
mirko_bonari@yahoo.it - v.valdambrini@gmail.com

- gli occupanti nei giorni preventivamente concordati - almeno uno alla settimana - devono farsi trovare presso i beni in vendita per consentirne la visita agli interessati all'acquisto;
- il debitore deve provvedere al pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- è fatto divieto agli esecutati concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione ed in caso dipendenza di contratti di locazione in essere si invitano gli esecutati a darne conoscenza al Custode affinché i canoni siano acquisiti alla procedura esecutiva;
- il Custode incassa gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti muniti di titolo, informando all'uopo i conduttori che detti canoni vanno versati al Custode e non più al proprietario esecutato.

Il/la sig. _____ dichiara quanto segue:

Il custode dà atto che una copia del presente verbale viene consegnato a _____

Alle ore 18.40 si sono concluse le operazioni di sopralluogo con la sottoscrizione del presente verbale, previa lettura e conferma dello stesso, da parte dei comparenti.

Il Custode Giudiziario Avv. Valeria Valdambrini

Valeria Valdambrini

il Geom. Matteo Pastorelli

Matteo Pastorelli

l'Ing. Daniele Felici

Daniele Felici



ALLEGATO 2

Visura storica, mappa, planimetria catastali,
ispezione ipotecaria e nota atto di provenienza



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/09/2023

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604**

Classamento:

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

Indirizzo: VIALE DEI GARIBALDINI n. 139 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: **60 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **56 m²**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> **Dati identificativi**

 dal **18/05/1994** al **08/03/2005**

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

COSTITUZIONE del 18/05/1994 in atti dal 19/05/1994
(n. 11452.2/1994)



📅 dal 08/03/2005

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
08/03/2005 Pratica n. GR0025668 in atti dal 08/03/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
5611.1/2005)

> **Indirizzo**

📅 dal 18/05/1994 al 19/04/1995

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

VIA DEI GARIBALDINI n. 139 Piano 1 - 2

Partita: **26319**

COSTITUZIONE del 18/05/1994 in atti dal 19/05/1994
(n. 11452.2/1994)

📅 dal 19/04/1995 al 24/02/2005

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

VIALE GARIBALDINI n. 139 Piano 1 - 2

Partita: **1021038**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/1995 in
atti dal 25/02/1997 COMPRAVENDITA (n. 3686.1/1995)

📅 dal 24/02/2005 al 08/03/2005

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

VIALE GARIBALDINI n. 139 Piano 1-2

RISTRUTTURAZIONE del 24/02/2005 Pratica n.
GR0020807 in atti dal 24/02/2005 RISTRUTTURAZIONE
(n. 4773.1/2005)

📅 dal 08/03/2005 al 06/06/2013

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

VIA DEI GARIBALDINI n. 139 Piano 1-2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
08/03/2005 Pratica n. GR0025668 in atti dal 08/03/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
5611.1/2005)

📅 dal 06/06/2013

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

VIALE DEI GARIBALDINI n. 139 Piano 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013
Pratica n. GR0069538 in atti dal 06/06/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32411.1/2013)



> **Dati di classamento**

📅 dal 18/05/1994 al 24/02/2005

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 325,37**

Rendita: **Lire 630.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^{al}**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **26319**

COSTITUZIONE del 18/05/1994 in atti dal 19/05/1994
(n. 11452.2/1994)

📅 dal 24/02/2005 al 08/03/2005

Immobile predecessore

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **150** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^{al}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

RISTRUTTURAZIONE del 24/02/2005 Pratica n.
GR0020807 in atti dal 24/02/2005 RISTRUTTURAZIONE
(n. 4773.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 08/03/2005 al 28/02/2012

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^{al}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
08/03/2005 Pratica n. GR0025668 in atti dal 08/03/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
5611.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 28/02/2012 al 01/03/2012

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^{al}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 28/02/2012 Pratica n. GR0018825 in
atti dal 28/02/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 2826.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 01/03/2012 al 01/03/2013

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **15** Particella **604** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^{al}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 01/03/2012 Pratica n. GR0019995 in
atti dal 01/03/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 2951.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

dal 01/03/2013

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio 15 Particella 604 Subalterno 16

Rendita: Euro 278,89

Zona censuaria 2

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 3,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2013
Pratica n. GR0023009 in atti dal 01/03/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8403.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio 15 Particella 604 Subalterno 16

Totale: 60 m²

Totale escluse aree scoperte : 56 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/03/2012, prot. n. GR0019995

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **GROSSETO (E202)(GR)** Foglio 15 Particella 150
Sub. 16

dal 18/05/1994 al 19/04/1995
Diritto di: Da verificare proprieta' per 1000 / 1000
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 18/05/1994 in atti dal
19/05/1994 (n. 11452.2/1994)

dal 19/04/1995 al 25/07/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/04/1995 Pubblico ufficiale
Sede **GROSSETO (GR)** Repertorio n. 4414 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 3686.1/1995 in atti dal
25/02/1997

dal 19/04/1995 al 25/07/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale
Sede **GROSSETO (GR)** Repertorio n.
3888 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8312.1/2002
Reparto PI di **GROSSETO** in atti dal 29/07/2002

dal 25/07/2002 al 08/03/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **GROSSETO (E202)(GR)** Foglio 15 Particella 604 Sub. 16

4. del 08/03/2005 Pratica n. GR0025668 in atti dal
08/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 5611.1/2005)



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023
Ora: 10:38:01
Numero Pratica: T91723/2023
Pag: 5 - Fine

dal 08/03/2005 al 25/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

dal 25/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva
dall'atto 5)

dal 25/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 5)

5 Atto del 25/07/2005 Pubblico ufficiale
Sede GROSSETO (GR)
Repertorio n. 18715 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 8146.1/2005 Reparto
PI di GROSSETO in atti dal 01/08/2005

