

# Arch

CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE.: Dott.ssa Claudia FROSINI

---

**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO n. 4 / 2017**

---

**CONSULENZA TECNICA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**DUE IMMOBILI IN LOCALITÀ "LE VENELLE" – FRAZ. RIBOLLA**  
**COMUNE DI ROCCASTRADA**

**C.T.U.: Arch. Caterina Agresti**

---

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

via Aurelia nord, 88 - 58100 Grosseto (GR) mail: [agresticaterina@gmail.com](mailto:agresticaterina@gmail.com) - pec: [agresticaterina@archiworldpec.it](mailto:agresticaterina@archiworldpec.it) - C.F. GRSCRN82D61E202L



---

INDICE

PREMESSA e QUESITI	2
1. PRIMO QUESITO	4
2. SECONDO QUESITO	7
3. TERZO QUESITO	9
4. QUARTO QUESITO	9
5. QUINTO QUESITO	10
6. SESTO QUESITO	12
7. SETTIMO QUESITO	13
8. OTTAVO QUESITO	13
9. NONO QUESITO	13
10. DECIMO QUESITO	13
11. UNDICESIMO QUESITO	14
12. DODICESIMO QUESITO	14
PRIMO LOTTO	16
SECONDO LOTTO	17
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	18

**Allegati:**

planimetria catastale e visura storica dei due immobili

copia titolo di provenienza

copia titoli edilizi

relazione notarile del 17.02.2017

documentazione fotografica



## PREMESSA

Con provvedimento del 4.06.2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. FROSINI, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Aurelia Nord, 88, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

## QUESITI:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2. descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3. accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47; **7. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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;

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

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

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

### **Le operazioni peritali si sono svolte nei seguenti giorni:**

03.09.2018 visione copia titolo di provenienza presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada

14.09.2018 sopralluogo presso gli immobili

09.10.2018 e 23.10.2018 accesso agli atti del Comune di Roccastrada

18.12.2018 e 11.01.2019 richiesta e ritiro titolo di provenienza presso Archivio Notarile di Grosseto

07.12.2018 e 16.01.2019 richiesta e ritiro della documentazione catastale



## 1. PRIMO QUESITO

1. **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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

L'Avv. Giovanna Berti, difensore e procuratore domiciliatario di BANCA CR FIRENZE SPA, creditore procedente nella procedura esecutiva, ha prodotto la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso. Grosseto 28/02/2017. La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

### Acquisizione del bene

I beni sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ tramite atto di donazione registrato dal Notaio Casali De Rosa di Grosseto il 22 marzo 1976 come trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto.

### Verifica ipocatastale dei due immobili:

#### QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ

a. Porzione di fabbricato sita nel comune di Roccastrada, frazione di Ribolla, Località Le Vennelle, **piano primo**.

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada.

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9(286) Subalterno1 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6,5 Sup.escl. aree scop. 139 mq Rendita €315,56	

b. Porzione di fabbricato sita nel Comune di Roccastrada, frazione di Ribolla, Località Le Vennelle, **piano secondo**.

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada.

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 4 Sup.escl. aree scop. 90 mq Rendita € 194,19	

Il tutto a confine con \_\_\_\_\_ a tutti i lati, salvo se altri.



VISURA STORICA

Immobile piano primo

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9(286) Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6,5 Sup.escl. aree scop. 139 mq Rendita €315,56	
Indirizzo PODERE VENELLE piano 1	
Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie	

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9(286) Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6,5 Rendita € 315,56	
Indirizzo PODERE VENELLE piano 2	
Variazione toponomastica del 03/04/2013 prot. n. GR0034776 variazione di toponomastica n.13173.1/2013	

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9(286) Subalterno 1 Categoria A/4 Classe 3 Vani 6,5 Rendita € 315,56 – L.611.000	
Indirizzo LOCALITÀ PODERE LE VENELLE piano 2	
Classamento del 24/06/1994 in atti dal 24/06/1994 (n.15073.1/1993)	

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9(286) Subalterno 1(1)	
Indirizzo LOCALITÀ PODERE LE VENELLE piano 2	
Costituzione del 29/12/1993 in atti dal 10/01/1994 (n.15073.1/1993)	

Immobile piano secondo

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 4 Sup.escl. aree scop. 90 mq Rendita € 194,19	
Indirizzo PODERE VENELLE piano 2	
Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie	

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 4 Rendita € 194,19	
Indirizzo PODERE VENELLE piano 2	
Variazione toponomastica del 03/04/2013 prot. n. GR0034777 variazione di toponomastica n.13174.1/2013	

<b>Intestata:</b>	<b>Proprietà 1/1</b>
<b>Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada</b>	
Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2 Categoria A/4 Classe 3 Vani 4 Rendita € 194,19 - L.376.000	
Indirizzo LOCALITÀ PODERE LE VENELLE piano 2	
Classamento del 24/06/1994 in atti dal 24/06/1994 (n.15073.1/1993)	



Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada	
Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2	
Indirizzo LOCALITÀ PODERE LE VENELLE piano 2	
Costituzione del 29/12/1993 in atti dal 10/01/1994 (n.15073.1/1993)	

All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Vittorio Casali De Rosa di Grosseto in data 22/03/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 16/04/1976 ai nn.3882 registro generale e 2909 registro particolare

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI INERENTI I DUE IMMOBILI

presenti nella certificazione notarile del 17.02.2017.

**TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 16/04/1976 R.G.3882 R.P. 2909**

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

**TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/08/1999 R.G. 12380 R.P.8556**

pubblico ufficiale COMUNE DI ROCCASTRADA REP. 1111-1999 DEL 29/07/1999

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

**ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/12/2000 R.G.16326 R.P. 2695**

pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI REP. 12954 DEL 001/12/2000

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DALLA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

annotazione n. 2544 del 15/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**ISCRIZIONE CONTRO DEL 13/06/2006 R.G.10417 R.P. 2112**

pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI REP. 23683-7802 DEL 08/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DALLA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

**TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10/01/2017 R.G. 224 R.P.184**

pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO REP. 3021 DEL 12/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Dalla data del 18.02.2017 ad oggi 16.01.2016**

Nulla da rilevare



## 2. SECONDO QUESITO

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

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il giorno 14 settembre 2018 il Ctu effettuava l'accesso agli immobili alla presenza dell'incaricato dell'l.v.g. di Grosseto il Sig. Fabio Pasquini, dell'Ing. Massimo Costagliola, incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e la verifica degli impianti, e del Sig.   
..... figlio dell'esecutato.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei due immobili situati all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia, Loc. Le Venelle, frazione Ribolla, Comune di Roccastrada.

