



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario
N°147 / 2022 R.G.E.I.

Parte Ricorrente (Creditore) :	Controparte (Debitore) :
➤ GROGU SPV s.r.l. Via Vittorio Alfieri n°1 C. F. e P. IVA: 05197150260;	➤  

GIUDICE Dell' Esecuzione: Dott. ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita: Dr. Cerboneschi Giacomo;
C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;
Certificatore Impianti: Arch. Olandese Giuseppe;

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE ubicata in Comune di Monte Argentario (GR), Località
Porto S. Stefano, Via Del Sole N°22



Il Tecnico Incaricato C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti Della Prov. di Grosseto con il n° 00094, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b – 58100 Grosseto, veniva nominato, in data 25/05/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò relativamente al Procedimento Giudiziario N°147/20 R.G.E.I. promossa da GROGU SPV s.r.l. (Creditore) Vs [REDACTED]. Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

QUESITI DELLA PERIZIA

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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 evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° Quesito:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione 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, **accerti** (tramite della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7° Quesito:

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

8° Quesito:

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

10° Quesito:

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

11° Quesito:

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

12° Quesito:

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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).

RELAZIONE PERITALE

Identificazione dell'Immagine Oggetto del Procedimento immobiliare, da Periziare e Stimare.

L'immobile urbano oggetto del Procedimento Giudiziario, *da Periziare e Stimare*, è costituito, come da **Verbale di Pignoramento Immobili** rp 14798 rg 19594 del 16/11/2022, atto giudiziario N°2044 del 13/10/2022 pubblico ufficiale UNEP di Grosseto, da: *Unità negoziale posta in Comune di Monte Argentario censita al N.C.E.U. al foglio N.7, P.lla N. 618, Sub.no N.1, Categ. A/4 (appartamento di tipo popolare); di piena proprietà per l'intero (1/1), di*

RISPOSTA AI QUESITI

1. QUESITO N. 1

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti.

- Estratto di mappa del Catasto fabbricati;
- Visure Storica al Catasto fabbricati;
- Planimetria Catastale dell'immobile;
- Visure aggiornate alla Conservatoria dei registri immobiliari;

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

1.2. Elenco delle formalità, Iscrizioni e Trascrizioni, gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - Beni presso la Conservatoria di Grosseto:

- Comune di Monte Argentario, frazione di Porto S. Stefano - N.C.E.U. Foglio N.7, P.IIIA N.618, Sub.no N.1, Categoria A/4 - Appartamento di tipo popolare.

PROVENIENZA/E

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. part. N. 5450, reg. gen. N.8575 del 04/06/2010, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile n°89112/7772 del 03-06-2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.: DTTBRN60M02E202K successione testamentaria data morte 04/04/2005. Unità negoziale in Monte Argentario NCEU foglio 7, p.IIIA 618, sub.1, Scala del Sole n° 14, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6. Quote di proprietà: XXXXXXXXXX

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta:

- Il bene in oggetto è pervenuto [REDACTED] per successione testamentaria [REDACTED], apertasi il 04 Aprile 2005, dichiarazione di successione registrata a [REDACTED] giusta testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Bruno Detti di Orbetello in data 31 maggio 2005 repertorio n.72555/4656, registrato a Orbetello in data 16 giugno 2005 al n. 282, comprendente tutti i beni facente parte dell'asse ereditario;

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. part. N.4644, reg. gen. N.7352 del 27/04/2006, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 96/311 del 31-03-2006 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 04/04/2005. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1, Categ. A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. Quote di proprietà: [REDACTED] [REDACTED], 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: Eredi due figli, testamento olografo notaio Detti reg.to il 16/06/05 al n. 282 serie 1 rep. 72555; **ATTENZIONE:** la presente successione è stata rettificata con formalità 10716 rp 16468 rg del 23-10-2008 riguardo l'ubicazione di un terreno che non è oggetto della presente certificazione;

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. par. N.797. reg. gen. N.1088 del 27/01/1999, atto tra vivi, compravendita, scrittura privata n° 18858/7481 del 20/01/1999 Notaio Galgani Sergio di Monte Argentario C.F.: GLGSRG24P14H501L, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1, Strada del Sole n° 22, Categoria A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, posto al piano terreno. Quote di proprietà: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

1/1 di piena proprietà.

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 16/11/2022, Registro part. N. 14798, Registro Generale N.19594, atto esecutivo o cautelare, atto giudiziario n.ro 2044 del 13/10/2022 pubblico ufficiale Unep Grosseto di Grosseto C.F. 80000820532. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1, Categoria A/4 - appartamento di tipo popolare. Quote di proprietà: Grogu SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 05197150260 1/1 di piena proprietà, [REDACTED], [REDACTED], 1/1 di piena proprietà.

- **Nota di Trascrizione** Registro generale N.8224, Registro Particolare N.6021, presentazione n.13, del 17/06/2019, Atto Giudiziario, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE, unità negoziale 1 in Monte Argentario, Catasto fabbricati Foglio N.7, Particella N.618, Subalterno N.1, Abitazione di tipo popolare, [REDACTED]

e Contro [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n.1. Per il diritto di piena proprietà.

Ulteriori informazioni

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

LA CASA CONIUGALE, POSTA IN PORTO SANTO STEFANO, VIA DEL SOLE 14, DI [REDACTED]

RESTA ASSEGNATA [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Grosseto al reg. part. n. 1835 e al reg. gen. n. 8576, il 04 Giugno 2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile n.ro 89112/7772 del 03/06/2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.: DTTBRN60M02E202K, importo totale 440.000,00 Euro, importo capitale 220.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,388%, durata anni 30; [REDACTED], [REDACTED]. Unità negoziale posta in [REDACTED]

Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7. P.Illa N.618, Sub.no N.1, Scala del Sole n° 14, a/4 - *Appartamento di tipo popolare, vani 6.*

[REDACTED], 1/1 di piena proprietà,

[REDACTED] /1 di piena proprietà;

- **Ipoteca Volontaria** iscritta al reg. part. n. 1383 e al reg. gen. n. 4539, il 09 Marzo 2007, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 85427/5701 del 08/03/2007 Notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.:DTTBRN60M02E202K, importo totale 200.000,00 Euro, importo capitale 100.000,00 Euro, spese 100.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,600%, durata anni 20;

[REDACTED]. Unità negoziale posta in Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1, Via Strada del Sole, Categoria a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), 1/1 di piena

[REDACTED], 1/1 di piena proprietà.

(Vedi ALLEGATO N°5 Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale fino alla data del 30.05.2022 e visura ipotecaria aggiornata fino alla data del 29/02/2024).

1.3 Controlli Catastali

Da Certificazione Notarile fino alla data del 16/11/2022 e da controlli effettuati dallo scrivente presso l' Ufficio del Territorio di Grosseto, per l'immobile sopra descritto e oggetto della presente relazione, alla data del 29/02/2024 risulta quanto di seguito:

- **Abitazione** popolare in Monte Argentario, identificata al Catasto Fabbricati al foglio N. 7, P.Illa N. 618, Sub.no N.1, Via Del Sole n° 22, Categoria A/4, classe 3, vani 6, Rendita Catastale Euro 325,37, Piano Sotterraneo 1°, Piano Terra; variazione nel classamento del 10/12/2008 pratica n. gr. 0270088 in atti dal 10/12/2008 variazione di classamento (n. 11844.1/2008) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile foglio N.7, P.Illa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, Rendita di Euro 325,37, classe 3; variazione del 04/01/2008 pratica n. gr 0001598 in atti dal 04/01/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.51.1/2008) -

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, rendita di Euro 325,37, classe 3; scrittura privata del 20/01/1999 in atti dal 02/02/1999 (n.000797/1999) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in Scala Del Sole n° 22; variazione del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995 (n.014119/1995) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in Via Del Sole n° 22; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 298,25, classe 3; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile foglio N.7, P.IIa N. 618, Sub.no N.1,

(Vedi ALLEGATO N° 5.0).

2. QUESITO N. 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1. Accesso agli immobili pignorati

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24 Ottobre 2023 alle ore 9,30 e proseguite dal sottoscritto fino alle ore 12,00 con il sopralluogo e rilievo dell'immobile compreso pertinenze ed annessioni oggetto di Relazione Tecnica Estimativa, unitamente al Professionista Custode Giudiziario, nonché al Delegato alla Vendita per il procedimento Dott. Giacomo Carboneschi, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di pignoramento. (Vedi ALLEGATO N°6.0).-

Dal C.T.U. è stato eseguito:

- Un rilievo architettonico e di corrispondenza con quanto contenuto nella planimetria presente al Catasto fabbricati;
- Un rilievo fotografico all'interno e all'esterno della abitazione compreso accessori e pertinenze;
- E' stata richiesta [redacted] documentazione riguardante le Tabelle millesimali e pagamenti condominiali. [redacted] ha dichiarato, che gli immobili pignorati non fanno parte di un Condominio e di fatto non c'è un Amministratore di Condominio.

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

2.2. Descrizione generale della Località e della Zona ove insistono gli immobili pignorati.

La località – L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale con annesse pertinenze esclusive e comuni, posto nel Comune di Monte Argentario (GR), Località Porto Santo Stefano, in Via Del Sole N°22, Piano Terra e Piano S/1.

Porto Santo Stefano è il capoluogo di circa 8.900 abitanti del Comune sparso di Monte Argentario, nella Prov. di Grosseto, in Toscana Sud.

Si trova sul lato Nord-Occidentale del promontorio dell'Argentario ed è il maggior centro di questo promontorio; a poco più di 40 km a Sud di Grosseto, a circa 10 km ad Ovest di Orbetello e a circa 12 Km da Porto Ercole frazione del Comune; è posto ad una altitudine di circa 5 mt. s.l.m.-

La località di Porto Santo Stefano, nota per la sua vocazione turistica, è centro di rilevanza internazionale per la vela e la nautica da diporto.

La zona dove è posto l'immobile è semiperiferica, compresa tra la Via Panoramica e la Via Del Sole, con vista panoramica sulla Piazza dei Rioni e sul porto; è abbastanza completa per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Strade residenziali o di servizio, marciapiedi, zone spartitraffico ecc.) e di urbanizzazione secondaria (asili, scuole di vario genere, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese, impianti sportivi di quartiere, ecc.).

(Vedi ALLEGATO N°3.0: documentazione fotografica).

2.3. Caratteristiche del fabbricato e della Abitazione posti in Via Del Sole n°22 –

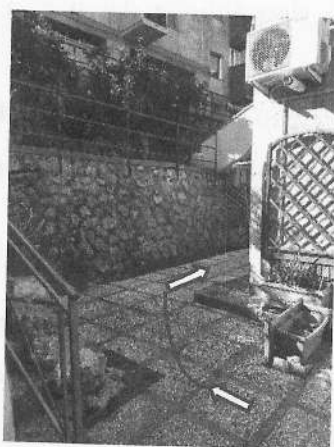
➤ **Il fabbricato** è stato edificato circa trent'anni fa; si eleva di due piani fuori terra compreso quello terreno oltre ad un Piano seminterrato; la tipologia edilizia è in "linea"; la struttura portante di elevazione è in muratura mista di pietra, mattoni e cemento armato; i solai di interpiano e di copertura sono in latero cemento; le tamponature esterne sono muratura mista di pietra e laterizio; la copertura del fabbricato è a tetto e due falde inclinate; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; i serramenti sono in pvc bianco dotati di vetri termici e provvisti esternamente di tapparelle avvolgibili; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore chiaro, giallognolo; il balcone e il

terrazzo sono pavimentati in piastrelle di gres colorato formato rettangolare; la corte comune al piano terreno è pavimentata in mattonelle di cemento e graniglia formato quadro; la corte comune al piano seminterrato (piano cantina) è sistemata a verde con passaggi pedonali pavimentati.



Vista del fabbricato cui è posta l'Abitazione (in rosso)

➤ **L'Abitazione Popolare** (catastalmente A/4) è distribuita su un unico livello, al Piano Terra del fabbricato cui ne costituisce porzione; si raggiunge dalla Via Del Sole e lasciata questa, salendo una scala esterna condominiale, posta sul fianco Est del fabbricato e percorrendo la parte iniziale della corte condominiale a livello, retrostante il fabbricato. (Vedi foto sottostanti).