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



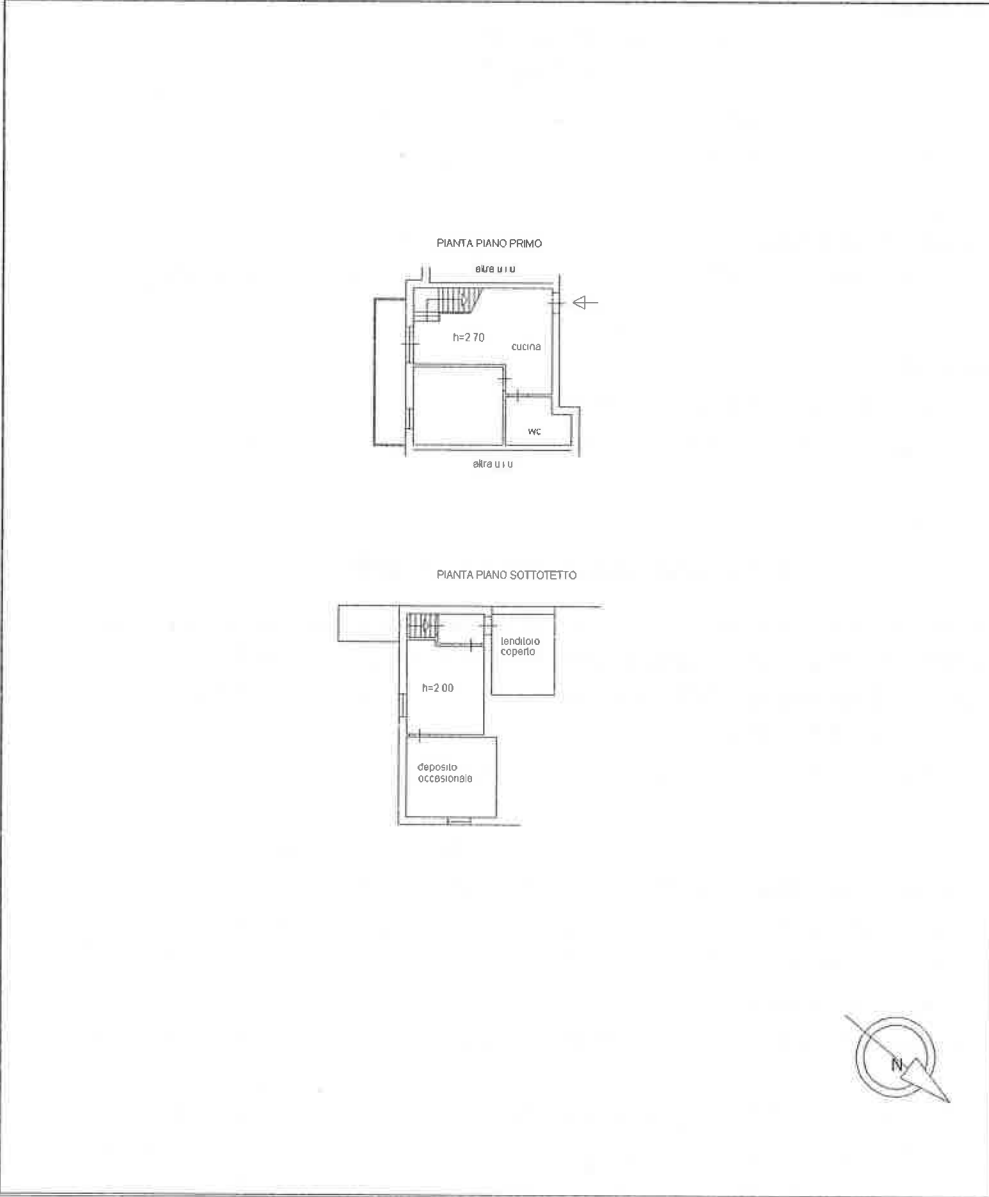


48firmato Da: PASTORELLI MATTEO E Inesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SerialR: 11e1339601711ac04c06b3a9999fa

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

Dichiarazione protocollo n. GR0019995 del 01/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto Via Dei Garibaldini (braccagni) civ. 139	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 604 Subalterno: 16	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 735

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Data 07/03/2024 Ora 09:44:04
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T56484 del 07/03/2024

per immobile

Richiedente PSTMTT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 15 - Particella 604 - Subalterno 16
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 06/03/2024

Elenco immobili

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00604 Subalterno 0016

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 13025
Pubblico ufficiale Repertorio 18715/9007 del 25/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 28/07/2005 - Registro Particolare 2898 Registro Generale 13155
Pubblico ufficiale Repertorio 18716/9008 del 25/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1011 del 07/05/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 D.L. 7/2007)
3. TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 1506 Registro Generale 2151
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 46 del 17/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 56484 del 07/03/2024

Inizio ispezione 07/03/2024 09:37:19

Richiedente PSTMTT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13025

Registro particolare n. 8146

Presentazione n. 24 del 27/07/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	18715/9007
Data	25/07/2005	Codice fiscale	
Notaio			
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	E202 - GROSSETO	(GR)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 15	Particella 604	Subalterno	16	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 3 vani			
Indirizzo	FRAZIONE BRACCAGNI - VIALE DEI GAR			N. civico	139	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di		Nome (
Cognome			



Ispezione telematica

n. T1 56484 del 07/03/2024

Inizio ispezione 07/03/2024 09:37:19

Richiedente PSTMTT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13025

Registro particolare n. 8146

Presentazione n. 24 del 27/07/2005

Nato il

Sesso | Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di

Cognome

Nome

Nata il

Sesso | Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.1)

per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nome

Nato il

Sesso | Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

I BENI SUDESCRITTI VENGONO VENDUTI E RISPETTIVAMENTE ACQUISTATI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI ACCESSORIO, IMPIANTO, USO, PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE EVENTUALMENTE ESISTENTI, CON PIENA CESSIONE DI AZIONI, RAGIONI E DIRITTI E VENGONO DALLA PARTE VENDITRICE GARANTITI DI SUA ESCLUSIVA E LEGITTIMA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' LIBERI DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PASSIVE, DA ONERI E VINCOLI DI QUALUNQUE NATURA, DAPRIVILEGI ANCHE FISCALI, CON LA PROMESSA DELLA PIU' AMPIA RILEVAZIONE PER OGNI CASO DI EVIZIONE O MOLESTIA, DA QUALUNQUE MOTIVO DERIVANTE. SONO COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' PREVISTI DALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE AL PROPRIETARIO DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO SUGLI ENTI E SPAZI CONSIDERATI COMUNI ED IN PARTICOLARE I DIRITTI SU: IL CORTILE, LA RAMPA DEI GARAGE E IL LOCALE AUTOCLAVE, IL VIALETTO DI ACCESSO AL VANO SCALE, VANO SCALE E CORRIDOIODI COLLEGAMENTO AL VANO SCALE AL PIANO SEMINTERRATO.