L'immobile presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di un'abitazione rurale.

La facciata esterna, intonacata, presenta evidenti segni di sfaldamento dovuti presumibilmente agli agenti atmosferici.

L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso un'area comune di ingresso e una scala interna che distribuisce l'accesso ai vari piani.



**UBICAZIONE:** Una volta raggiunta la Frazione di Ribolla, si percorre la Strada Provinciale Collacchia in direzione ovest, dopo circa 1,5 km si svolta verso sinistra, l'immobile è ubicato sul lato destro della strada.

Allo stato dei luoghi l'immobile situato al **piano primo** è stato rilevato in buone condizioni:

le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi e le persiane in legno.

La superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 105,00 mq.

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

ingresso, zona giorno, n.3 camere, n.3 bagni, locale lavanderia con unico accesso dal vano scala ad uso comune.

L'altezza media dell'immobile è 3,00 m.

Allo stato dei luoghi l'appartamento situato al **piano secondo** è stato rilevato in condizioni non ottimali:

le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi e le persiane in legno.

La superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 58,36 mq.

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

ingresso, zona giorno con cucina, n.2 camere, n.1 bagno.

**L'altezza media dell'immobile è 2,30 m.**

Durante il sopralluogo si è appreso che l'immobile presenta problematiche inerenti alla parte impiantistica. per la descrizione dell'impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Ing. M. Costagliola.

### 3. TERZO QUESITO

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

I dati trascritti all'interno del pignoramento identificano in maniera corretta i due immobili.

### 4. QUARTO QUESITO

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

#### **Immobile piano primo**

Durante il sopralluogo è emerso che

- la finestra in una delle camere ha una collocazione differente rispetto alla posizione nella planimetria catastale.
- al posto della cucina, è stato creato uno spazio lavanderia con unico accesso dal vano scala ad uso comune.
- sono state fatte felle modifiche interne nella zona notte, i bagni nella planimetria catastale risultano soltanto 2, mentre allo stato dei luoghi è presenta una divisione del bagno grande in due servizi.
- l'apertura del bagno piccolo è stata spostata all'interno della camera adiacente.

#### **Immobile piano secondo**

Durante il sopralluogo è emerso che

- le destinazioni d'uso della camera e della cucina sono state invertite rispetto all'elaborato planimetrico.

**Prima di procedere alla variazione catastale è necessario regolarizzare lo stato urbanistico.**

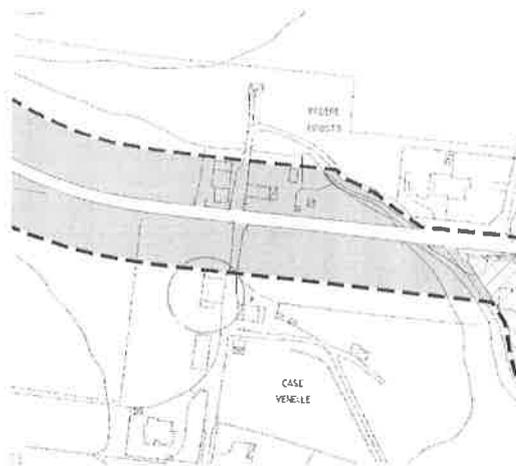
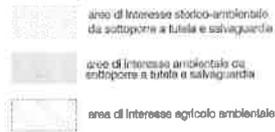


## 5. QUINTO QUESITO

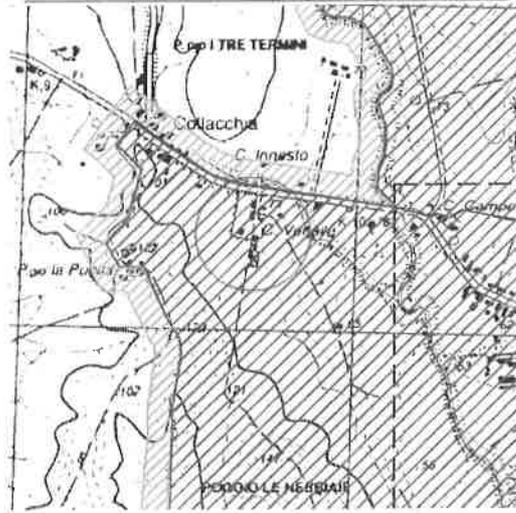
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

### Tavola "discipline degli insediamenti"



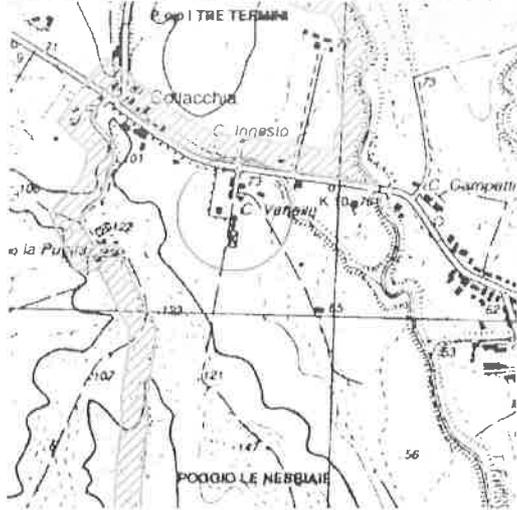
### Struttura e articolazione del territorio



B Ambito Territoriale della collina coltivata (Dorsale di Foggio Ballone e pendici di Montemassi)

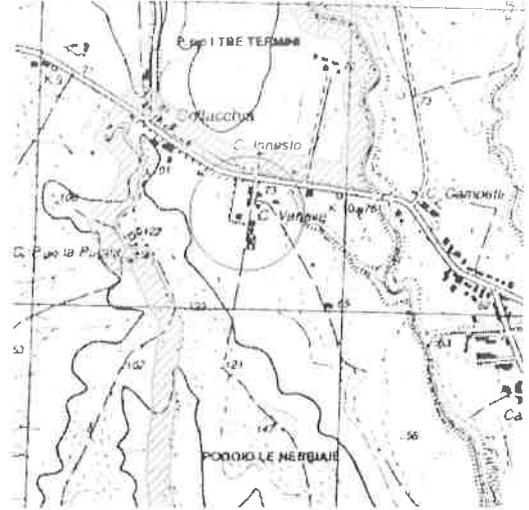


**Carta dei vincoli: vincolo idrogeologico**



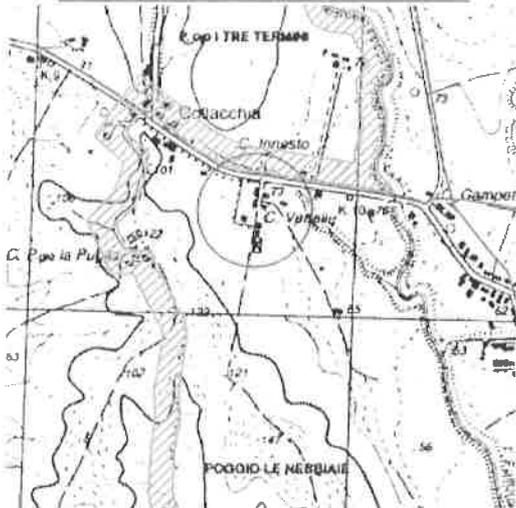
l'area non è soggetta a vincolo idrogeologico