L' Abitazione è così composta e articolata compreso servizi, accessori e pertinenze:

- un ingresso della superficie utile di circa 4,70 mq., con accesso dal terrazzo esclusivo della superficie utile di circa 5,20 mq., e dalla corte comune, antistanti;
- una cucina abitabile della superficie utile di circa 10,00 mq., provvista di portafinestra con ingresso sul terrazzo;

- *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq., provvisto di finestra con affaccio sulla corte sottostante e su Via Del Sole;
- *un bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq., con il piano di calpestio rialzato di circa 10,0 cm. rispetto agli altri locali e accessori, provvisto di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante;
- *un disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq. dal quale si accede alle due camere e ad altri locali di servizio e accessori;
- *una camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante;
- *una camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa $Mq.(11,60+3,80)=15,40$ mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune sottostante e su Via Del Sole;
- *un w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., privo di finestra (cieco), a servizio esclusivo della camera matrimoniale;
- *un piccolo ripostiglio* della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c. (il ripostiglio è stato ricavato installando un serramento, a filo facciata, per chiuderlo dal balconcino);
- *Un balconcino* della superficie utile di circa 1,25 mq., posto sul fronte principale Nord/Est del fabbricato, con accesso dal contiguo ripostiglio e dal w.c. a servizio della camera matrimoniale;
- *Un locale cantina indipendente*, posto al piano seminterrato, di pertinenza, della superficie utile di circa 12,50 mq. e altezza utile di circa 2,40 mt., avente ingresso autonomo dalla corte comune antistante, a livello.

Dati Metrici complessivi

La Superficie Utile (SU) della Abitazione popolare (Piano terra) è di circa 70,70 mq.; la Superficie Accessoria (SA) compreso il locale cantina al Piano seminterrato è di circa $Mq.(8,15+12,50)=20,65$ mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa $Mq.(70,70+20,65) = 91,35$ mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 85,0 mq.; l'Altezza Utile della abitazione (HU) è di circa 3,00 mt., della cantina di circa 2,40 mt.; il Volume Edificato (VE) della abitazione è di circa 255,0 mc.-

(Vedi ALLEGATI N°2.0 e 2.1).

Finiture Abitazione e Cantina

- **Abitazione** - Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca e colorata; i pavimenti interni dei locali abitabili e servizi sono in Listelli di in gres porcellanato effetto legno delle dimensioni di circa 10x50 cm; la cucina è rivestita, su due lati principali, fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate; il bagno principale è rivestito fino ad una altezza di circa 2,10 mt., in piastrelle di ceramica smaltata colorate, formato rettangolare delle dimensioni di circa 35x33 cm., il pavimento è in piastrelle maiolicate colorate formato quadro delle dimensioni di circa 35x35 cm., è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie standard, costituiti da: un lavabo ad incasso, un vaso tipo w.c., un bidet, una vasca, la rubinetteria è in acciaio cromato, monoforo; il w.c. è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie standard, costituiti da: un lavabo ad incasso, un vaso tipo w.c., una doccia, la rubinetteria è in acciaio cromato, monoforo; le porte interne sono lisce effetto legno, ad un anta, color crema, con coprifili stesso materiale e colore; i battiscopa sono in gres; il portoncino di ingresso alla abitazione è in legno a doghe, blindato, a un anta.

- **Cantina** – Porta di ingresso di legno ad un anta; pavimento in cemento; pareti e soffitto intonacati e pitturati; serramenti di legno con vetro semplice.

Impianti

L'**Abitazione** è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto idrico-sanitario; Impianto di citofono con apriporta; Impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete e caldaia murale a gas, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione.

Per una descrizione riguardante la dotazione di impianti tecnologici all'interno della u.i. si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Arch. Olandese G.

Stato D' Uso e Manutenzione

Al momento del sopralluogo l'**Abitazione** era in un *Normale* stato di manutenzione e conservazione e utilizzata per lo scopo cui è stata realizzata.

(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.0 – 2.1 e L'ALLEGATO N°3.0: fotografico, predisposti dallo scrivente).

2.4. Parametri Urbanistici / Edilizi della Abitazione compreso accessori e pertinenze

1) – **ABITAZIONE** (Catastalmente A/4 - foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1).

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani	
--	--

di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	70,70 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (<i>balcone, terrazzo, cantina, ed altri locali accessori consimili, ecc.</i>)	20,65 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	91,35 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	85,00 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.- <ul style="list-style-type: none"> • Abitazione P./T. : • Cantina P./S: 	3,00 mt. 2,40 mt.
- Volume Edificato (VE) : ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU) della Abitazione.	255,00 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

- ABITAZIONE Via Del Sole n°22, Piano Terra (SE)	85,00 mq.	100 %	85,00 mq.
- Superfici scoperte della Abitazione: balconi, terrazzi, ecc. (SU)	8,15 mq.	25%	2,03 mq.
- Cantina di pertinenza, al Piano Semint./1 (SU)	12,50 mq.	25% mq.	3,12 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			90,15 mq.

NOTA - Le dimensioni e superfici dell'unità immobiliare compreso pertinenze, sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser.

2.5. Dati Catastali e Confini della Unità Immobiliare interessata

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 13/03/2024, l'immobile pignorato dalla Procedura risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) come segue:

1. **ABITAZIONE** Via Del Sole n° 22, Piano S/1 – T.:

Dati Identificativi: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°7, Particella N°618, Sub.no N°1;

Classamento:

- Rendita Euro 325,37

- Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani;

Indirizzo: Via Del Sole n.22, Piano S1 - T;

Dati di Superficie: Totale: 99 mq. - Totale escluso aree scoperte: 96 mq.;

Intestati Catastali:

-

██████████ Diritto di Proprietà per 1/1.

Confini: vano scala comune, corte comune da più lati, altra proprietà, s.s.a.;

(Si veda ALLEGATO N°1.0: Documentazione Catastale della u.i.).

I dati catastali reperiti risultano coincidere sostanzialmente con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

2.6. Tabelle Millesimali

Tabelle Millesimali - Non esistono le tabelle millesimi delle singole unità immobiliari e del fabbricato. L'occupante l'abitazione ha dichiarato che l'Immobile fa parte di un fabbricato senza Amministratore di Condominio. Le spese sono suddivise secondo l'utilizzo delle parti comuni. Le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali. Tale mancanza non impedisce la ripartizione delle spese purché sia proporzionale alla quota di ogni condomino.

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

3.1. Accertamento della conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare.

I dati catastali del compendio immobiliare indicati nell'atto di pignoramento, così come riportato al § "IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA" e al § "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" della presente relazione, relativamente alla unità

immobiliare posta in Via Del Sole n° 22, Piano T./S1, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4, Categoria A/4, **coincidono per quanto riguarda la Proprietà e la Intestazione Catastale Attuali.**

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

4.1. Situazione Catastale

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare compreso pertinenze, accessori e annessioni comuni ed esclusive, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale).

4.2 . Corrispondenza Catastale

1. **Unità Immobiliare: Abitazione** (catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Del Sole n°22, Piano S1-T; Foglio N°7, P.la N°618, Sub.no N°1:

▪ **la planimetria catastale dell'Abitazione** presente in catasto, protocollo n. GR0001598, del 04/01/2008 **NON E' CONFORME** allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.

Allo Stato Attuale il "ripostiglietto" prospiciente il w.c, realizzato con l'installazione di un serramento sulla facciata esterna del fabbricato, che lo separa dal balcone antistante, è da considerare come accessorio diretto con aumento della consistenza. Quindi necessiterebbe di un aggiornamento catastale.

Di fatto il "ripostiglietto" non è regolare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, quindi, prima di accatastarlo andrebbe regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico.

(Vedi ALLEGATO N° 1.0 e ALLEGATO N°2.0).-

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli.

5.1 Dati Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti

Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente: Ambiti Territoriali, Urbani e Aree di Intervento.
Normativa vigente sull'area interessata

U.T.O.E	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano1

Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUR5 – Settori urbani e prevalente funzione residenziale
Tessuti urbani – Art.75 (trr)	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale
Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti	Residenza

❖ **Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) - Articolo 82 settori urbani a prevalente funzione residenziale (sur) - Punto 2.4.5. Settore Urbano SUR5 –**

Il Settore urbano SUR5

Comprende i settori urbani solitamente retrostanti le aree centrali e/o ubicati su versanti collinari anche scoscesi, costituiti da tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale.

Lambito dalla viabilità urbana principale, presenta all'interno una rete viaria inadeguata e irregolare per andamento e sezione della carreggiata, solitamente priva di gerarchie, di marciapiedi e di anelli chiusi. La densità edilizia è estremamente varia, così come i caratteri morfo-tipologici e le regole insediative. Gli spazi e i servizi pubblici sono episodici e casuali.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenza (R);
- b. Funzioni industriali e artigianali;
- c. Funzioni commerciali al dettaglio (C);
- d. Funzioni turistico-ricettive (T);
- e. Funzioni direzionali (D);
- f. Funzioni di servizio S (As-Ac-V-P-S);

Interventi Edilizi Consentiti – Art. 75 – punto 4

4.1 - Nel rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;

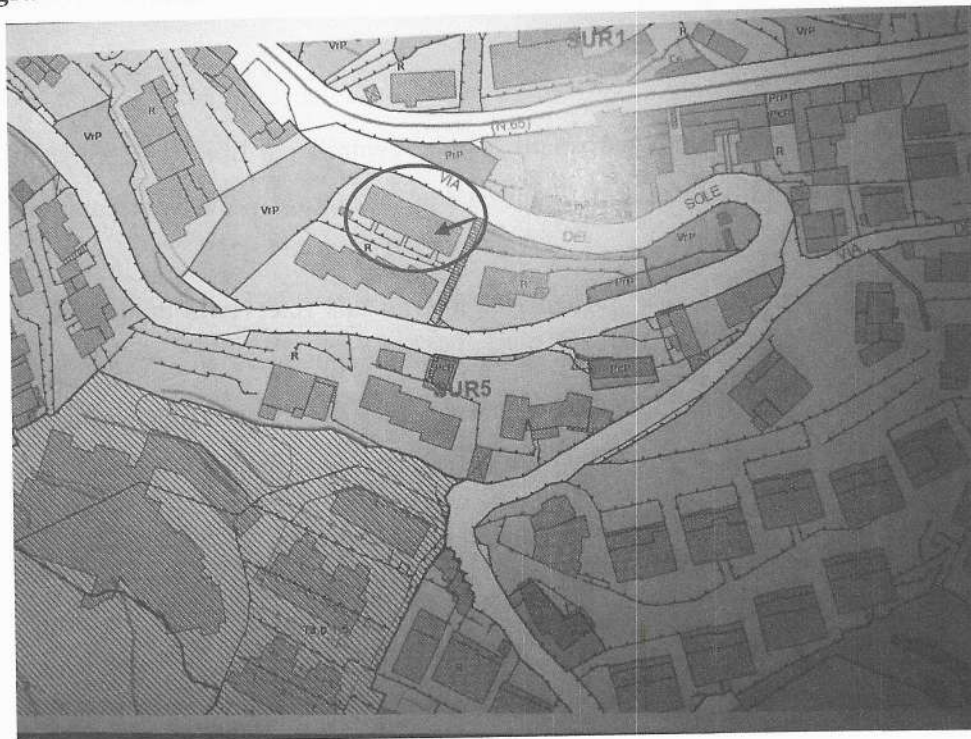
e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

4.2 - Ristrutturazione edilizia;

4.3 - Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;

Cartografia di Piano

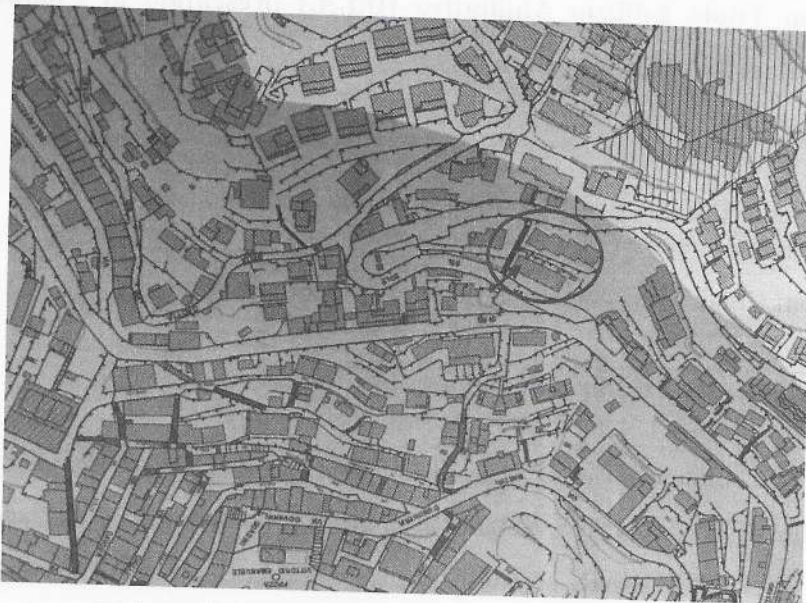


Nel cerchio rosso l'area e il fabbricato interessati.