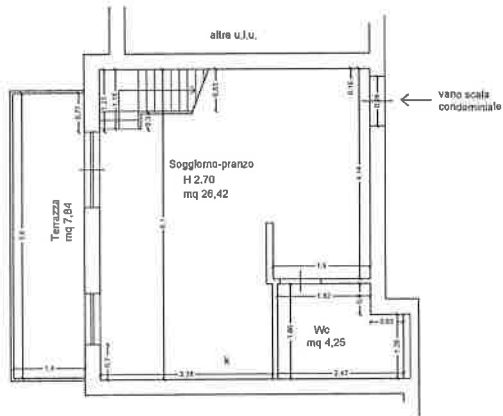


ALLEGATO 3

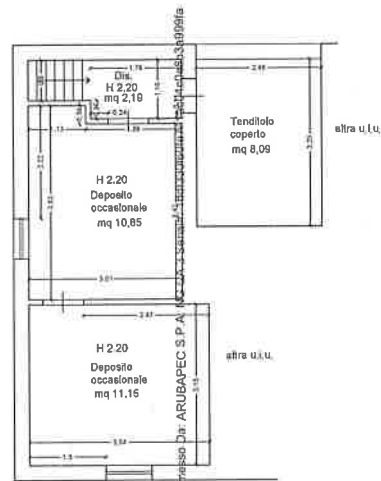
Restituzione grafica del rilievo



RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO
Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Firmato Da PASTORELLI MATTEO Esperto Dir. ARUBAPEC S.P.A. - INCASSO SANITARIO - INCASSO SANITARIO - INCASSO SANITARIO

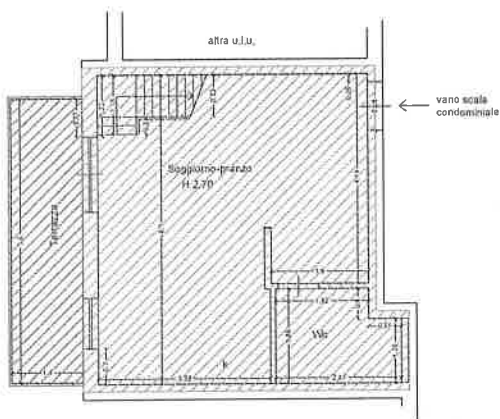


ALLEGATO 4

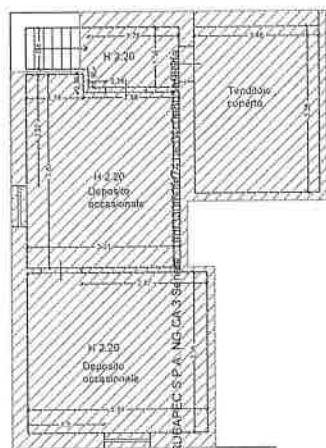
Schema di calcolo delle superfici commerciali

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Appartamento piano primo:	mq 37.88
Terrazza piano primo: mq 8,27x0,30=	mq 2.48
Dep. occasionale: mq 40,32x0,50=	mq 20.16
TOTALE SUP. COMMERCIALE	mq 60.52
in c.t.	mq 61.00

Firmato Da: PASTORELLI MATTIO Errore Da: AFUEAPEC S.p.A. NIS CA S



ALLEGATO 6

Attestazione Agenzia delle Entrate



Grosseto, 25 ottobre 2023

Al C.T.U. Pastorelli Matteo

GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 20/10/2023 prot. n. 59299 ad istanza del Sig. Pastorelli Matteo in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 8/2023 viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi immobili ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di

e di

come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità alla data del pignoramento e/o registrati successivamente, aventi per oggetto l'immobile della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoella

firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*



ALLEGATO 7

Contratto preliminare di compravendita

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno duemiladiecotto il giorno 10 del mese di Febbraio

(Grosseto, 10.02.2018)

In virtù della presente scrittura privata da valere e tenere a tutti gli effetti di Legge alla pari di un pubblico strumento

Tra i sottoscritti:

[Redacted]

[Redacted] a in poi denominato parte promittente la vendita;

[Redacted]

[Redacted] d'ora in poi denominata parte promittente la vendita;

[Redacted]

[Redacted] d'ora in poi denominata parte promittente l'acquisto,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) La parte promittente la vendita promette di cedere e di vendere con tutte le garanzie di legge alla parte promittente l'acquisto che promette di accettare e di acquistare per se persona o società da nominare entro la data di stipula del rogito notarile di compravendita e comunque nei termini previsti di legge, la seguente unità immobiliare e relativi accessori e pertinenze e precisamente:

- Porzione di fabbricato sito in Braccagni frazione di Grosseto in via dei Garibaldini civico n°139 costituita da un appartamento di civile abitazione sviluppato al piano primo oltre deposito occasionale e composto da soggiorno



Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 11fd1330160fe741ac04c0e6b3a899fa

con angolo cottura e terrazza, camera matrimoniale e bagno senza finestra al piano primo, collegato tramite scala in muratura posta nel soggiorno troviamo un deposito occasionale composto da due vani oltre tenditoio coperto. A corredo dell'appartamento tutti i diritti sulle parti che per legge dislocazione od uso risultano essere condominiali. Il beni promessi in vendita risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 15 particella 604 subalterno 16 categoria A/2 classe 3° rendita catastale Euro 278,89. Confini: vano scale, proprietà condominiale su più lati salvo se altri.