**Carta dei vincoli:  
sistema regionale delle aree protette**



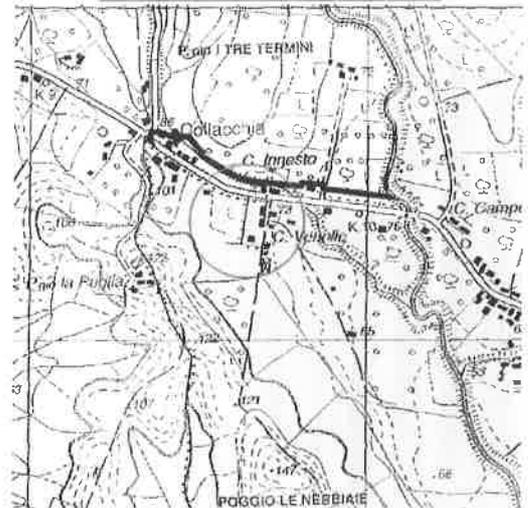
l'area non è soggetta a vincolo

**Carta dei valori storico culturali**



l'area non è soggetta a vincolo

**Tavola del rischio sismico**



EFFETTO SISMICO DI GRADO II  
Aree in cui l'amplificazione dell'effetto sismico per elementi morfologici o litologici è basso



## 6. SESTO QUESITO

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

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

-pratica edilizia 19/99 "Recupero a scopo abitativo di edifici deruralizzati e costruzione annesso"

-PMAA 472/2001 "Programma di miglioramento agricolo ambientale

-CILA P.E. n.317/2015 effettuata a correzione della pratica edilizia n. 357/2012

-RICHIESTA DI ABITABILITÀ pratica edilizia n.19 del 99 e CILA del 24/12/2015:

**l'attestato di Abitabilità non è stato ancora rilasciato poiché in attesa di integrazione.**

appartamento piano primo

Il Ctu si è posto il quesito relativo alla destinazione d'uso dell'immobile del piano primo per la presenza di un P.M.A.A..

Il Ctu ha chiesto chiarimenti al Comune di Roccastrada. Non ci sono state risposte a riguardo.

Durante il sopralluogo è emerso che

- nell'area "magazzino e sala tv per attività agrituristiche", l'apertura che collegava i due ambienti è stata chiusa creando una zona giorno e una zona lavanderia.

appartamento piano secondo

Durante il sopralluogo è emerso che

- le destinazioni d'uso della camera e della cucina sono state invertite.

**- le misure depositate in comune presentano qualche difformità rispetto a quelle rilevate. Come è visibile dalla pratica 317/2015 anche l'appartamento al piano primo presentava la medesima problematica nello stato autorizzato, poi corretta nello stato attuale.**

Per regolarizzare le difformità presenti allo stato dei luoghi si ritiene necessaria presentare la pratica edilizia al Comune di Roccastrada o eventualmente ripristinare lo stato di fatto.

NOTA: DALLA CONSULTAZIONE DEGLI ATTI E DELLE PRATICHE REPERITE IN COMUNE, NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE L'ESATTA DESTINAZIONE D'USO DI QUESTA PORZIONE DI FABBRICATO,

GLI TESSI TECNICI INCARICATI DALL'ESECUTATO IN SEDE DI DEPOSITO DELLA PRATICA, HANNO EVIDENZIATO LA DESTINAZIONE COME RESIDENZIALE.



## 7. SETTIMO QUESITO

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono collocati all'interno dello stesso fabbricato, su due piani diversi, hanno in comune solo la scala di accesso e sono censiti con due subalterni distinti, pertanto è possibile effettuare numero  
**DUE LOTTI DI VENDITA.**

## 8. OTTAVO QUESITO

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

Gli immobili risultano pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

I due immobili sono censiti singolarmente al Catasto Fabbricati, con due subalterni differenti.

## 9. NONO QUESITO

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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;

L'immobile al piano primo risulta attualmente adibito ad agriturismo (vedi nota quesito 6) e risulta in locazione alla Sig.ra [redacted] come da contratto all'interno del P.M.A.A. del 2001 presente in allegato.

L'appartamento al piano secondo risulta attualmente occupato alla famiglia dal Sig. [redacted], figlio dell'esecutato.

## 10. DECIMO QUESITO

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

Come sopra citato, i beni in oggetto, pur essendo di proprietà del [redacted] sono attualmente utilizzati dalla moglie Sig. ra [redacted] e dal figlio Sig. [redacted]



## 11. UNDICESIMO QUESITO

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

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

## 12. DODICESIMO QUESITO

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

### PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

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

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale con caratteristiche simili agli immobili in oggetto, il risultato riscontrato oscilla **tra i 1000 e 1400 €/mq**.

Inoltre, per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Valori O.M.I.			
Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)
Residenziale	Abitazione civile	Normale	Min. 1100 - Max. 1500

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

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre



le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore minimo per entrambe le unità immobiliari.

#### STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni inerenti ai due immobili:

- gli immobili sono ubicati nel Comune di Roccastrada, frazione Ribolla, località "Le Vennelle",
- lo stato dei luoghi presenta difformità sia con quello catastale che con quello urbanistico;
- per le difformità sanabili, riscontrate durante il sopralluogo e l'accesso agli atti, sarà necessario depositare idonea pratica edilizia;
- considerati i dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari dando come riferimento, per immobili con caratteristiche simili, un prezzo di mercato che oscilla tra i 1000 -1400 €/mq;
- che rispetto ai prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %
- che la stima viene effettuata al fine di determinare un valore venale per una vendita all'asta giudiziaria;
- che l'immobile al piano primo presenta una condizione normale, mentre l'immobile al piano secondo si presenta in condizioni non ottimali;
- che l'immobile al piano secondo presenta una altezza media pari a 2,30 m.