5.2. Vincoli

REGOLAMENTO URBANISTICO - B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI - INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)	Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958
Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985)	Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a)



Nel cerchio rosso l'area e il fabbricato interessati

- La località e la zona in oggetto sono classificate come zona sismica 4: *sismicità molto bassa*;
- Gli immobili *non sono* gravati da usi civici e proprietà Comunali;
- La zona in cui è posto l'immobile sotto l'aspetto della pericolosità Idraulica fa parte dell'Ambito urbano ed è caratterizzata da una : *Classe 1.1 pericolosità Idraulica Bassa*;
- La zona in cui è posto l'immobile sotto l'aspetto della pericolosità Geomorfologica caratterizzata da una : *Classe G.2 pericolosità Geomorfologica media*.

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;-

6.1. Titoli Edilizi Abilitativi

Relativamente all'immobile oggetto della presente Relazione di Stima compreso pertinenze ed annessioni, lo **Stato Legittimo** ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è riferito alle Pratica Edilizia presentata e presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (fatto richiesta di Consultazione e Visione Pratiche Edilizie in data 29/02/2024):

1. L' Abitazione posta in Via Del Sole n°22, Piano Terra, identificata catastalmente al Foglio N°7, P.Illa N°618, Sub.no N°1, distribuita interamente al Piano terra del fabbricato, fa

riferimento all' ultimo **Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.)** presentato al Comune di Monte Argentario in data 26/01/2006 prot. n°2493.

(Si veda *ALLEGATO N° 4.0*).

6.2. Condoni / Sanatorie Edilizia degli immobili

Non risultano presentati Condoni e/o Sanatorie Edilizie attinenti all'immobile.

6.3. Conformità Urbanistica / Edilizia degli immobili

L' Abitazione posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Del Sole n°22, identificata catastalmente al Foglio N°7, P.lla N°618, Sub.no N°1, distribuita interamente al Piano terra del fabbricato, **NON E' CONFORME** al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 26/01/2006 prot. n°2493 – P.E. N°42/2006.

(Si veda *ALLEGATI N° 2.0 N°4.0*).

Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne (opere di Manutenzione Straordinaria) senza presentare i Titoli Edilizi Abilitativi necessari.

Sarebbe essenziale presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una C.L.L.A in sanatoria** per sanare le opere edili interne ma non le opere edili esterne (chiusura parziale del "terrazzo interno" (ora ripostiglio) mediante l'installazione di un serramento in pvc. Il costo di una **C.I.L.A in sanatoria** può essere indicato in circa 3.000,00 Euro compreso la sanzione amministrativa, la parcella del professionista oneri concessori vari, diritti, bolli, variazione catastale, ecc.

Per quanto riguarda la **chiusura di parte del "terrazzo interno"** posto sul fronte Nord/Est del fabbricato, e nello specifico la porzione ricadente all'interno dell'involucro edilizio, mediante l'installazione di un serramento in pvc., a parere dello scrivente, l'abuso edilizio non è sanabile in quanto non rispetta la doppia conformità, ovvero non rispetta la normativa edilizia vigente al momento della costruzione e/o della richiesta di sanatoria. In questo caso, l'unica cosa che si può fare è rimuovere quanto installato abusivamente e ripristinare lo stato dei luoghi per riportare l'immobile nella sua condizione legittima dal punto di vista urbanistico,

6.4. Abitabilità / Agibilità degli immobili

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario e dalla consultazione della Pratica Edilizia rintracciata, riguardanti l'unità immobiliare interessata, si è appurato il deposito/presentazione di una "Agibilità" n°07/2008 del 20/03/2008 n.8039. Non è stato reperito il documento cartaceo.

7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

7.1. Divisione in lotti

In merito alla vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente Perizia e Relazione di Stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto della Procedura in **un UNICO LOTTO N°1**.

❖ **Il LOTTO N° 1** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione Popolare** (Catastalmente A/4) compreso pertinenze ed accessori comuni ed esclusive, posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Zona semiperiferica Sud/Est della Località. L'*Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano terra; si raggiunge dalla sottostante Via Del Sole tramite una scala esterna comune, che diparte dalla detta Via e raggiunge l'area condominiale a livello del piano della abitazione; l'ingresso è il primo sulla Dx.

L'abitazione è così composta e articolata:

- da un *ingresso* della superficie utile di circa 4,70 mq.;
- da una *cucina abitabile* della superficie utile di circa 10,00 mq.;
- da un *soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq.;
- da un *bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq.;
- un *disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq.;
- da una *camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq.;
- da una *camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa $Mq.(11,60+3,80)= 15,40$ mq.;
- un *w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., (cieco);
- un *piccolo ripostiglio* della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c.;

- un balconcino della superficie utile di circa 1,25 mq., posto sul fronte principale Nord/Est del fabbricato;
- da un locale cantina indipendente, posto al piano seminterrato, di pertinenza, della superficie utile di circa 12,50 mq. e altezza utile di circa 2,40 mt., avente ingresso autonomo dalla corte comune antistante.

Dati Metrici complessivi

La Superficie Utile (SU) della Abitazione popolare (Piano terra) è di circa 70,70 mq.; la Superficie Accessoria (SA) compreso il locale cantina al Piano seminterrato è di circa $Mq.(8,15+12,50)=20,65$ mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa $Mq.(70,70+20,65) = 91,35$ mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 85,0 mq.; l'Altezza Utile della abitazione (HU) è di circa 3,00 mt., della cantina di circa 2,40 mt.; il Volume Edificato (VE) della abitazione è di circa 255,0 mc.

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell'immobile e pertinenze: *NORMALE*;

- **Stato d' uso dell' immobile:** *occupato*;

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

Dati Identificativi: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°7, Particella N°618, Sub.no N°1;

Classamento:

- Rendita Euro **325,37**

- Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**;

▪ **Indirizzo:** Via Del Sole n.22, Piano S1 - T;

▪ **Dati di Superficie:** Totale: **99 mq.** - Totale escluso aree scoperte: **96 mq.**;

▪ **Intestati Catastali:**

██████████; Diritto di Proprietà per 1/1.

▪ **Confini :** Altra proprietà su un lato, corte comune da più lati.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°1 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.0: documentazione catastale - ALLEGATO Grafico N°2.0 – 2.1 grafico – ALLEGATO N°3.0: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;-

8.1. Divisibilità dei Beni immobili

L'immobile oggetto della presente *Relazione e Perizia di Stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, è pignorato:


- per la quota di 1/1 della piena proprietà

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche **NON** è divisibili in più lotti oltre a quello già individuato.

9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9

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

9.1. Stato di possesso dell'immobile

1) - L'unità immobiliare costituita da una *Abitazione popolare* (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Piano S1/T., al momento del sopralluogo era , oltre a mobili e suppellettili.

All'Ufficio del Registro di Grosseto non risultano atti privati, contratti di locazione e comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

10. RISPOSTA AL QUESITO N.10

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

10.1. Assegnazione al Coniuge

L'unità immobiliare oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito.-

11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;-

11.1. Vincoli, Diritti, Servitù

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sull'immobile oggetto di stima:

- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- Diritti di usi civici;
- Oneri di natura condominiale;
- Altro.

12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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

12.1. Criterio di Stima Adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile Valore di Mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta, che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè 1° semestre 2024, si potrebbe verificare.-

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del Mq. di Superficie Commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso e destinazione, dall'epoca di costruzione, dalla località e zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi di mercato applicati in essa.

Ad ausilio è stato consultato:

- il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. – 1° semestre 2023 – Comune di Monte Argentario (GR) –

Fascia/Zona Centrale di P.S. Stefano - Destinazione Residenziale; Tipologia Abitazioni: tipo economico – Stato conservativo: normale, fornisce le sottostanti quotazioni:

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,5	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	5,8	8,3	L
Case	NORMALE	1500	2000	L	4,5	7,3	L
Case a uso agricolo	NORMALE	750	1100	L	2	3,2	L
Case a uso turistico	NORMALE	2400	3200	L	8,5	11,5	L

Abitazioni di tipo economico Valore di mercato compreso tra un Min. di 1850,0 Euro/mq. e un valore Max di 2.550,0 Euro.

- *il borsino immobiliare in Comune di Monte Argentario, località Porto Santo Stefano, per le abitazioni in stabili di fascia media, per l'anno 2024 fornisce un valore minimo di 2.172,0 Euro/mq, un valore medio 2.662,0 Euro/mq e un valore massimo di 3.152,0 Euro/mq.;*
- nonché dall'ampia e maturata esperienza del sottoscritto CTU nel settore immobiliare. Dati tutti opportunamente ragguagliati al caso specifico.

12.2. Stima del più probabile Valore di mercato degli immobili

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della Località e della zona; l'ubicazione e la posizione; le caratteristiche tipologiche e costruttive; la vetustà; lo stato di conservazione e manutenzione; la conformità urbanistica-edilizia e catastale; la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; lo stato locativo (l'unità immobiliare si considera **LIBERA**); la consistenza dell'immobile/i; eventuali vincoli di natura Urbanistica/Paesaggistica della località/zona e del fabbricato; le eventuali servitù esistenti; eventuali abusi edilizi da sanare; lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura, per immobili

aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori medi unitari di mercato (Euro/mq./commerciale):

❖ - **ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE** (Stato conservativo Normale) un Valore medio unitario di: ⇒ **2.800,00 Euro al mq.;**

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 8%;
- dello stato manutentivo e conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima;
- della destinazione catastale: *A/4 Abitazione popolare*
- che l'Abitazione compreso accessori, pertinenze comuni ed esclusive e quant'altro, costituenti il **LOTTO N° 1 (Uno)**, oggetto di stima, si considera **libera**;
- della destinazione Urbanistica del fabbricato;
- della Conformità/Regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale della u.i.;
- di eventuali vincoli, se esistenti;
- che viene posta in vendita la quota di :

- **La Piena Proprietà (1/1) della Abitazione popolare** posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1. ;
- altre considerazioni di carattere generale;

Pertanto ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che all'immobile di cui trattasi possa essere attribuito un *valore unitario (Euro/Mq.) riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di:*

1. ABITAZIONE posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1:

= 2.500,00 Euro al Mq./commerciale

Inoltre, tenuto conto che:

lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, **ma per una Vendita Giudiziaria e considerando quindi un decremento pari al 10%**, ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi *possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di:*

1. **ABITAZIONE** posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1:
= **2.250,00 Euro al Mq./commerciale**

12.3. Valore dell'immobile

Premesso quanto sopra, e conoscendo la **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile riportata al § 2.4 della presente relazione, si stima il più probabile Valore Attuale di Mercato dello stesso compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, etc.

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

➔ 1) **ABITAZIONE** posta in Via Del Sole n°22, Piano Terra e Semint./1:
(Catastalmente: Foglio N.7, P.Illa N. 618, Sub.N.1)
- Mq. 90,15 x 2.500,00 Euro/mq. = **225.000,00 Euro in c.t.**
Diconsi: Duecentoventicinquemila/00 Euro c.t.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

VALORE DELL' IMMOBILE PER VENDITA GIUDIZIARIA

➔ 1) **ABITAZIONE** posta in Via Via Del Sole n°22, Piano Terra e Semint./1:
(Catastalmente: Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.N.1)
- Mq. 90,15 x 2.250,00 Euro/mq. = **203.000,00 Euro in c.t.**
Diconsi: Duecentotremila/00 Euro in c.t.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

12.4 – Valore Del LOTTO N° 1 (Uno) Prezzo Base

❖ **Il LOTTO N° 1** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione popolare** (Catastalmente: A/4) compreso pertinenze ed accessori comuni ed esclusive, posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Zona semiperiferica Sud/Est della Località. L'*Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano terra; si raggiunge dalla sottostante Via Del Sole tramite una scala esterna comune, che diparte dalla detta Via e raggiunge l'area condominiale a livello del piano della abitazione; l'ingresso è il primo sulla Dx.