Il tutto come da planimetria catastale di cui la parte promittente l'acquisto ha preso visione.

Art. 2) La promessa di 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 di diritto in cui l'immobile promesso in vendita attualmente si trova, dichiarando a tale proposito la parte promissaria acquirente di aver eseguito sopralluogo e di aver verificato lo stato dell'immobile in ogni sua parte, rimossa per l'effetto ogni eccezione e/o contestazione ora per allora.

Art. 3) La parte promittente la vendita dichiara e garantisce la sua piena proprietà e la sua libera disponibilità dell'immobile promesso in vendita, ad essa pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio dottor _____ di Grosseto in data 25 Luglio 2005 repertorio n°18715 raccolta n°9007 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 27 Luglio 2007 al n°13025 del R.G.O. ed al n°8146 del R.P.F..

Art.4) Il prezzo della promessa di vendita viene convenuto e accettato tra le parti in Euro 130.000,00 (Centotrentamila virgola zerozero). Di tale prezzo, la parte promittente l'acquisto versa in data odierna la somma di Euro 1.000,00 (Mille virgola zerozero) a

titolo di caparra confirmatoria tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a

La parte promittente l'acquisto si impegna a versare la somma di € 24.000,00 (Ventiquattromila virgola zerozero) sempre a titolo di caparra confirmatoria suddivise in 60 rate mensili di € 400,00 (Quattrocento virgola zerozero) ciascuna, scadenti ognuna il giorno 28 di ogni mese a far data dal 28 Febbraio 2018 fino al 28 Gennaio 2023, il pagamento delle rate sarà fatto tramite bonifico sul conto corrente intestato

La parte promittente l'acquisto si impegna altresì a versare la somma di € 4.000,00 (Quattromila virgola zerozero) sempre a titolo di caparra confirmatoria entro il 30 Aprile 2018 tramite bonifico sul conto corrente intestato

Dette somme verranno scambiate a titolo di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1385 e ss. del C.C. e scomputate dal prezzo finale d'acquisto con la stipula del contratto definitivo fatto salvo quanto previsto nell'articolo 5 della presente scrittura.

Il saldo pari ad € 101.000,00 (Centounomila virgola zerozero) saranno pagati alla stipula del rogito di compravendita che sarà stipulato entro e non oltre il 31 Gennaio 2023.

La parte acquirente dichiara che per l'acquisto sarà suo diritto valutare se usufruire o meno di mutui o finanziamenti, in merito a ciò rinuncia ad ogni tipo di riserva e si assume tutte le responsabilità in caso di mancata concessione. Le parti convengono che nessun interesse andrà a maturare a favore della parte promittente la vendita e a carico

della parte promittente l'acquisto in dipendenza della parziale dilazione del prezzo convenuto.

A garanzia del puntuale pagamento di tutte le rate di caparra confirmatoria di cui sopra, nonché del saldo del prezzo di compravendita o di eventuali penali o risarcimento danni a qualsiasi titolo e natura firma a garanzia il padre della signora
il signor

Art. 5) La parte promittente la vendita dichiara e garantisce altresì che l'immobile è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, che non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento e sequestro, privilegi, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscono il godimento o la libera disponibilità ad eccezione di ipoteca a garanzia di un mutuo UBI Banca iscritta in data 28 Luglio 2005 dal Notaio

con annotamento n°1011 del 07/05/2009 per surroga del mutuo.

La parte promittente la vendita si impegna a liberare l'immobile oggetto della presenta al massimo contemporaneamente al rogito notarile di compravendita dall'iscrizione di cui sopra e comunque a mantenere al massimo questa condizione fino alla data di stipula del rogito notarile di compravendita, pena l'inadempienza contrattuale.

La parte promittente la vendita si impegna, qualora gliene fosse fatta richiesta, a presentare alla parte promissoria acquirente le ricevute rilasciate dalla banca da cui si evince il regolare e puntuale pagamento delle rate di mutuo in scadenza, sino alla data che verrà fissata per la stipula del rogito finale di vendita. Si precisa che qualora la parte venditrice decidesse per qualsivoglia motivo di non rispettare il puntuale pagamento delle rate di mutuo verrà automaticamente dichiarata inadempiente con l'obbligo di restituire il doppio delle caparre incamerate, le somme documentate spese a titolo di miglioria

dalla parte promissoria acquisite ed eventuali risarcimenti danni che verranno quantificate al momento del fatto accaduto,

Art. 6) Ai fini dell'articolo 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e successive modifiche ed integrazioni la parte venditrice dichiara che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente risulta essere stato realizzato in virtù di concessione edilizia n°354 in data 17 Luglio 1991 (pratica edilizia n°91/932) e successiva variante in corso d'opera n°253 in data 03 Giugno 1994.

Le parti si dichiarano edotte in riferimento a quanto disposto nel D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 entrato in vigore il 27 marzo 2008, riguardante il riordino della disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici e di comune accordo convengono quanto segue: gli impianti elettrico, idraulico e termico non dovranno essere forniti di certificazione al momento del rogito in quanto obsoleti e comunque non modificati successivamente alla loro costruzione e verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano.

per quanto concerne l'attestato di certificazione energetica, la parte promettente venditrice consegna alla parte acquirente l'attestato redatto dal geometra Luca Bambagioni in data 24 Gennaio 2012 il quale è stato presentato al Comune di Grosseto in data 24 Gennaio 2012 da cui si evince che l'unità immobiliare è in classe "F" con indice di prestazione pari a 125,3 kWh/m2annuo.