Per quanto elencato, si ritiene di valutare l'immobile al piano primo con un importo pari a **1.100 €/mq**, mentre l'immobile al piano secondo con un importo pari a **1.000 €/mq** tenendo conto della superficie lorda commerciale.

Si effettua la preparazione dei due lotti e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada. (vedi quesito 6)



PRIMO LOTTO  
APPARTAMENTO PIANO PRIMO

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. "Le Venelle", frazione Ribolla,  
Comune di Roccastrada – si accede all'immobile a mezzo di scala comune;  
internamente risulta così distribuito: ingresso, magazzino e sala tv per attività agrituristiche, n.3  
camere, n.3 bagni.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **157** Particella **9(286)** Subalterno**1(1)** Categoria **A/4**  
Classe **3** Vani **6,5** Sup.escl. aree scop. **139 mq** Rendita **€315,56**

**Confini:** Il tutto a confine con \_\_\_\_\_ a tutti i lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 1.100  
(diconsi euro Millecento/00)

Metri quadri commerciali lordi: 115,50 mq x €1.100 = €127.050,00  
(diconsi Centoventisettemilacinquanta/00)

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1  
€127.050,00  
(diconsi Centoventisettemilacinquanta/00)

Per acquisto prima casa

Rendita catastale (€ 315,56 x 115,5) = € 36.447,18

Per acquisto seconda casa

Rendita catastale (€ 315,56 x 126) = € 39.760,56



**SECONDO LOTTO**  
**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. "Le Venelle", frazione Ribolla,

Comune di Roccastrada – si accede all'immobile a mezzo di scala comune;

internamente risulta così distribuito: ingresso, cucina, n.2 camere, n.1 bagno.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **157** Particella **9** Subalterno **2** Categoria **A/4** Classe **3**

Vani **4** Sup.escl. aree scop. **90 mq** Rendita **€ 194,19**

**Confini** : Il tutto a confine con \_\_\_\_\_ a tutti i lati, salvo se altri.

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 1.100**

**(diconsi euro Mille/00)**

**Metri quadri commerciali lordi: 64,20 x €1.000 =€ 64.200,00**

**(diconsi Sessantaquattromiladuecento/00)**

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

**€ 64.200,00**

**(diconsi Sessantaquattromiladuecento/00)**

Per acquisto prima casa

Rendita catastale (€ 194,19 x 115,5) = **€ 22.428,95**

Per acquisto seconda casa

Rendita catastale (€ 194,19 x 126) = **€ 24.467,94**



## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### PRIMO LOTTO

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato in via della Collacchia, Loc. "Le Venelle", frazione Ribolla, Comune di Roccastrada – si accede all'immobile a mezzo di scala comune; internamente risulta così distribuito: ingresso, magazzino e sala tv per attività agrituristiche, n.3 camere, n.3 bagni.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **157** Particella **9(286)** Subalterno**1(1)** Categoria **A/4** Classe **3** Vani **6,5** Sup.escl. aree scop. **139 mq** Rendita **€315,56**

**Confini:** Il tutto a confine con tutti i lati, salvo se altri.

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

€127.050,00

(diconsi Centoventisettemilacinquanta/00)

### SECONDO LOTTO

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato in via della Collacchia, Loc. "Le Venelle", frazione Ribolla, Comune di Roccastrada – si accede all'immobile a mezzo di scala comune; internamente risulta così distribuito: ingresso, cucina, n.2 camere, n.1 bagno.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **157** Particella **9** Subalterno **2** Categoria **A/4** Classe **3** Vani **4** Sup.escl. aree scop. **90 mq** Rendita **€ 194,19**

**Confini:** Il tutto a confine con a tutti i lati, salvo se altri.

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

€ 64.200,00

(diconsi Sessantaquattromiladuecento/00)

Grosseto, 16/01/2019



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

*Agresti Caterina - Architetto*



Data presentazione: 29/12/1993 - Data: 10/09/2018 - n. T183472 - Richiedente

2L

MODELARIO  
12 MAG 1993



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# 62 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

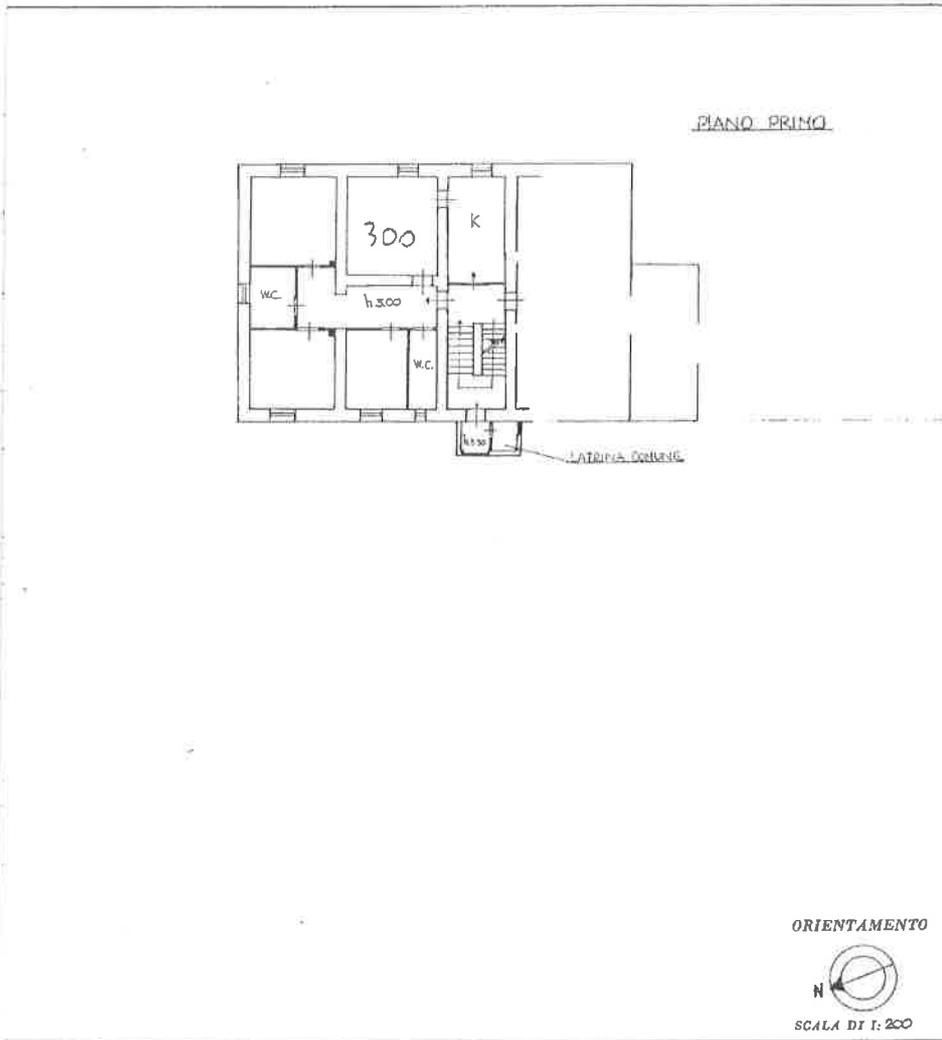
(R. D. N. 1070-18008 11 APRILE 1958 - 423)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROCCASTRADA

Via LOC. VENELLE - RIBOLLA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. GALDI ALBERTO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di Grosseto  
PER: ROCCASTRADA / RIBOLLA / 579308  
RIPORELLI / 57937  
P. IVA 0228 10436 P. IVA 197766531

Data presentazione: 29/12/1993 - Data: 10/09/2018 - n. T183472 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiedente: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2018 - Comune di ROCCASTRADA (H449) - Foglio: 157 - Particella: 286 - Subalterno: 1  
PODERE VENELLE piano: 1

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979e60c6

*Agresti Caterina - Architetto*

Data presentazione: 29/12/1993 - Data: 10/09/2018 - n. T183474 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

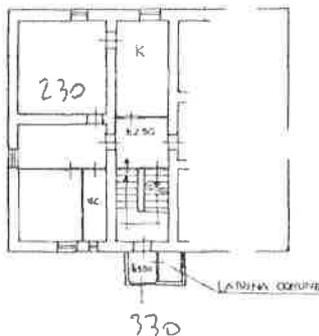
Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire 200**

## 63 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

RE DETERMINAZIONE 15 APRILE 1968 N. 6451

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ROCCASTRADA** Via **LOC VENELLE - RIBOLLA**  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **GROSSETO**



**PIANO SECONDO**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	15/2
PROT. N°	9

Compilata dal **GEOM. GALDI ALBERTO**  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **GROSSETO**  
**GEOM. ALBERTO GALDI**  
P.zza Libertà, 11 - Tel. 0578308  
0474 - **RIPORELLA (GR)**  
ALBO GEOMETRI N. 31  
FIRENZE TEL. 0572.214400 P. IVA 0277001

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2018 - Comune di **ROCCASTRADA (H449)** - < Foglio: **157** - Particella: **9** - Subalterno: **2** >  
**PODERE VENELLE piano: 2;**

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 29/12/1993 - Data: 10/09/2018 - n. T183474 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: **AGRESTI CATERINA** Espresso Da: **ARUBAPEC S.P.A.** NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979e60c6



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 07/12/2018 Ora: 12:37:42 Segue

Visura n.: GR0076325 Page: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Comune di **ROCCASTRADA** ( Codice: H449)  
Provincia di **GROSSETO**  
Foglio: **157** Particella: **9** Sub.: **1**

Dati della richiesta  
Catasto Fabbricati  
INTESTATO

di Proprietà

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cern.	Micro Zona			Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale
1		157	9	1			A/4	3	6,5 vani	Totale: 1,99 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 1,99 m <sup>2</sup>	Euro 315,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo												
PODERE VENELE piano I;												

Mappali Tenuti Corriedi  
Codice Comune H449 - Sezione - Foglio 157 - Particella 9

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cern.	Micro Zona			Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale
1		157	9	1			A/4	3	6,5 vani		Euro 315,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2013 (Protocollo n. GR0034776 in atti dal 03/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 13173-02013)
Indirizzo												
PODERE VENELE piano I;												

Agresti Caterina, Architetto



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/12/2018 - Ora: 12:37:42 Fine

Visura n.: GR0076325 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie	Rendita	CLASSE	CLASSE
1	Urban	157	9	1	Cens.	Zona	A/4	3	6,5 vani	Catastale	Euro 315,56 L. 611,000	CLASSAMENTO del 24/06/1994 in atti dal 24/06/1994 (n. 15073/1/1993)	
Indirizzo Notifica LOCALITA' PODERE LE VENELLE piano I Partita 5788 Mod.58													

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	CLASSE	CLASSE
1	Urban	157	9	1	Cens.	Zona				Catastale		CONSTITUZIONE del 29/12/1993 in atti dal 10/01/1994 (n. 15073/1/1993)	
Indirizzo Notifica LOCALITA' VENELLE piano I Partita 5788 Mod.58													

### Situazione degli intestati dal 29/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE F.	DIRITTI E ONERI REALI
	COGNOME	NOME		
1	CONSTITUZIONE del 29/12/1993 in atti dal 10/01/1994 Registrazione: n. 15073/1/1993		40	(1) Proprietà

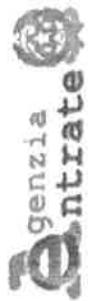
Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 23910      Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: **AGRESTI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 07/12/2018 - Ora: 12:37:59 Segue  
Visura n.: GR0076326 Pag. 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

Dati della richiesta  
Comune di **ROCCASTRADA** (Codice: H449)  
Provincia di **GROSSETO**  
Catasto Fabbricati  
Foglio: **157** Particella: **9** Sub.: **2**

INTESTATO

(1) Proprietà

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	9	2			A/4	3	4 vini	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 90 m <sup>2</sup>	Euro 194,19	Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in misura dei dati di superficie.

Indirizzo: **PODERE VENELLE piano: 2.**

Mappali Terreni Correlati  
Catasto Comune H449 - Sezione: - Foglio 157 - Particella 9

### Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		157	9	2			A/4	3	4 vini		Euro 194,19	VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 03/04/2013 protocollo n. GR0034777 in atti dal 03/04/2013 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 13174-1/2013)

Indirizzo: **PODERE VENELLE piano: 2.**

Agresti Caterina - Architetto



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/12/2018 - Ora: 12.37.59

Visura n.: GR0076326 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/12/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	157	9	2		Zona	A/4	3	4 vani		Euro 194,19 L. 376,000
Indirizzo Notifica											
LOCALITA', PODERE LE VENELLE piano 2, Partita 5788 Mod.58											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	157	9	2		Zona					
Indirizzo Notifica											
LOCALITA' VENELLE piano 2, Partita 5788 Mod.58											

### Situazione degli intestati dal 29/12/1993

N.	RAFFICI		CONDONE ESTRALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	RAFFICI	CONDONE ESTRALE	CONDONE ESTRALE	CONDONE ESTRALE	DIRITTI E ONERI REALI	DIRITTI E ONERI REALI
COSTITUZIONE del 29/12/1993 in atti dal 10/01/1994. Registrazione: n. 15073 1/1993.						