L'abitazione è così composta e articolata:

- *un ingresso* della superficie utile di circa 4,70 mq.;

- *cucina abitabile* della superficie utile di circa 10,00 mq.;
- *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq.;
- *un bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq.;
- *un disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq.;
- *una camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq.;
- *una camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa $Mq.(11,60+3,80)= 15,40$ mq.;
- *un w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., (cieco);
- *un piccolo ripostiglio* della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c.;
- *un balconcino* della superficie utile di circa 1,25 mq., posto sul fronte principale Nord/Est del fabbricato;
- *un locale cantina indipendente*, posto al piano seminterrato, di pertinenza, della superficie utile di circa 12,50 mq. e altezza utile di circa 2,40 mt., avente ingresso autonomo dalla corte comune antistante.

Dati Metrici complessivi

La Superficie Utile (SU) della Abitazione popolare (Piano terra) è di circa 70,70 mq.; la Superficie Accessoria (SA) compreso il locale cantina al Piano seminterrato è di circa $Mq.(8,15+12,50)=20,65$ mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa $Mq.(70,70+20,65) = 91,35$ mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 85,0 mq.; l'Altezza Utile della abitazione (HU) è di circa 3,00 mt., della cantina di circa 2,40 mt.; il Volume Edificato (VE) della abitazione è di circa 255,0 mc.

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell'immobile e pertinenze: *NORMALE*;

- **Stato d' uso dell' immobile**: *occupato*;

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

Dati Identificativi: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°7, Particella N°618, Sub.no N°1;

Classamento:

- Rendita Euro 325,37;

- Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani;

▪ **Indirizzo:** Via Del Sole n.22, Piano S1 - T;

▪ **Dati di Superficie:** Totale: 99 mq. - Totale escluso aree scoperte: 96 mq.;

▪ **Intestati Catastali:**

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1.

- **Confini:** vano scala comune, corte comune da più lati, altra proprietà, s.s.a.;

➔ **VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno):**

203.000,00 Euro in c.t.

Diconsi: Duecentotremila/00 Euro in c.t.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare compreso pertinenze e accessori, costituente il LOTTO N°1, si rimanda agli: ALLEGATO N° 1.0: Documentazione catastale – ALLEGATI GRAFICI N°2.0 e N.2.1 Consistenza – ALLEGATO N°3.0: Documentazione fotografica.

Grosseto, li 15/03/2024

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili;
- ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili;
- ALLEGATO N. 3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili;
- ALLEGATO N. 4 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;
- ALLEGATO N. 5 : Relazione/i notarile/i Ipotastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili;
- ALLEGATO N. 6 : Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili;
- ALLEGATO N. 7 : Copia Atti di Compravendita degli immobili;

Grosseto, li 15/03/2024

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

INDICE

Relazione di Stima – PROCEDURA GIUDIZIARIA N. 147/ 2022 R.G.E.I.

Premessa	pag.02
QUESITI	pag.02
Identificazione dei beni immobili della procedura	pag.04
RISPOSTA AI QUESITI	pag.04
QUESITO N. 1	pag.04
1.1 - Verifica della documentazione	pag.05
1.2 - Provenienza e formalità pregiudizievoli degli immobili.....	pag.05
1.3 – Controlli Catastali	pag.08
QUESITO N. 2	pag.09
2.1 – Accesso agli immobili pignorati	pag.09
2.2 – Descrizione della località e della zona	pag.10
2.3. – Caratteristiche del fabbricato, della Abitazione e pertinenze.....	pag.10
2.4 – PARAMETRICI URBANISTICI – EDILIZI DELL’IMMOBILE.....	pag.13
2.5 - DATI CATASTALI E CONFINI DELL’ U.I.....	pag.14
2.6 – TABELLE MILLESIMALI	pag.15
QUESITO N. 3	pag.15
3.1- Accertamento della Conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare ...	pag.15
QUESITO N. 4	pag.16
4.1 – SITUAZIONE CATASTALE	pag.16
4.2 - CORRISPONDENZA CATASTALE	pag.16
QUESITO N. 5	pag.16
5.1 – DATI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag.16
5.2 – VINCOLI	pag.18
QUESITO N. 6	pag.19
6.1 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI	pag.19
6.2) – CONDONI / SANATORIE EDILIZIE	pag.20
6.3) – CONFORMITÀ’ URBANISTICA – EDILIZIA DELLA U.I.	pag.20
6.4) - ABITABILITÀ /AGIBILITA’ DELLA U.I	pag.20
QUESITO N. 7	pag.21
7.1 - DIVISIONE In Lotti N° 1)	pag.21
QUESITO N. 8	pag.22

8.1 - DIVISIBILITA' Dei Beni	pag.23
QUESITO N. 9	pag.23
9.1 - STATO di Possesso dell'Immobile	pag.23
QUESITO N. 10	pag.23
10.1 - ASSEGNAZIONE al Coniuge	pag.23
QUESITO N. 11	pag.23
11.1 – Vincoli, Diritti e Servitù	pag.24
QUESITO N. 12	pag.24
12.1 - Criterio Di Stima Adottato	pag.24
12.2 - Stima Del Più Probabile Valore di Mercato degli Immobili	pag.25
12.3 - Valore Dei Beni Immobili	pag.27
12.4 - VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) PREZZO BASE	pag.27

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili: da pag.32 a pag.39;
ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili: da pag.40 a pag.42;
ALLEGATO N.3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili: da pag.43 a pag.58;
ALLEGATO N. 4: Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro: da pag.59 a pag.65;
ALLEGATO N.5: Relazione notarile Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili: da pag.66 a pag.73;
ALLEGATO N. 6: Copia Verbale di immissione in possesso dell'immobile: da pag.74 a pag.78;

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

**ALLEGATO N. 1.0: Documentazione Catastale
dell' immobile.**

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

MAPPA CATASTALE

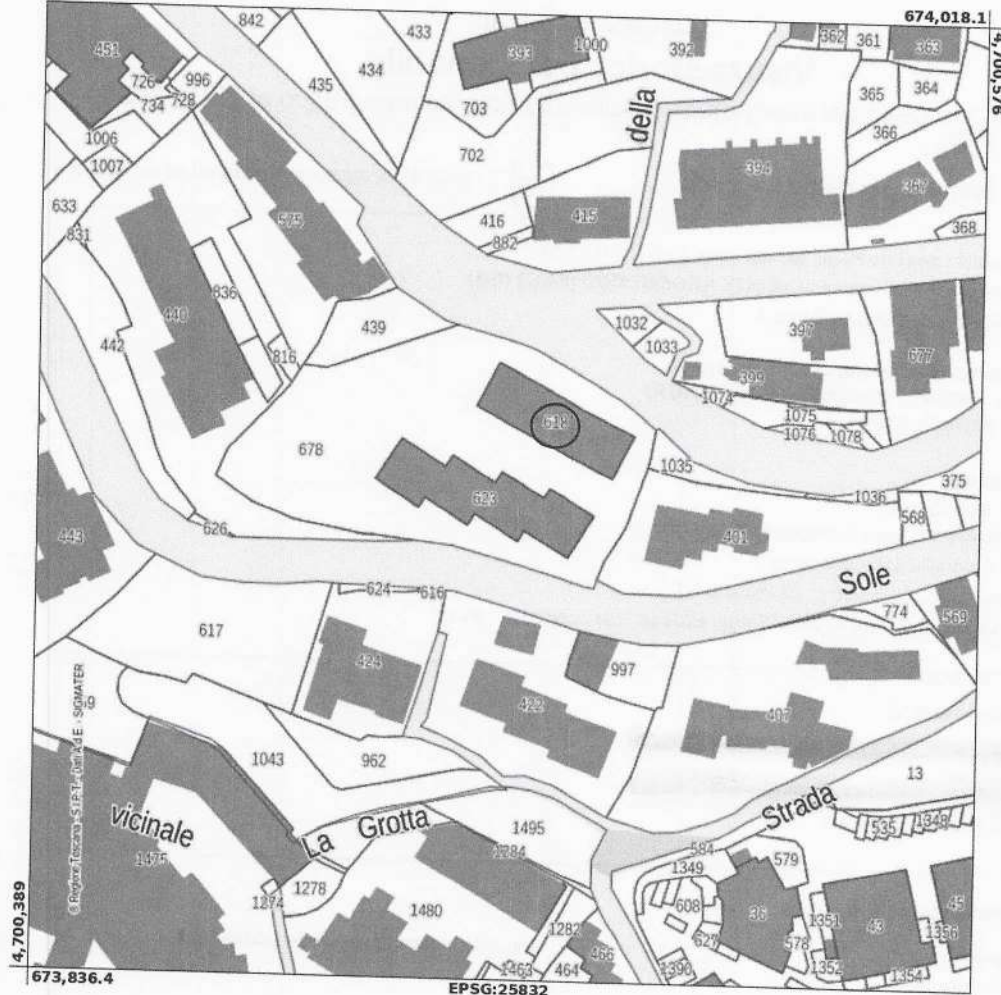


Regione Toscana



Catasto e Urbanizzazione Mappa Catastale

Scala 1 : 1,000



Foglio n.7 - P.IIa n.618 - Sub.no n.1

Visura catastale al 23/11/2023



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023
Ora: 18:53:17
Numero Pratica: T394057/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2023

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618

Classamento:

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 6 vani

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Indirizzo: VIA DEL SOLE n. 22 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²

> Intestati catastali

> [REDACTED]
> [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023
Ora: 18:53:17
Numero Pratica: T394057/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

☐ dall'impianto al 02/10/1995

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE Piano T

Partita: 1663

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 02/10/1995 al 20/01/1999

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE n. 22 Piano T - 1S

Partita: 1004254

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995
ERRATA ATTRIBUZIONE DELLE CANTINE (n.
14119.1/1995)

☐ dal 20/01/1999 al 04/01/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

SCALA DEL SOLE n. 22 Piano T - 1S

Partita: 1007318

SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1999 in atti dal
02/02/1999 COMPRAVENDITA (n. 797.1/1999)

☐ dal 04/01/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE n. 22 Piano S1-T

VARIAZIONE del 04/01/2008 Pratica n. GR0001598 in
atti dal 04/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 51.1/2008)

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Lire 1.006

Categoria A/4^{cl}, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1663

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/01/1992 al 02/10/1995

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Lire 577.500

Categoria A/4^{cl}, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023
Ora: 18:53:17
Numero Pratica: T394057/2023
Pag: 3 - Segue

Partita: 1663

☐ dal 02/10/1995 al 02/10/1995

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Partita: 1004254

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995
ERRATA ATTRIBUZIONE DELLE CANTINE (n.
14119.1/1995)

☐ dal 02/10/1995 al 04/01/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 298,25

Rendita: Lire 577.500

Categoria A/4^o, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1004254

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 07/11/1995 CLS
(n. 14119.2/1995)

☐ dal 04/01/2008 al 10/12/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4^o, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 04/01/2008 Pratica n. GR0001598 in
atti dal 04/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 51.1/2008)

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

☐ dal 10/12/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4^o, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008
Pratica n. GR0270088 in atti dal 10/12/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11844.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Totale: 99 m²

Totale escluse aree scoperte : 96 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/01/2008, prot. n. GR0001598



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023
Ora: 18:53:17
Numero Pratica: T394057/2023
Pag: 4 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437)(GR) Foglio 7 Particella 618 Sub. 1

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ☐ dall'impianto al 23/06/1992 (deriva dall'atto 1)
2. VOLTURA D'UFFICIO del 23/06/1992 - RETTIFICA INTESAZIONE Voltura n. 4240.2/1992 in atti dal 26/06/1992
- ☐ dal 23/06/1992 al 20/01/1999 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
3. SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1999 Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 18858 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 797.1/1999 in atti dal 02/02/1999
- ☐ dal 20/01/1999 al 04/04/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
4. TESTAMENTO PUBBLICO del 04/04/2005 Pubblico ufficiale DETTI Sede ORBETELLO (GR) Repertorio n. 72555 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 311 n. 96 registrato in data 31/03/2006 Voltura n. 2619.1/2006 - Pratica n. GR0045771 in atti dal 03/05/2006
- ☐ dal 04/04/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Planimetria catastale agli atti

Data: 20/01/2024 - n. T56105 - Richiedente: [redacted]

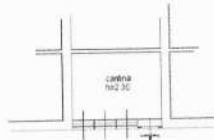
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0001598 del 04/01/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario	
Strada Del Sole civ. 22	
Identificativi Catastali:	Completata da: [redacted]
Serie: [redacted]	Inscritto all'albo: [redacted]
Foglio: 7	Cognome: [redacted]
Particella: 618	Prov. Grosseto
Subalterno: 1	N. 1086

Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano
terr



pianta piano
sott



Data: 20/01/2024 - n. T56105 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetro in atti

quest. 01

Catasto Fabbricati - Simulazione al 20/01/2024 - Comune di MONTE ARGENTARIO(517) - < Foglio 7 - Particella 618 - Subalterno 1 >
VIA DEI MILLE n. 51/Piano 51/T

ALLEGATO N. 2

Elaborato Grafico dello Stato Attuale dell' immobile:

Allegato N°2.0 : Abitazione

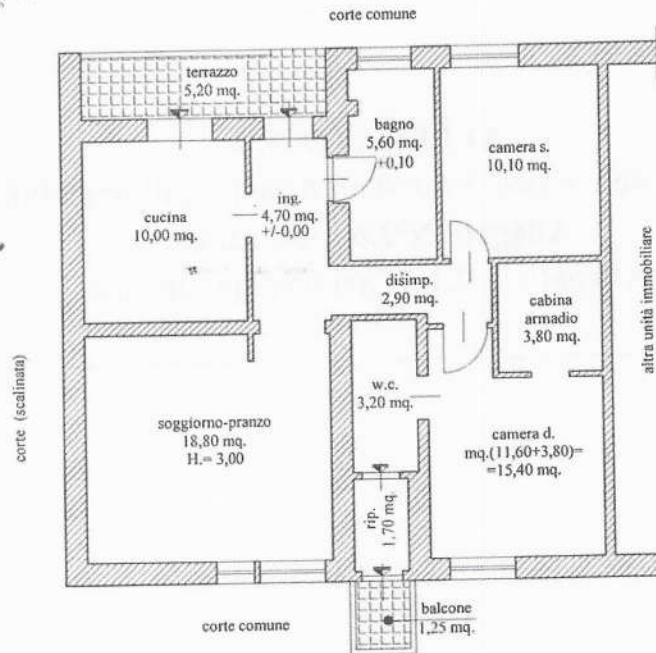
Allegato N°2.1 : Cantina di pertinenza

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATO N°2.0

PIANTA ABITAZIONE - PIANO TERRA - Sc. 1 :100 -



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DELLA ABITAZIONE E CANTINA

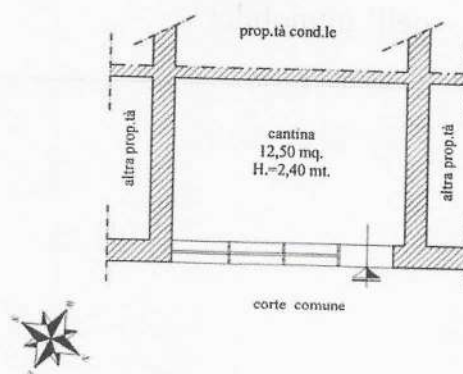
IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
Abitazione P.T.	70,70 mq.	8,15 mq. + 12,50 mq. = 20,65 mq.	91,35 mq.	85,00 mq.	3,00 mt.	255,00 mc.

NOTA - Nella Sup. Utile (SU) e nella Sup.Edificata (S.E.) non è stata inserita la S.U. del ripostiglio (1,70 mq.), in quanto irregolare. La S.U. e' stata inserita nella Sup. Accessoria (SA).

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to Digitalmente

ALLEGATO N°2.1

PIANTA DELLA CANTINA
PIANO SEMINTERRATO - Sc. 1 :100 -



Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to Digitalmente

ALLEGATO N. 3

Documentazione fotografica dello Stato di Fatto/Attuale
dell' immobile:

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO DOVE E' UBICATA L'ABITAZIONE



Regione Toscana

GEOscopio

Regione Toscana - SITA: Cartoteca
MONTE ARGENTARIO

Scala 1 : 1.000



VIA DEL SOLE

Foto aerea della zona e del fabbricato (in rosso) interessati



Foto N°1. Vista del fabbricato da Via Del Sole – Facciata Principale a Nord/Est e Facciata/fianco laterale a Est.



Foto N°2. Vista della facciata laterale Sx del fabbricato e della scalinata comune, che parte dalla sottostante Via Del Sole.

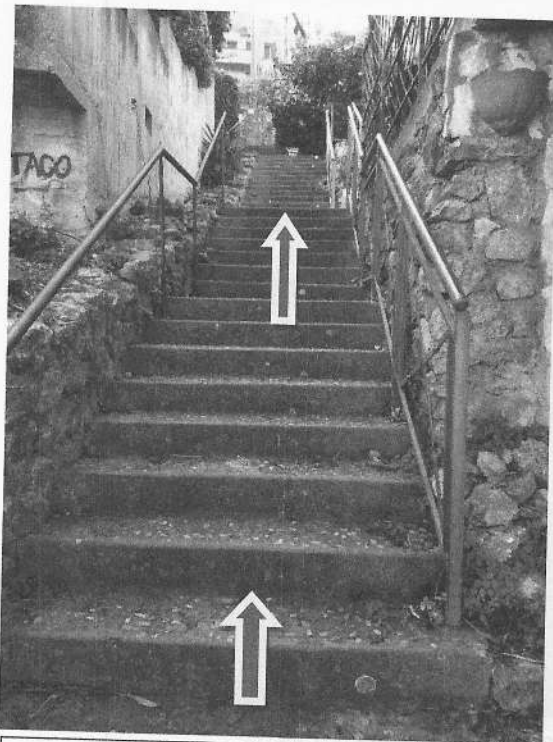


Foto N°3. Vista della scalinata esterna comune posta sul lato est del fabbricato.

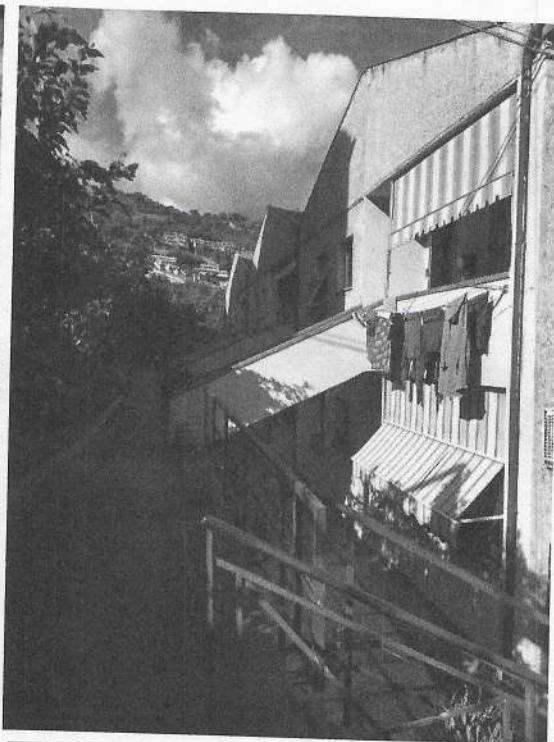


Foto N°4. Vista della corte comune al P7T. antistante l'ingresso alla abitazione.

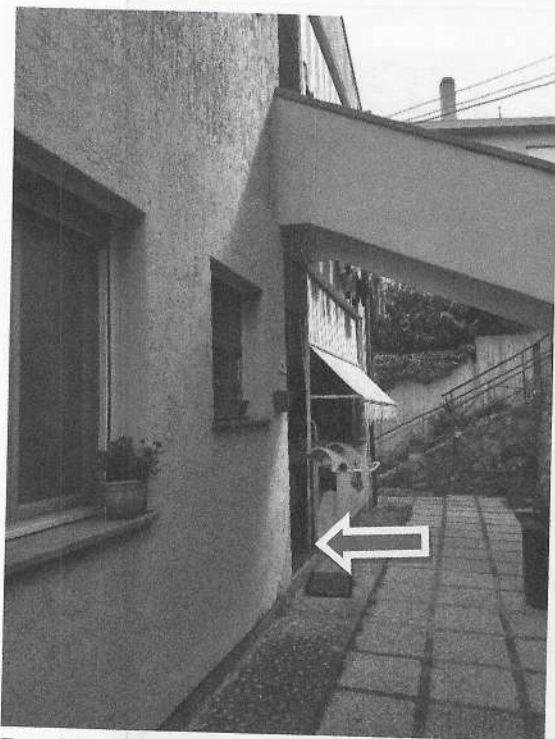


Foto N°5. Vista della corte comune, antistante l'ingresso alla abitazione al Piano terra.

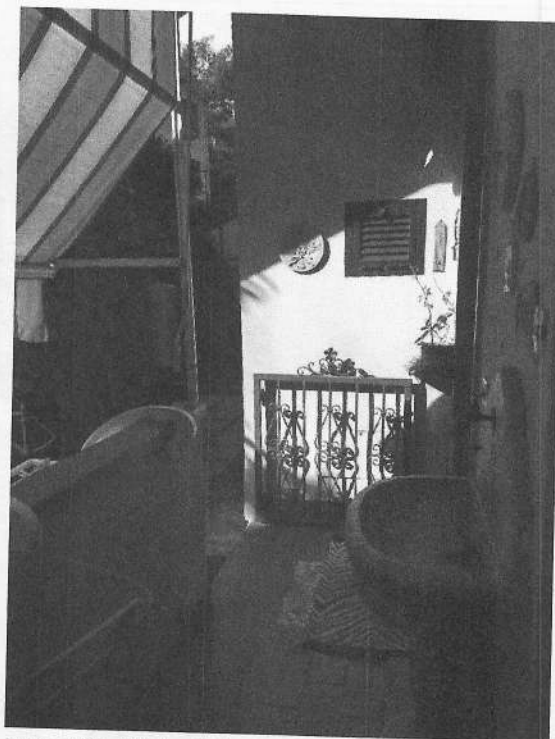


Foto N°6. Vista del terrazzo antistante l'ingresso alla abitazione al Piano terra

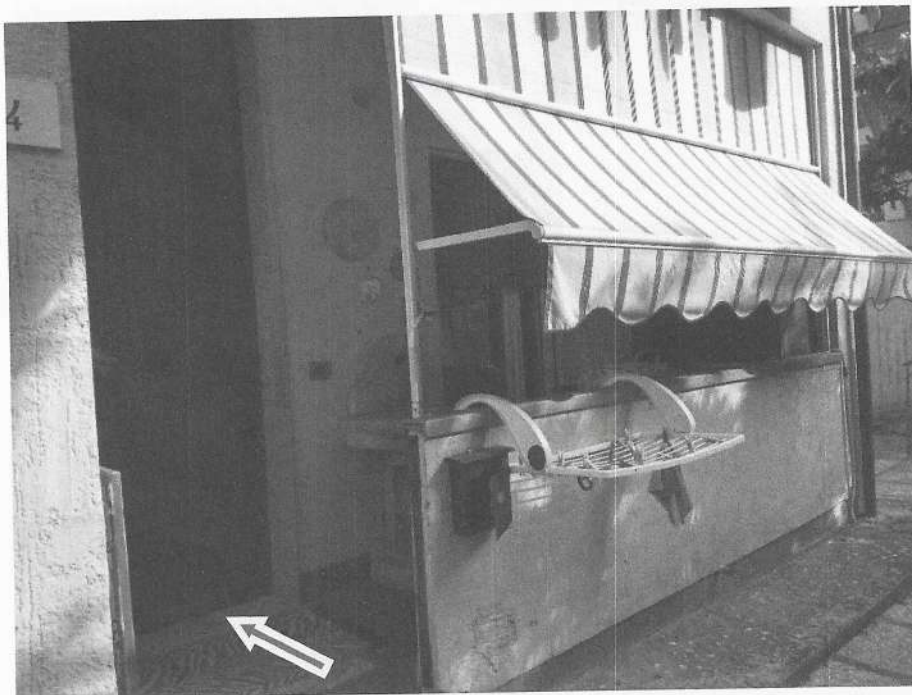


Foto N°7. Vista della corte comune retrostante al piano terreno, del terrazzo e Dell'ingresso alla abitazione.

FOTO INTERNE DELLA ABITAZIONE



Foto N°8. Vista dell' ingresso verso la zona soggiorno-pranzo.



Foto N°9. Vista della zona ingresso verso il portoncino di ingresso alla abitazione.



Foto N°10: Vista interna della cucina.



Foto N°11: Vista interna della cucina, verso la porta di accesso al terrazzo.