Art. 7) Il possesso verrà dato in data odierna e comunque dopo l'avvenuto accredito della prima caparra nel conto corrente del venditore, tramite la consegna delle chiavi a titolo di comodato con possibilità di vivere l'unità immobiliare per se e suoi familiari, effettuare modifiche purché condivise e regolarmente concesionate se necessario, modificare gli impianti purché migliorarli e renderli a norma, concedere in comodato



una o più stanze a persona di sua fiducia ma senza possibilità di riscuotere somme di denaro a nessun titolo.

Si precisa che qualora la parte acquirente apportasse modifiche tali per cui è necessario al momento del rogito notarile presentare una nuova relazione di conformità urbanistico catastale od un nuovo APE i costi per redigerli sarà a totale carico della stessa parte promittente acquirente.

La parte promittente l'acquisto è obbligata a stipulare un'assicurazione a copertura di terzi per tutti i danni che potrebbero essere causati dalla quotidiana vita che viene fatta all'interno dell'unità immobiliare oltre che per eventuali lavori che verranno eseguiti o perdite da parte di tubazioni. Resta comunque inteso che la parte promittente l'acquisto è l'unica responsabile di quanto accade all'interno dell'unità immobiliare in oggetto a partire dalla data odierna e con la sottoscrizione della presente esonera da qualsiasi responsabilità la parte promittente la vendita.

Le utenze acqua, luce relative all'immobile oggetto della presente saranno volturate contestualmente alla stipula della presente.

Gli effetti giuridici obbligatori del presente preliminare decorrono da oggi, così come da oggi saranno rispettivamente a profitto ed a carico della parte promittente l'acquisto tutti gli utili e gli oneri relativi all'immobile promesso in vendita. Sino alla data del rogito notarile la parte promittente l'acquisto sarà custode dell'immobile con l'obbligo di conservarlo con l'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 08) Le parti si accordano riguardo alle spese condominiali che qualunque onore a partire dalla data odierna sia di carattere ordinario, sia di carattere straordinario saranno a totale carico della parte promittente l'acquisto con esonero totale della parte promittente venditrice. Per quanto riguarda le imposte quali spazzatura, tassa di proprietà, tasse sui servizi e qualsiasi altra nuova imposta che andrà eventualmente a

Finché non si momento della stipula del contratto definitivo di compravendita sarà a
onale carico della parte promittente l'acquisto; la parte promittente venditrice si
impegna a rispettare termini e modalità per il suo puntuale pagamento, di contro la
parte promissoria acquirente si impegna a rimborsare immediatamente al momento della
avvicina l'esatto importo comprensivo di oneri per il pagamento pena la messa in mora.

Le parti concordano che qualora la parte promittente venditrice decidesse per qualsiasi
motivo di ritirarsi dalla compravendita dovrà oltre a quanto previsto dall'art. 1385CC
avere restituire tutte le spese documentate relative agli oneri straordinari derivanti dal
condominio.

Art. (9) Le parti concordano quanto segue in merito agli eventuali lavori che la parte
promittente acquirente farà all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente:

a) I lavori sono a totale ed esclusivo carico della parte promittente acquirente a
prescindere dall'importo e dall'urgenza di essere eseguiti;

b) In caso di risoluzione della presente scrittura per cause imputabili alla parte
promittente acquirente le somme documentate investite nell'appartamento
andranno totalmente perse ed alla parte promittente la vendita non potranno essere
chiesti rimborsi a nessun titolo;

c) In caso di risoluzione della presente scrittura per cause imputabili alla parte
promittente la vendita tutte le spese documentate investite all'interno
dell'appartamento dovranno essere rimborsate dalla stessa parte promittente
venditrice alla parte promittente l'acquisto prive di interessi e prive di decurtazione
per il normale logorio d'uso entro 30 giorni dal momento dello scioglimento della
stessa scrittura.

Art. 10) Le spese inerenti e conseguenti l'atto di compravendita sono interamente a carico della parte promittente l'acquisto, la quale si riserva di nominare un Notaio di sua fiducia, escluse quelle per legge della parte venditrice.

Art. 11) Le parti di comune accordo stabiliscono che, per qualunque controversia possa insorgere tra loro, sarà competente il Foro di Grosseto.

Art. 12) Le parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza dell'obbligo di registrazione del preliminare di compravendita entro venti giorni dalla sua sottoscrizione.

Art. 13) Ai sensi del Decreto Legislativo 196/03 le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali per tutti gli adempimenti connessi alla presente scrittura.

Art. 14) Le parti dichiarano che tutte le clausole contenute nel presente preliminare sono essenziali e che la violazione di una sola di esse costituirà inadempienza senza necessità di contestazioni o di costituzione in mora; si precisa altresì che qualora la parte promittente acquirente non pagasse puntualmente anche una sola rata così come previsto nell'articolo 4 la presente scrittura decadrà di diritto con obbligo immediato di restituzione dell'immobile e decadenza del comodato.

Art. 15) La parte promittente la vendita consegna alla parte promittente l'acquisto i seguenti documenti:

- visura catastale;
- visura ipotecaria;
- attestato di prestazione energetica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Grosseto, 10 Febbraio 2018

Parte promittente la vendita

Parte promittente l'acquisto

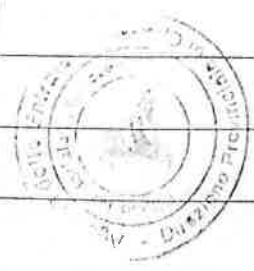
Firma Garante

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 del C.C., le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto, che si compone dei patti di cui agli articoli (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15).

Parte promittente la vendita

Parte promittente l'acquisto

Firma Garante



VRG. CIT. 315,00
INDATA 28/02/2018
C/O Poste
REG. TO A GROSSETO
28/02/2018
ALN. 554 MOD. 3

(*) Firma su bollo

ALLEGATO 8

Attestazione Regione Toscana





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione
Agricoltura e sviluppo rurale

Settore Attività gestionale in agricoltura sul livello
territoriale di Siena e Grosseto - Gestione Programmazione
LEADER - Usi Civici

Oggetto: Risposta alla richiesta sulla presenza di Usi civici nel comune di Grosseto

Geometra Matteo Pastorelli
matteo.pastorelli@geopec.it

Per quanto riguarda la vostra richiesta sulla presenza di Usi civici nel comune di Grosseto dei inerente gli immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Grosseto (GR), Foglio 15, Particella 604, si comunica che agli atti di questo Settore non sussiste documentazione che attesti che tali beni facciano parte del demanio civico collettivo né che siano gravati da uso civico, né che per gli stessi sussista attualmente rivendicazione alcuna.