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 23910 Tributi erariali: Euro 1.00

Visura ordinaria

Richiedente: **AGRESTI**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI GROSSETO via Oberdan, 65 - 58100 Grosseto - tel/fax 0564 25133 - e-mail: archivio.notaio@le.grosseto.giustizia.it

PAGINA N. 1  
L'ASSISTENTE DELIBERATO



65

Repertorio N. 2292

Raccolta N. 2249

= DONAZIONI =

= REPUBBLICA ITALIANA =

L'anno millenovecentosettantasei (1976)

Il giorno *quindici (15)* del mese di *febbraio*

IN Grosseto, nel mio Studio al Corso Carducci n. 6



Dinanzi me Dott. VITTORIO CASALI DE ROSA, Notaio in Grosseto, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile della stessa Città, ed alla presenza dei testimoni, idonei come essi stessi affermano a me noti signori:

[redacted], impiegata, [redacted] 25 febbraio 1951 e residente in Grosseto, Via Oberdan numero 43;

[redacted], impiegata, nata a Grosseto il [redacted] e residente in Grosseto, Via Aleardo Aleardi numero 2;

ESATTE L. 283.400  
registrato a Grosseto il 24 MAR 1976  
di cui L. 200.000 per [redacted]  
e L. 83.400 per [redacted]

Sono presenti i signori:

1) [redacted], coltivatore diretto, [redacted]

*Supplente (oppo) il 27 aprile 1966*

2) [redacted], coltivatore, [redacted]

*il 11 novembre 1960*

3) [redacted], guardiano di finca, [redacted]

*prende il 6 giugno 1949*

tutti tre domiciliati in Ribolla, comune di Roccastrada

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76db45bbeec80850a3783cc979e60c6

PAGINA N. 2  
L'ASSISTENTE DELEGATO



CG

da.

Essi comparanti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi fanno richiesta perchè riceva il presente atto in forza del quale stipulano quanto appresso:

PRIMA DONAZIONE

i coniugi Sig. ri. e  
, solidalmente tra loro, irrevocabilmente

donano al proprio figlio Sig. che accetta, il seguente immobile loro pervenuto per acquisto fattone prima dell'anno 1963, e cioè:

appezzamento di terreno agrario con sovrastanti fabbricati rurali sito in comune di Roccastrada, frazione Ribolla, località Collacchia, della superficie a corpo e non a misura, di are cinquantaquattro e centiare quaranta (are 54.40), confinante con

È censito nel Catasto Rustico di Roccastrada alla partita 5261 foglio 157 particelle 63, 66, 68 e 81 di are 54.40 con i redditi: dominicale di lire 35,65 e agrario di lire 14,38; in conformità dell'estratto catastale che sarà unito alla domanda per voltura.

Agli effetti delle imposte di registro dichiarano le parti che il bene in oggetto ha il valore di lire

U  
e c  
gli  
Il  
pri  
te  
st  
ap  
Ro  
Ve  
et  
co  
E'  
89  
e  
di  
mi  
Ag  
pe  
di  
e  
qu  
at





67

*... ..*

PAGINA N. 3

L'ASSISTENTE DELEGATO

e che questa è la prima donazione che interviene tra gli attuali donanti e donataris.

*[Handwritten signature]*

SECONDA DONAZIONE

Il Sig. *...* irrevocabilmente dona al proprio figlio Sig. *...* che accetta, il seguente bene, che dichiara essergli pervenuto per acquisto fattone prima dell'anno 1963, e cioè:

appaezamento di terreno agrario sito in comune di Roccastrada, frazione Ribolla, in località "Podere Venefle" della superficie, a corpo e non a misura, di ettati due are settantadue e centiare dueci (ha.2.72.10), confinante con *...*

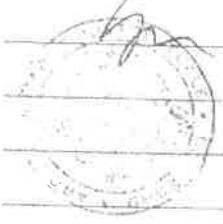
E' censito nel Catasto Rustico di Roccastrada alla partita 8919 foglio 157 particelle 7, 8, 9/1, 10, 11, 12, 34 e 90, di ettari 2.72.10, con i redditi: dominicale di lire 1405,91 e agrario di lire 587,59; in conformità del citato estratto catastale.

Agli effetti dellé imposte di registro dichiarano le parti che il bene oggetto di questo atto ha il valore di lire *...* e che, in considerazione della donazione che precede, questa è la seconda donazione che interviene tra gli attuali donante e donatario.



8

PAGINA N. 4  
L'ASSISTENTE DELEGATO



I donanti dichiarano che i beni donati sono di loro esclusiva proprietà e libera disponibilità, liberi da qualsiasi vincolo pregiudizievole.

La proprietà ed il possesso dei medesimi si intendono trasferiti oggi stesso e ciò con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, ed eventuali servitù.

Le donazioni vengono fatte ed accettate in conto della quota legittima che potrà spettare al donatario sulle successioni paterna e materna, e per l'eventuale eccedenza, sulla quota disponibile.

Il donatario esibisce le dichiarazioni relative allo incremento di valore degli immobili.

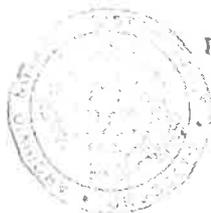
Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico come per legge.

*Non sono state fatte le dichiarazioni di valore degli immobili in quanto i medesimi sono stati acquistati a titolo di eredità.*

*Il donatario ha dichiarato di accettare in conto della quota legittima che potrà spettare al donatario sulle successioni paterna e materna, e per l'eventuale eccedenza, sulla quota disponibile.*

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbecc80850a3783cc979e60c6





PAGINA N. 5  
L'ASSISTENTE DELEGATO

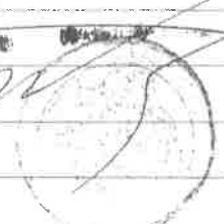
69

*di cui per la parte di merito L. 4/10/1966, n. 2862  
e per la parte di competenza, per la quale sono state  
fornite e fornite le autorizzazioni.*

*Il ...  
Il ...  
Il ...  
Il ...*

Spese	7800
Spese	15600
Spese	5000
Spese	1000
Spese	500
Copia Sig	11.760
Copia Vat	
TOTALE L.	122000

*[Handwritten signature]*



Trasmitto 10.4.1966 3882  
no. 2909



ARCHIVIO NOTARILE di GROSSETO

La presente copia fotostatica che consta di n. 6 (sei) facciate, compresa la chiusura, è conforme all'originale conservato presso questo Archivio.