Foto N°12: Vista interna della cucina, verso la zona ingresso e il bagno (rialzato) al quale si accede dall'ingresso.

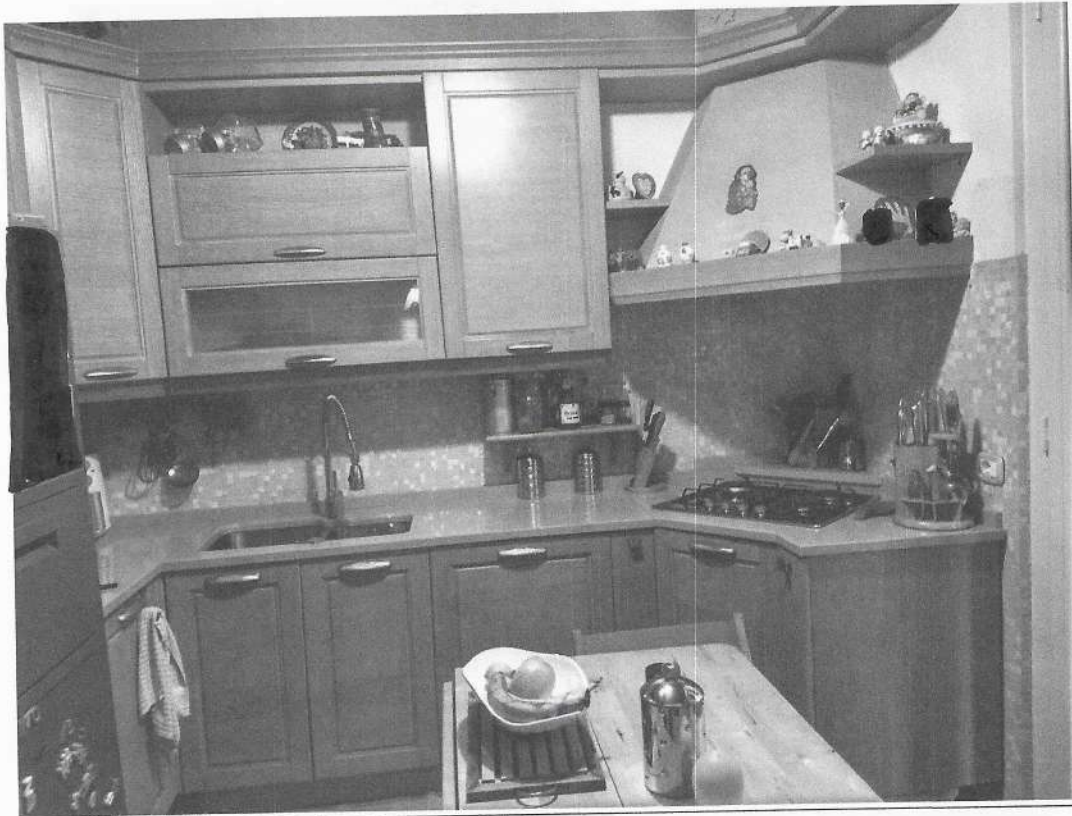


Foto N°13: Vista interna della cucina, lato principale (a Est).



Foto N°14: Vista parziale del soggiorno-pranzo, verso la zona ingresso e a confine con la Cucina.



Foto N°15: Vista parziale del soggiorno-pranzo, parete a confine con il w.c. e il balconcino.



Foto N°16: Vista interna del soggiorno-pranzo, verso la parete finestrata e la Via del Sole.



Foto N°17: Vista parziale del soggiorno-pranzo.

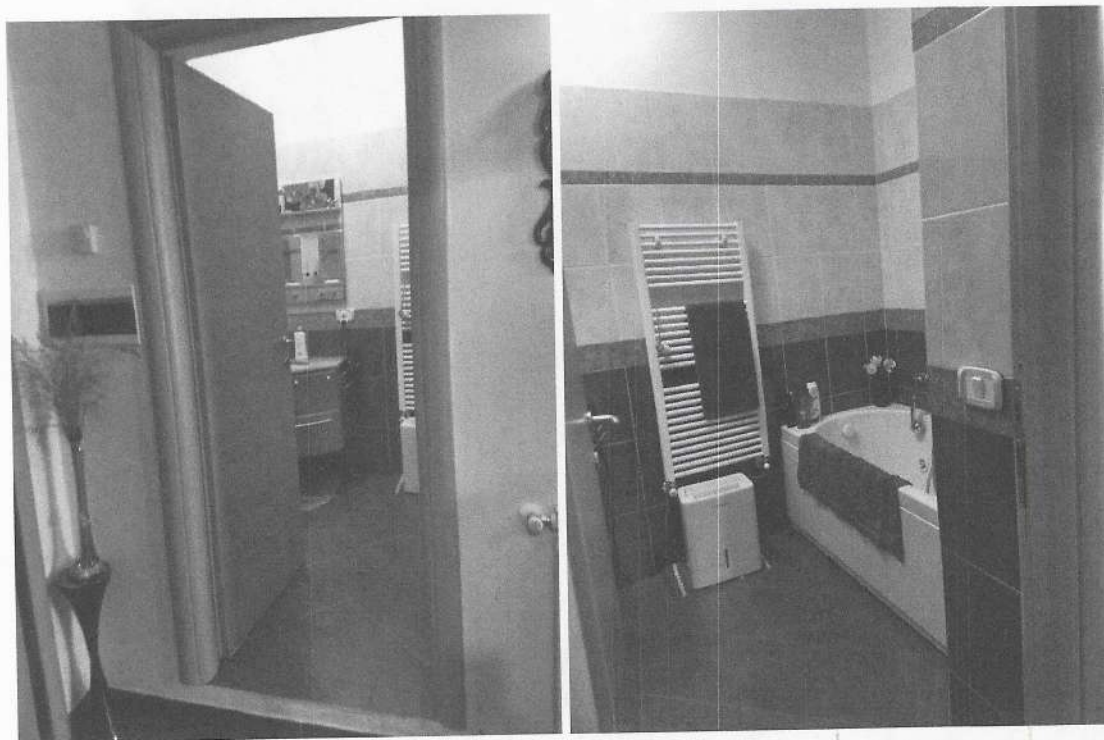


Foto N°18 e 19. Vista parziale del bagno principale, al quale si accede dall'ingresso

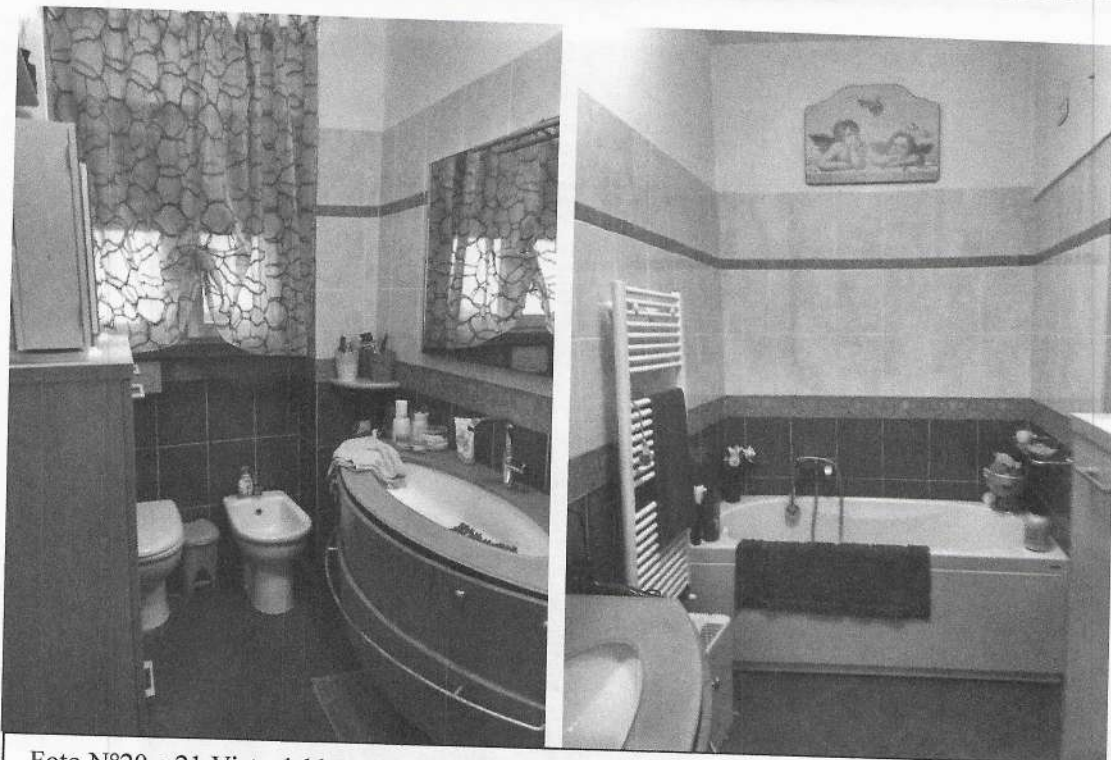


Foto N°20 e 21: Vista del bagno principale, verso la parete finestrata e la parete a confine con il disimpegno.



Foto N°22 e 23: Vista del disimpegno verso l'ingresso alle due camere e verso il corridoio.



Foto N°24: Vista parziale della camera matrimoniale verso il w.c. interno.

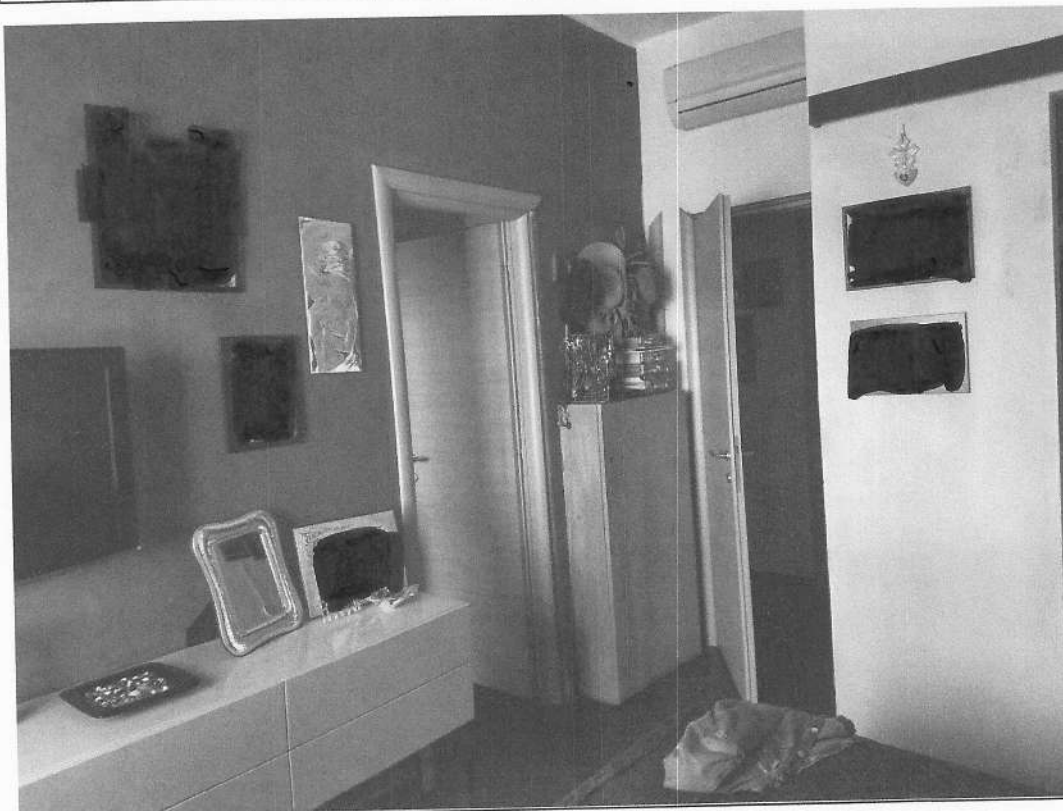


Foto N°25: Vista parziale della camera matrimoniale verso il w.c. e il disimpegno.



Foto N°26: Vista della camera matrimoniale verso la cabina armadio e il disimpegno.



Foto N°27: Vista della camera matrimoniale verso la parete finestrata a Nord/Est e la sottostante Via del Sole.



Foto N°28 e 29 : Vista del w.c. pertinente alla camera matrimoniale.



Foto N°30: Vista del "ripostiglietto" con accesso dal w.c. e comunicante con il balconcino poso sul fronte Nord/Est.