Cordiali Saluti

Firenze, data del protocollo

IL DIRIGENTE

SP

50127 Firenze, Via di Novoli, 26
simona.pieri@regione.toscana.it Tel. 055/4386468
regionetoscana@postacert.toscan



ALLEGATO 9

Documentazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 - Estratto Google Maps



Foto n. 2 - Fabbricato lato Nord



Foto n. 3 - Fabbricato lato Nord





Foto n. 4 - Fabbricato lato Est

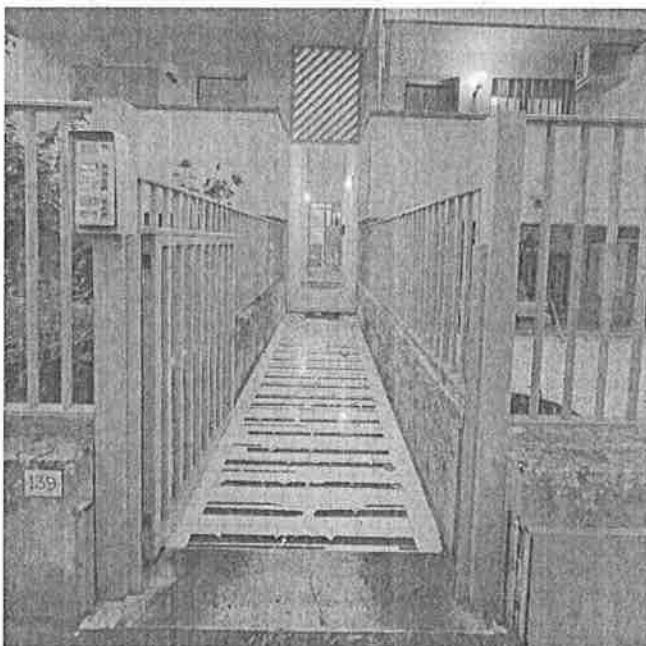


Foto n. 5 - Ingresso al vano scala condominiale piano terra

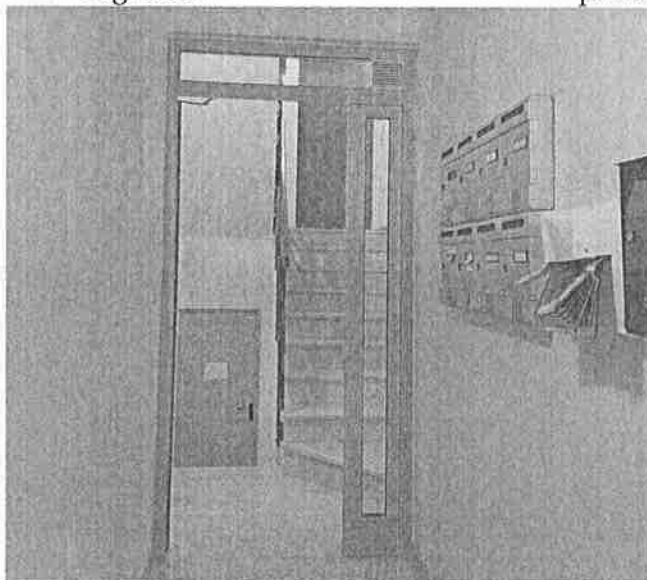


Foto n. 6 - Ingresso al vano scala condominiale piano terra





Foto n. 7 - Vano soggiorno-pranzo piano primo

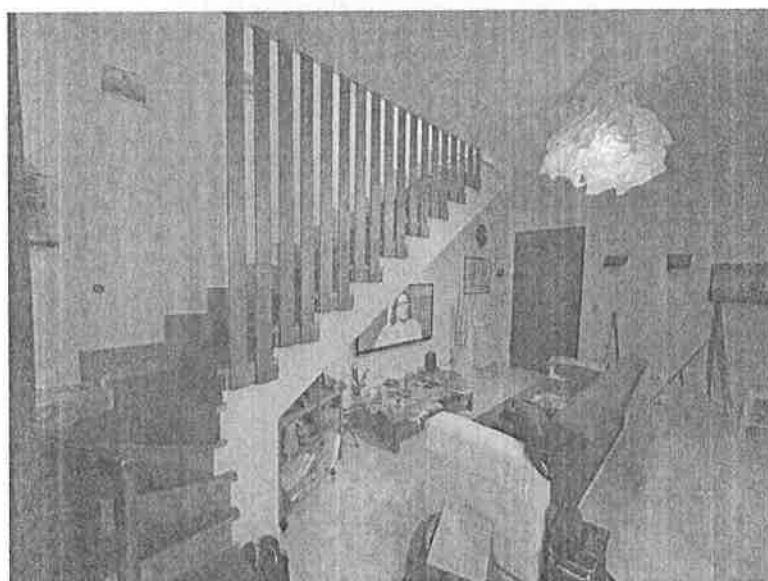


Foto n. 8 - Vano soggiorno-pranzo piano primo



Foto n. 9 - Vano soggiorno-pranzo / cucina piano primo