Si rilascia in carta libera per uso atti processuali (art.18 DPR 115/2002 L. 91/2002).

Grosseto, 24 dicembre 2018.

Diritti riscossi con bolletta n. 995 del 18 dicembre 2018 di € 33,00.

L'Assistente delegata

 *Stefania Mercuri*









P.E. 19/99

# COMUNE DI ROCCASTRADA

**OGGETTO :** Planimetria dell'immobile posto nell'azienda agricola sita in località "Venelle" di Ribolla .

**PROPRIETA' :** [redacted] ROCCASTRADA  
Commissione Edilizia del - 3 MAR. 1999  
FAVOREVOLE A CONDIZIONI

**TAVOLA N° 1 :** Piante del Fabbricato A

**Legenda :**

- Proprietà [redacted]
- Proprietà [redacted] e [redacted]
- Porzione d'immobile già censito al N.C.U.
- Porzione d'immobile da denominare

COMUNE DI ROCCASTRADA  
001296 27 GEN. 1999  
CPI CLAS FASC

Il proprietario  
[redacted]



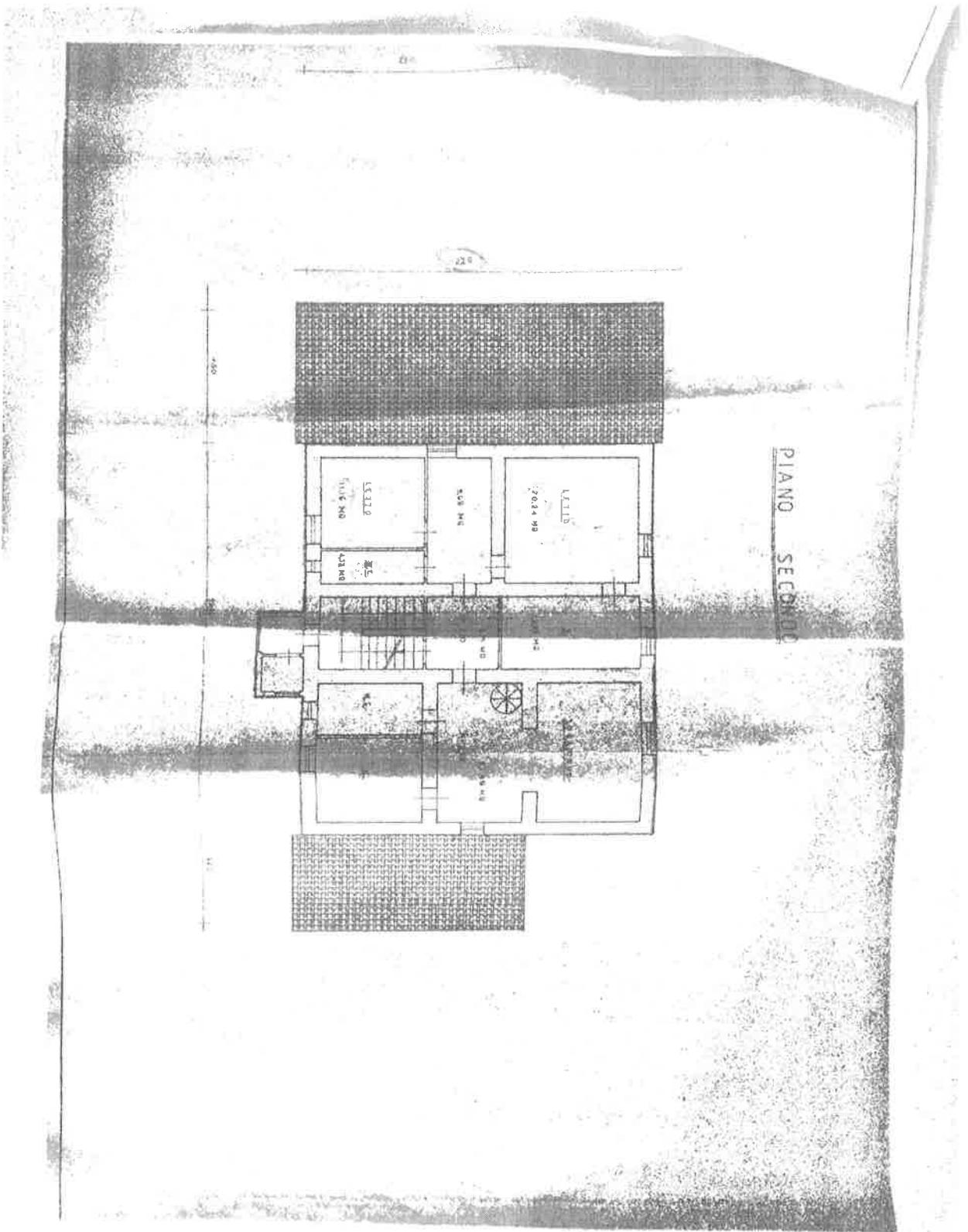
**Studio Tecnico**  
**Geom. Alberto Galdi**  
Via Montemassi n°76 - 58027 Ribolla (GR)  
☎ 0564 - 579060

COMUNE DI ROCCASTRADA - Ufficio Urbanistica  
IL FUNZIONARIO  
[redacted]  
28 AGO. 1999



PIANO PRIMO





COMUNE DI ROCCA STRADA  
(Provincia di Grosseto)

*E' presente  
delega e  
incarico*

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

**UFF. TECNICO**

DETERMINAZIONE  
(D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 Art. 183)

N. *924*

DEL *18 DIC. 2001*

OGGETTO: L.R.T. n. 64/1995 E L.R.T. n. 25/1997.  
**PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE,  
DITTA: [REDACTED] E [REDACTED] - APPROVAZIONE -**

*20 DIC. 2001*

Publicata all'Albo Pretorio in copia integrale il giorno  
per 15 giorni consecutivi.