Foto N°31: Vista della camera Matrimoniale verso il disimpegno e la camera singola, prospiciente.



Foto N°32: Vista della camera singola, verso la parete finestrata a Nord/Est.



Foto N°33: Vista della camera singola, verso la porta di ingresso e il disimpegno.

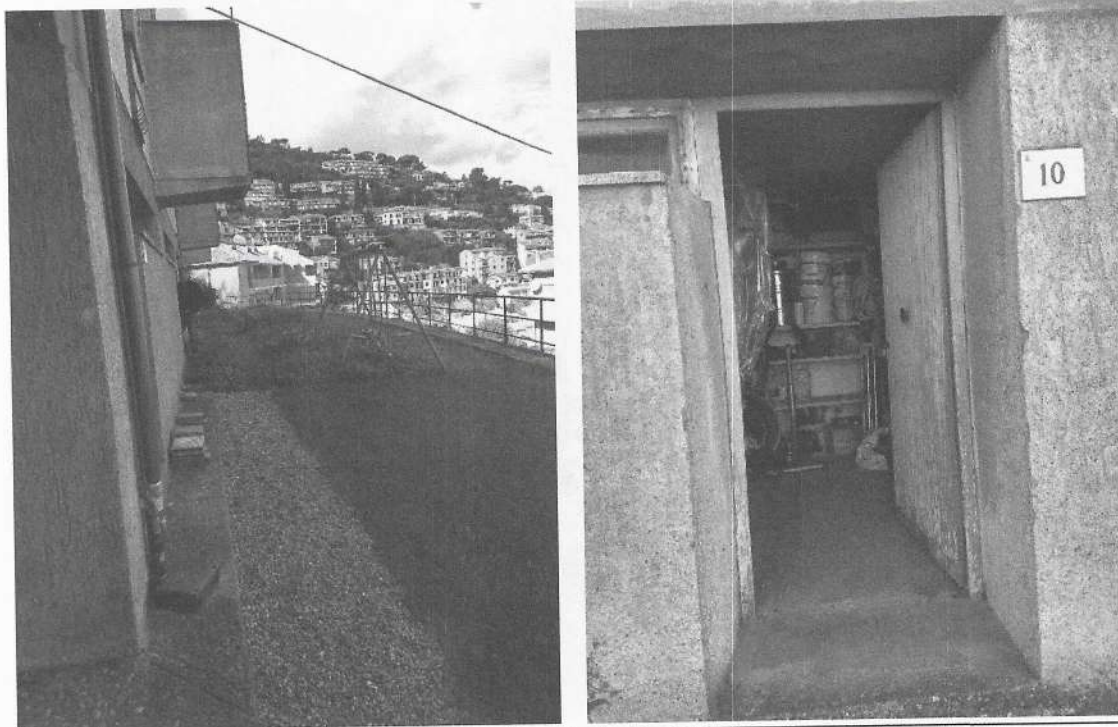


Foto N°34 e 35: Vista esterna della corte comune al piano seminterrato dalla quale si accede al locale cantina e dell'ingresso alla cantina stessa.



Foto N°36: Vista interna della cantina verso la porta di ingresso.



Foto N°37: Vista interna della cantina, lato opposto.

ALLEGATO N°4.0:
Documentazione Urbanistica – Edilizia
Altro

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

27.01.06
Arch. Mecarozzi
Am

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
25 GEN. 2005
ARRIVO

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
PROTOCOLLO GENERALE
26 GEN. 2006
SETT. 7
N. 0002993 Tr. 6 cl. 3

Al Dirigente 3° settore del comune di Monte Argentario

[redacted] (ufficio Tecnico-Edilizia Privata) P.le dei

Rioni, 08, 58019 Porto S. Stefano (GR).

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' art. 79 L.R.T. 03
Gennaio 2005 n° 1 per "gli interventi sul patrimonio edilizio
esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere
interne".

[redacted]
[redacted] e residente in Via
Panoramica n° 159 nel Comune di Monte Argentario in qualità
di proprietaria dell'immobile a destinazione residenziale
sito in Strada del Sole n°22 del Comune di Monte Argentario.

PREMESSO

- Che si intendano apportare alcune modifiche alla distribuzione degli spazi interni, con solamente la demolizione di alcuni tramezzi e lo spostamento di alcune porte interne.
- Che gli interventi proposti saranno completati dalla sostituzione dell'impianto idrico, dalla revisione ed integrazione e messa a norma dell'impianto elettrico, ed con ripresa ed rifacimento degli intonaci, con la sostituzione degli infissi con altri nuovi sempre delle stesse tipologie.

RITENUTO

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto)

STUDIO TECNICO

[REDACTED]

Località: Porto Santo Stefano
Strada del Sole

Titolo: AI SENSI DELL'ART. 79 com. 2 Lett. "d"
DELLA LEGGE N° 1/05

Proprietà: [REDACTED]
Strada Panoramica n° 159
Posto S. Stefano (GR)

Il Tecnico: [REDACTED]

RICHIESTA PROT. N. 2083 28 GEN 2006
REGISTRATO IL 18 FEB 2006
al sensi dell'Art. 79 LR 9/05

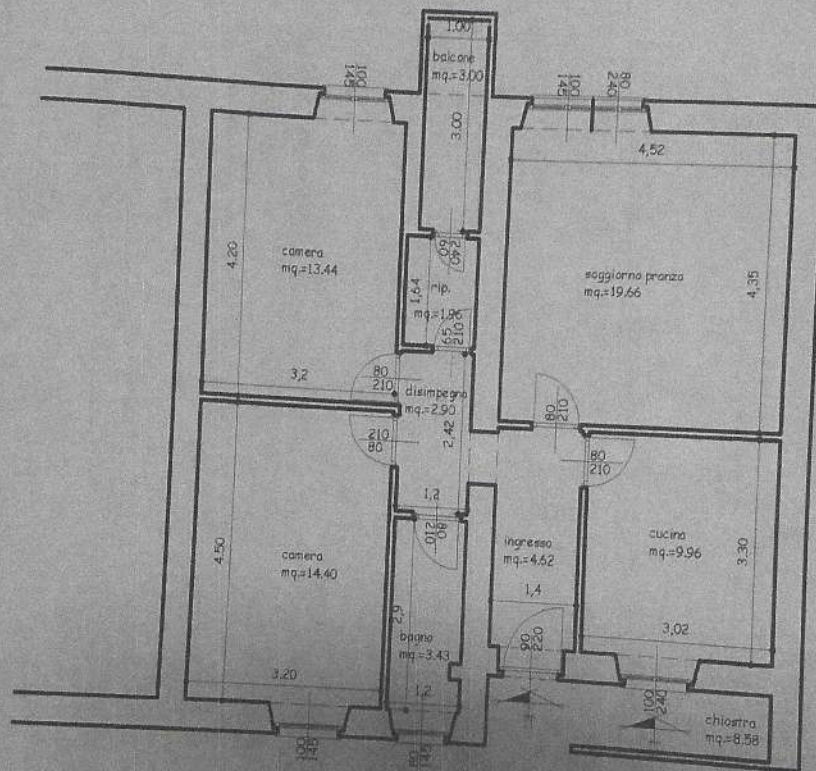
Sono fatti salvi i rischi e ogni
responsabilità in rapporto ai vincoli
gravanti sul territorio.

[REDACTED]

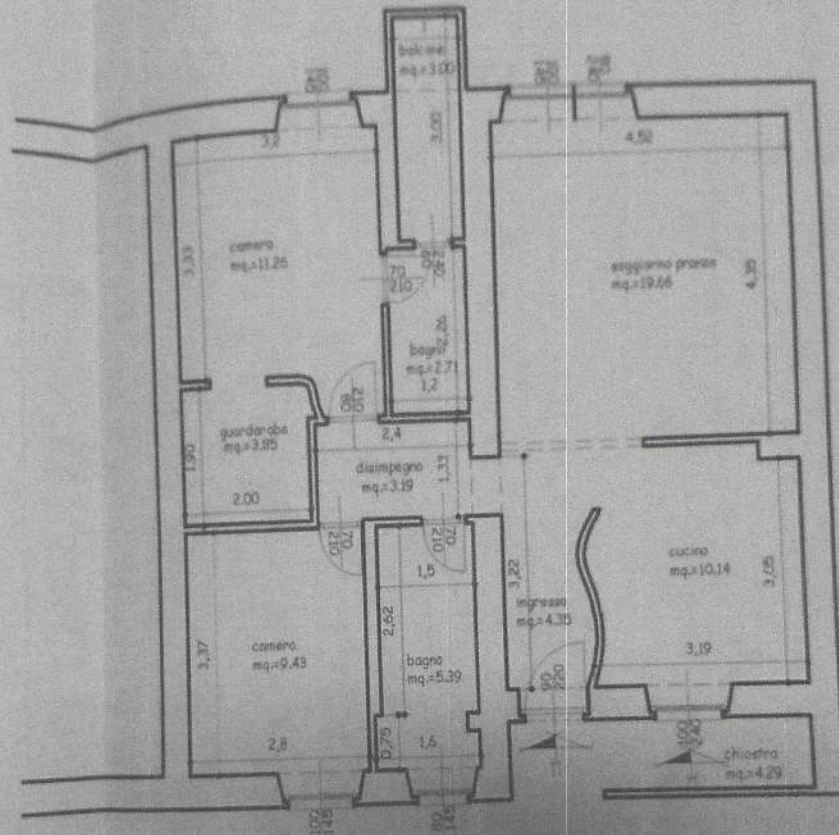


Tavola: stato attuale
stato modificato
stato sovrapposto

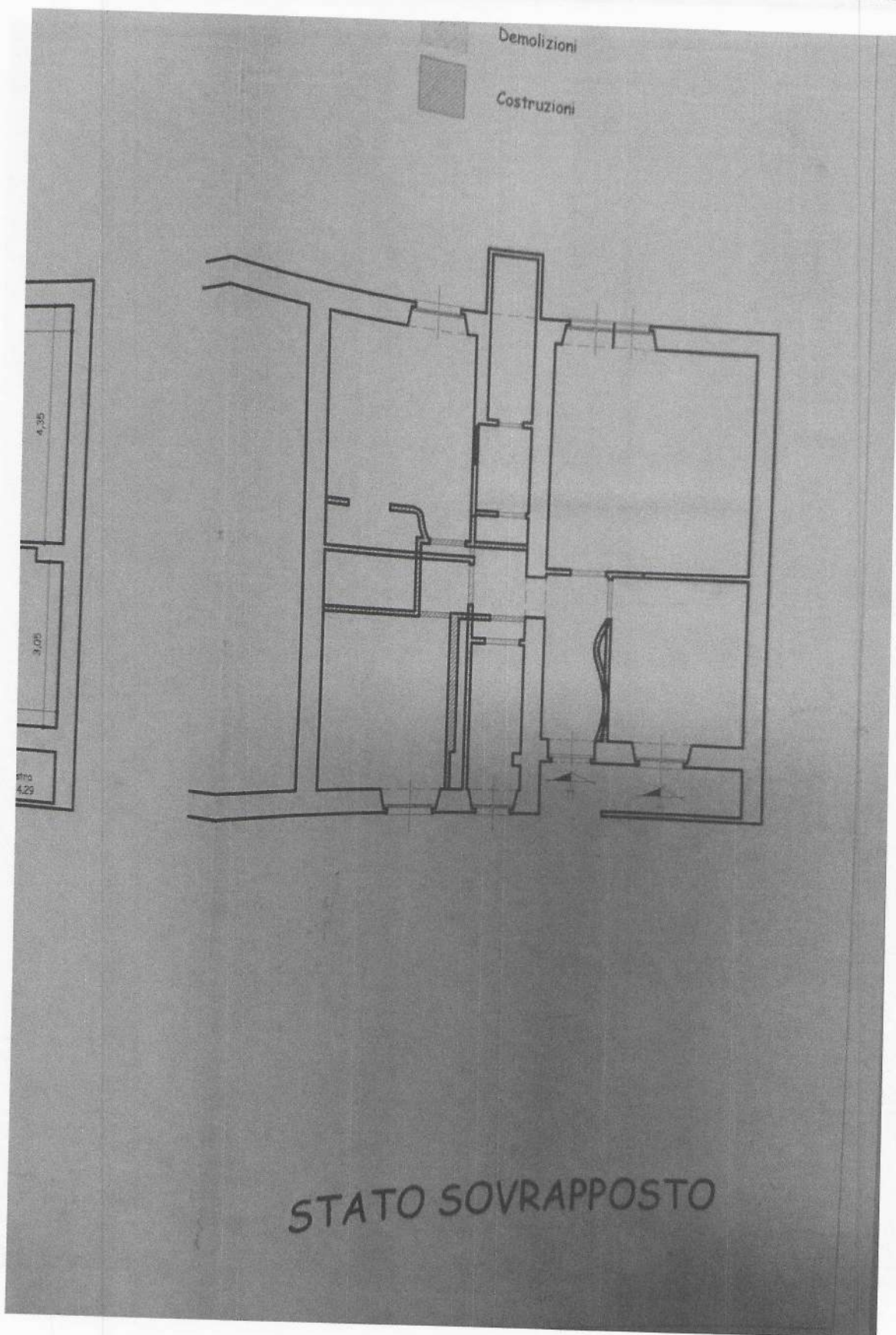
Scala: 1:100
Data: Gennaio 2006



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO





COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

58019 Porto S. Stefano - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564/811911 - Fax 812044 - C.F. 00124360538

UFFICIO TECNICO
3° Settore - Urbanistica e Centro Storico

DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' art.79 L.R. 1/05

N. 47/06

PRESENTAZIONE : PROT. 2493
INTEGRATA : PROT.
LOCALITA' : STRADA DEL SOLE

DEL 26.01.06
DEL

INTERVENTI RICHIESTI: MODIFICHE INTERNE

VERIFICA :L'intervento di cui alla denuncia di inizio attività in oggetto non appare incontrare ostacoli nell'ordinamento urbanistico vigente;