Foto n. 10 - Vano soggiorno-pranzo / cucina piano primo

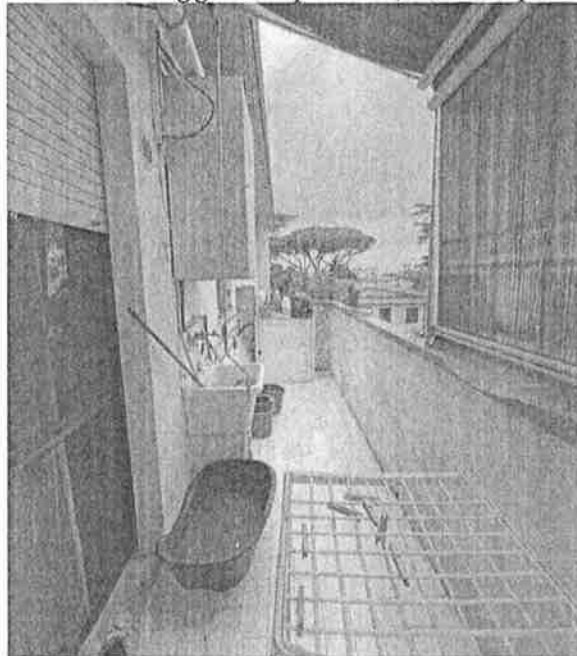


Foto n. 11 - Terrazza piano primo

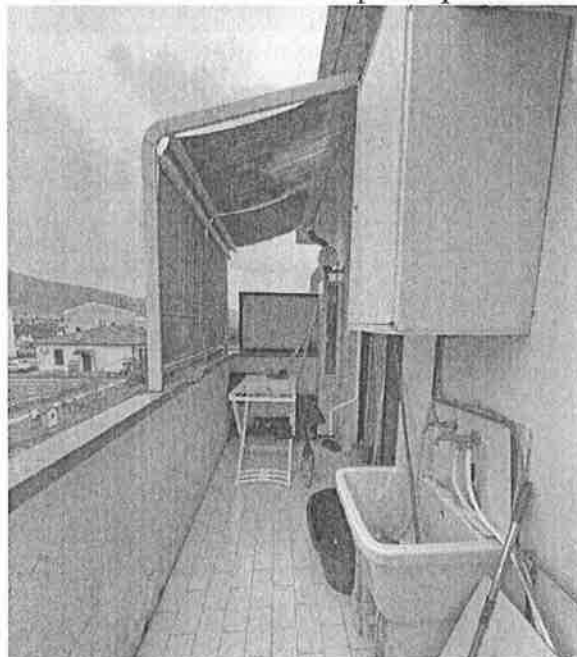


Foto n. 12 - Terrazza piano primo





Foto n. 13 - Soggiorno-pranzo, disimpegno bagno piano terra

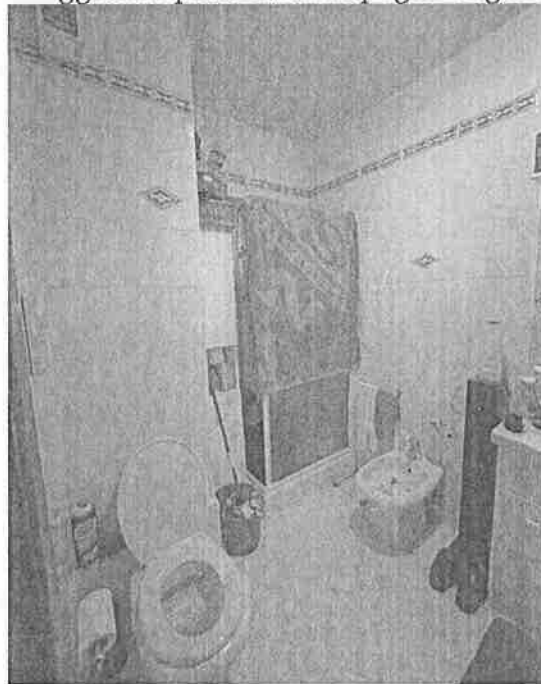


Foto n. 14 - Bagno piano terra



Foto n. 15 - Scala interna piano terra





Foto n. 16 - Scala interna piano terra

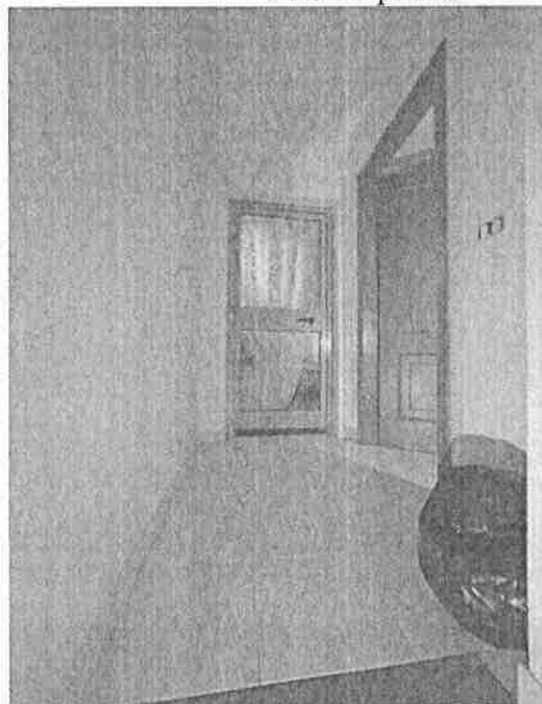


Foto n. 17 - Disimpegno piano sottotetto

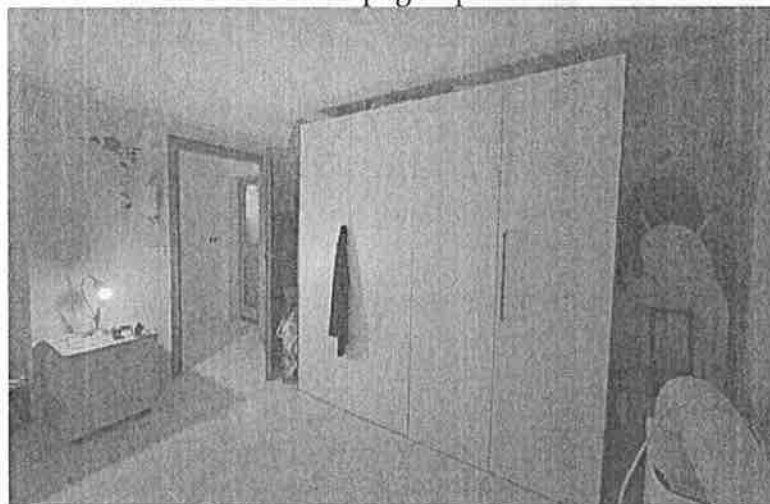


Foto n. 18 - Deposito occasionale piano sottotetto



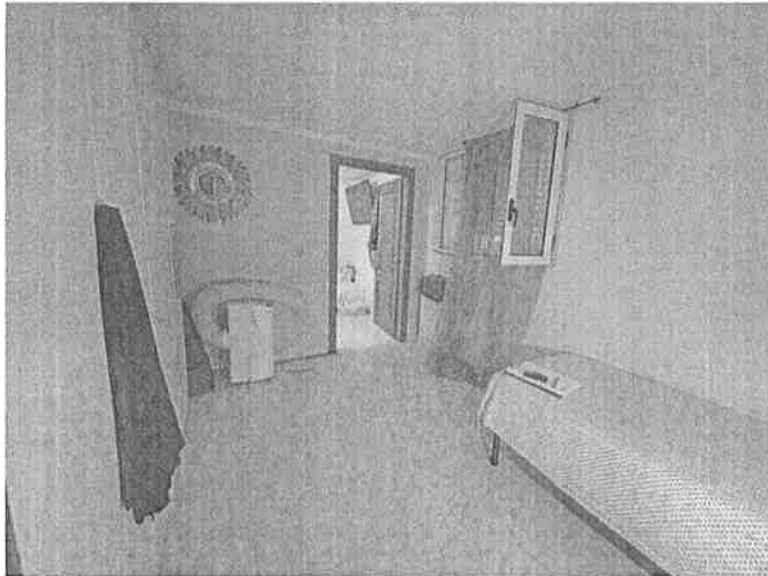


Foto n. 19 - Deposito occasionale piano sottotetto

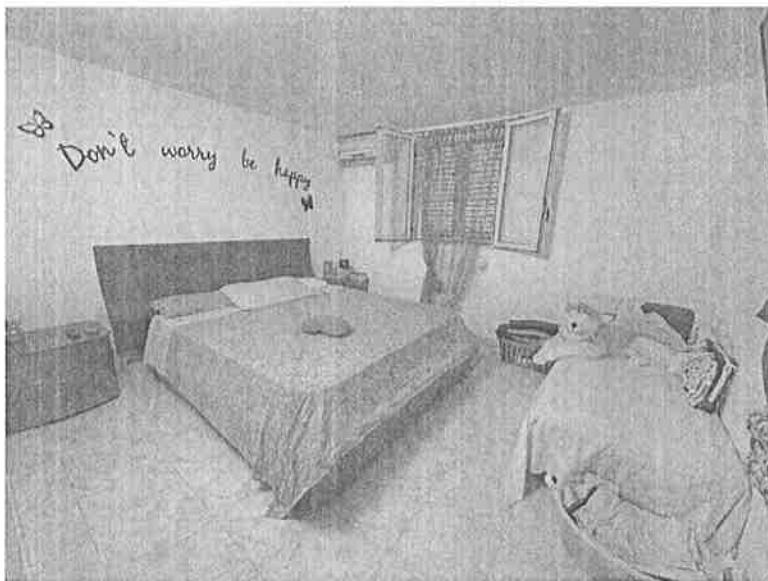