1. La presente verifica ai sensi del comma 1 dell'art. 84 della L.R. 1/2005 non costituisce presunzione di legittimità dell'intervento che resta subordinato:
 - alle autorizzazioni e agli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di enti e amministrazioni diversi dal Comune;
 - al rispetto della disciplina urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria vigente, la cui violazione può essere accertata e perseguita in ogni momento;
2. ai sensi dell'articolo 82, comma 8 - 12 della Legge Regionale 1/2005, prima dell'inizio dei lavori, devono essere presentati:
 - a) una dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - b) un certificato di regolarità contributiva della stessa impresa, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle Casse Edili che abbiano stipulato una convenzione con i predetti istituti per il rilascio di un documento unico di regolarità contributiva, in assenza del quale la denuncia di inizio attività non è efficace ed i lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 741 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.l. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Data 16.07.06

Il Responsabile

ALLEGATO N°5.0:
Relazione notarile Ipotecatale e Ispezione Ipotecaria
aggiornata dell'immobile.

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

Dott. Niccolò Tiecco
C.F. TCCNCL84P07G478E

Cell 3494541467
Mail: alfainformazionisrl@gmail.com

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di 

Il sottoscritto Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Grosseto:

- Monte Argentario, NCEU fgl.7 p.IIa 618 sub.1, a/4 - appartamento di tipo popolare.

Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Monte Argentario, NCEU Fgl. 7 p.IIa 618 sub.1, Via Del Sole n° 22, A/4, classe 3, vani 6, con rendita catastale di Euro 325,37, piano sotterraneo 1°, terra; variazione nel classamento del 10/12/2008 pratica n. gr0270088 in atti dal 10/12/2008 variazione di classamento (n. 11844.1/2008) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile Fgl. 7 p.IIa 618 sub.1 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, rendita di Euro 325,37, classe 3; variazione del 04/01/2008 pratica n. gr0001598 in atti dal 04/01/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 51.1/2008) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) l'immobile Fgl. 7 p.IIa 618 sub.1 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, rendita di Euro 325,37, classe 3; scrittura privata del 20/01/1999 in

atti dal 02/02/1999 (n.000797/1999) l'immobile Fgl. 7 p.lla 618 sub.1 risulta variato in Scala Del Sole n° 22; variazione del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995 (n.014119/1995) l'immobile Fgl. 7 p.lla 618 sub.1 risulta variato in Via Del Sole n° 22; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'immobile Fgl. 7 p.lla 618 sub.1 risulta variato in a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 298,25, classe 3; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fgl. 7 p.lla 618 sub.1 risulta variato.

CATASTALMENTE COSI' INTESTATI:

[REDACTED]
Quota di 1/1 di piena proprietà.

Aggiornamento:

- trascrizioni alla data del 16/11/2022
- iscrizioni alla data del 16/11/2022

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

[REDACTED]
Quota di 1/1 di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- Grosseto rp 5450 rg 8575 del 04-06-2010, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile numero 89112/7772 del 03-06-2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F. DTTBRN60M02E202K successione testamentaria data morte 04-04-2005. Unità negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.lla 618 sub.1, SCALA DEL SOLE n° 14, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, [REDACTED] di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: Il bene in oggetto è [REDACTED] testamentaria [REDACTED] per successione apertasi il 4 aprile 2005, dichiarazione di successione registrata a Orbetello al n. 96 vol. 311, trascritta a Grosseto in data 27 aprile 2006 al n. 4644 del registro particolare, giusta testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del notaio Bruno Detti di Orbetello in data 31 maggio 2005 repertorio n.72555/4656, registrato a Orbetello in data 16 giugno 2005 al n. 282, comprendente tutti i beni facente parte dell'asse ereditario;
- Grosseto rp 4644 rg 7352 del 27-04-2006, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 96/311 del 31-03-2006 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 04-04-2005. Unità

negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.lla 618 sub.1, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della not risulta: Eredi due figli, testamento olografo notaio Detti reg.to il 16/06/05 al n. 282 serie 1 rep. 72555; ATTENZIONE: la presente successione è stata rettificata con formalità 10716 rp 16468 rg del 23-10-2008 riguardo l'ubicazione di un terreno che non è oggetto della presente certificazione;

- Grosseto rp 797 rg 1088 del 27-01-1999, atto tra vivi, compravendita, scrittura privata numero 18858/7481 del 20-01-1999 notaio Galgani Sergio di Monte Argentario C.F. GLGSRG24P14H501L, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.lla 618 sub.1, STRADA DEL SOLE n° 22, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5; posto al piano terreno. [REDACTED]

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- Grosseto rp 14798 rg 19594 del 16-11-2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2044 del 13-10-2022 pubblico ufficiale Unep Grosseto di Grosseto C.F. 80000820532. Unità negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.lla 618 sub.1, a/4 - appartamento di tipo popolare. Quote di proprietà: Grogu SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 05197150260 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

- Grosseto rp 1835 rg 8576 del 04-06-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 89112/7772 del 03-06-2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F. DTTBRN60M02E202K, importo totale 440.000,00 Euro, importo capitale 220.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,388%, durata anni 30; debitore non datore: [REDACTED]

[REDACTED] Unità negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.lla 618 sub.1, SCALA DEL SOLE n° 14, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED] 1/1 di piena [REDACTED]

- Grosseto rp 1383 rg 4539 del 09-03-2007, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 85427/5701 del 08-03-2007 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F. DTTBRN60M02E202K, importo totale 200.000,00 Euro, importo capitale 100.000,00 Euro, spese 100.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,600%, durata anni 20; [REDACTED]. Unità negoziale 1. Monte Argentario NCEU fgl.7 p.IIa 618 sub.1, VIA STRADA DEL SOLE, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. Quote di proprietà: [REDACTED].

Perugia, li diciotto novembre duemilaventidue

Documento munito di firma digitale

Ispezione telematica

n. T1 395493 del 09/11/2023

Inizio ispezione 09/11/2023 18:56:19

Tassa versata € 3,60

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8225

Registro particolare n. 6021

Presentazione n. 13 del 17/06/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 23/03/2017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO
Sede GROSSETO (GR)

Numero di repertorio 4480
Codice fiscale 800 098 80537

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 159 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Particella 618

Consistenza -

Subalterno 1

Ispezione telematica

n. T1 395493 del 09/11/2023

Inizio ispezione 09/11/2023 18:56:19

Tassa versata € 3,60

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8225

Registro particolare n. 6021

Presentazione n. 13 del 17/06/2019

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F [REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA CASA CONIUGALE, POSTA IN PORTO SANTO STEFANO, VIA DEL SOLE 14. [REDACTED]



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

Ispezione Ipotecaria

Data 13/03/2024 Ora 17:09:49
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T330785 del 13/03/2024

per immobile

Motivazione 0

Richiedenti

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MONTE ARGENTARIO (GR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 7 - Particella 618 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2022 al 12/03/2024

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2022 al 12/03/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

03/11/1986 al

11/03/2024

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/11/2022 - Registro Particolare 14798 Registro Generale 19594
Pubblico ufficiale UNEP GROSSETO Repertorio 2044 del 13/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 6.0:

Copia verbale di immissione in possesso dell' immobile;

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente



Dott. Giacomo Cerboneschi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

TRIBUNALE DI GROSSETO

-- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI --

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N.147/2022

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO

Ill.mo Giudice Delle Esecuzioni,

Il sottoscritto Dott. Giacomo Cerboneschi, nato a Grosseto (GR) il 10/12/1988, codice fiscale CRBGCM88T10E202Y, P.iva 01615240536, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Grosseto al n.304, con studio in Via Oberdan n° 22 Grosseto nominato custode-delegato del compendio pignorato nell'esecuzione n.r.e. 147/2022 riferisce quanto segue

Il giorno 9/11/2023 alle ore 9.30 recatomi presso il compendio pignorato sito in Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR), Via del Sole n.22 ho avuto la presenza di

_____ ;
_____ ;
Mecarozzi Angelo ;

_____ ;



Dott. Giacomo Cerboneschi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Ho quindi proceduto all'immissione in possesso dell'immobile, spiegando all'occupante, oralmente il contenuto dell'incarico di custodia.

Ho rilevato che l'immobile risulta:

- ~~Libero~~
- ~~Occupato dal debitore/coniuge/figli del debitore;~~
- Occupato da terzi: ~~con contratto di locazione opponibile/non opponibile/senza titolo.~~

ASSEGNATARIA DI IMMOBILE
TRASCRITTA IN DATA 17/06/2019

Ho avvertito il debitore che:

- in forza del provvedimento del giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato ed esso occupante "mero detentore";
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzosà;
- l'udienza per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è fissata per il giorno 31 Gennaio 2024 alle ore 11:45.

- è ancora possibile evitare la vendita:

- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

58100 – Via G. Oberdan, 22 – Tel. 0564 414631 – email: giacomo@studioinnocentipericcioli.it
Partita Iva 01615240536- CodiceFiscale CRBGCM88T10E202Y



Dott. Giacomo Carboneschi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che il debitore può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., ove non si sia ancora stata disposta la vendita del compendio pignorato, oppure può concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e allo svolgimento delle attività di visita presso l'immobile di eventuali interessati all'acquisto, verrà revocata l'autorizzazione ad occuparlo e disposta dal giudice l'immediata liberazione forzata;
- deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

Ho altresì intimato sin d'ora all'occupante che in conseguenza della vendita, l'immobile dovrà essere immediatamente rilasciato, libero da persone e animali e vuoto da cose e che eventuali beni mobili e/o documenti non asportati al momento del rilascio verranno considerati cose abbandonate ai sensi dell'art. 923 cod. civ. e conseguentemente saranno acquistati per occupazione dall'acquirente.

Ho altresì consegnato le "istruzioni per il debitore" di cui una copia è allegata alla presente.

58100 – Via G. Oberdan, 22 – Tel. 0564 414631 – email: giacomo@studioinnocentipericcioli.it
Partita Iva 01615240536- Codice Fiscale CRBGCM88T10E202Y

- si dichiara che non è preputo conobbinando.



Dott. Giacomo Cerboneschi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

- o Essendo l'immobile libero ho ricevuto in consegna le chiavi.
- o Essendo l'immobile occupato da terzi ho invitato questi ultimi a rendere la "dichiarazione del terzo occupante", come da separato verbale che si allega al presente, intimando il versamento dei canoni in favore della procedura esecutiva, come da diffida scritta che segue.

Essendo occupato ~~come residenza dell'esecutato~~ DA ~~[redacted]~~ ASSEGNATARIA DELLA CASA CONIUGALE, la stessa mi ha indicato come giorno disponibile per eventuali sopralluoghi e visite da parte di acquirenti per il giorno per motivi lavorativi si riserva settimane di comunicare il giorno.

Luogo e data PORTO SANTO STEFANO 9/11/2023

Firma del custode

Firma dei debitori

FIRMA DEL TECNICO