Foto n. 20 - Deposito occasionale piano sottotetto

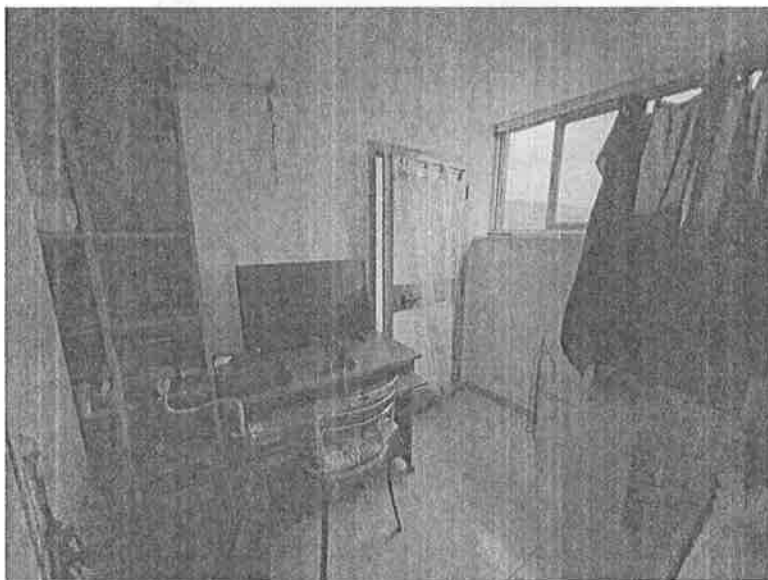


Foto n. 21 - Tenditoio coperto piano sottotetto





Foto n. 22 - Tenditoio coperto piano sottotetto



ALLEGATO 10

Tabelle millesimali del Condominio



Prospetto tabelle raggruppato per proprietario

Condominio via dei Garibaldini 139 - c

via dei Garibaldini 139 - 58100 GROSSETO (GR)

Esercizio ordinario "2023/2024"
Periodo: 01/11/2023 - 31/10/2024

Spese postali e Bancarie	Pompa autoclave	Parti uguali	Spese generali	Scale	Garages	Tabella GPL
1	1	1	95	97,85	1	100
1	1	1	130	97,86	1	100
1	1	1	85	97,86	0	0
1	1	1	160	0	1	0
1	1	1	95	97,86	1	100
1	1	1	95	97,86	1	200
1	1	1	95	97,86	1	100
1	1	1	160	0	2	100
1	1	1	85	97,85	0	100
9	9	9	1000	685	8	800

TOTALE

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013