Li *20 DIC. 2001*

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giovanni *[Signature]*)



CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

L'anno 1989, addì 10 del mese di novembre in Follonica (GR); con la presente scrittura privata da valere e tenere alla pari di atto pubblico tra i signori:--

~~.....~~, nato a ~~.....~~ (FG) ~~.....~~  
~~.....~~ e residente in Follonica (GR) via ~~.....~~  
~~.....~~, codice fiscale: ~~.....~~

~~.....~~, nata a ~~.....~~ (GR) l' ~~.....~~  
~~.....~~ e residente in Follonica (GR) via ~~.....~~  
~~.....~~, codice fiscale: ~~.....~~

si conviene, si stabilisce e si stipula quanto segue:

art. 1

Il sig. ~~.....~~ in qualità di proprietario di vari appezzamenti di terreno e fabbricato rurale siti in Comune di Roccastrada in loc. Ribolla podere venelle n.105, iscritto al M.C.T. del suddetto Comune alla partita 5260 foglio 157 mappali 7-8-9-10-11-12-14-34-63-66-68-81-82-90-143-144-188 della superficie complessiva di ha 05.25.80 aventi un R.D. di lire 1543.000 e un R.A. di L.550.000 cede in affitto agrario tali appezzamenti di terreno alla sig.ra ~~.....~~

~~.....~~ che a tale titolo accetta ai patti e condizioni di cui ai successivi articoli: - - - - -

art.2

L'affitto viene fatto e accettato a corpo e non a mi

*Publ. fca  
Cassa  
Espropria  
P. n. 105  
Atto di cui  
P. 107*

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979660c6

sura il canone provvisorio viene determinato in lire  
543.000 (cinquecentoquarantatremila) annue da pagar-  
si in unica rata entro il 10 novembre di ogni anno.-

## art.3

L'affitto viene concordato e accettato per la dura-  
ta di anni 10 a partire dal 10/11/1989 con scadenza  
il 9.11.1999 e potrà essere rinnovato tacitamente  
tra le parti, salvo disdetta da comunicare con let-  
tera raccomandata almeno sei mesi prima della scade-  
za

## art.4

E' assolutamente vietato sotto qualsiasi forma il  
su-affitto pena la nullità della presente scrittura.  
L'affittuario si obbliga a gestire l'azienda ogget-  
to del presente atto con diligenza di un buon padre  
di famiglia, secondo le moderne tecniche dell'agri-  
cultura e osservando le regolari rotazioni delle  
colture agrarie.-

## art.5

L'affittuario potrà eseguire miglioramenti fondiari  
di ordinaria e straordinaria manutenzione e di esegui-  
re i lavori necessari alla conduzione del fondo, previa  
richiesta di autorizzazione scritta dal proprietario,  
che potrà concedere l'autorizzazione con semplice  
comunicazione di una lettera R.R.-



art.6

Oltre al canone annuo saranno a carico dell'affittuario tutti i tributi di qualsiasi natura gravanti sull'azienda ivi compresi quelli Consortiali. Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno pieno riferimento alle attuali leggi che regolano i rapporti di affittanze agrarie.-----

Il presente contratto di affitto di locazione di fondi rustici è esente dal bollo ai sensi del D.P.R. 26.10.72, n.642 e successive modificazioni ed integrazioni tabella Allegato B n° 25.-----

Letto, approvato e sottoscritto.- F.to ~~Illegibile~~ F.to ~~Illegibile~~

Assistiti ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della legge 3.5.82, n.203, dalla Confcoltivatori, alla quale si riferisce sia l'aspirante affittuario, sia l'aspirante concedente l'affitto e per la stessa organizzazione Professionale, alla presenza del sig. ~~Illegibile~~ quale tutelante dei diritto del sig. ~~Illegibile~~ e di ~~Illegibile~~ quale tutelante dei diritti della sig.ra ~~Illegibile~~.



Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979e60c6

Sviluppo Sostenibile  
1300/2012

Protocollo generate  
14800

### COMUNE di Roccastrada

Provincia di Grosseto  
SETTORE n° 6 "Governo del Territorio Sviluppo Sostenibile"  
Ufficio Urbanistica-Edilizia

Spazio riservato all'Ufficio  
Pratica edilizia n° 357 / 2012

2012

SUTP

31/10/12  
Veronica Lamberti

Al Responsabile del Settore "Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile" del Comune di Roccastrada

### COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Verificata  
05.05.2013

per interventi di cui all'art. 6, comma 2, lettera a. (per le quali è prevista la presentazione della documentazione di cui al comma 4 del medesimo) ovvero:

lettera a) interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma 1, lettera b, dell'art. 3, DPR 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino innalzamento dei parametri urbanistici.

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ (prov. GR) il \_\_\_\_\_ C.F./P.Iva \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ (prov. GR), via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_ cell. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
in nome e per conto della società \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_  
P.IVA \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

in qualità di proprietario, comproprietario (o ad altro titolo legittimo) dell'unità immobiliare interessata  
(in caso di ulteriori aventi titolo completare la terza pagina del presente modulo)

ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 e dell'art 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, sotto la propria personale responsabilità

#### COMUNICA (unitamente agli altri aventi titolo ove presenti)

- ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che in relazione all'intervento di cui alla presente comunicazione

ALLEGATO C

Al Comune di Roccastrada

SUAP  
 SUE

Indirizzo COMUNE DI ROCCASTRADA  
PROVINCIA DI GROSSETO  
018331, 24 DIC 15

PEC / Posta elettronica \_\_\_\_\_

Pratica edilizia 317/2015

del \_\_\_\_\_

Protocollo \_\_\_\_\_

### CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA<sup>1</sup>

(art. 136, comma 2, lettere a) e g), comma 3 l.r. 65/2014)

#### DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ stato \_\_\_\_\_

nato il \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ stato \_\_\_\_\_

indirizzo \_\_\_\_\_ Esp. \_\_\_\_\_ Tipo (rosso, nero, altro) \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

PEC / posta elettronica \_\_\_\_\_

Telefono fisso / cellulare \_\_\_\_\_

In qualità di  Persona fisica  legale rappresentante o procuratore della persona giuridica specificata nel quadro "Dati della ditta o società"

(1) Con la denominazione di Interventi edili autorizzati (IEA) in edilizia libera (previsti per gli interventi indicati all'articolo 136, comma 2, lettere a) e g) e 136 comma 3, l.r. 65/2014) possono essere realizzati:

- 1. interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali degli edifici, compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, la quale necessitano per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, senza modifiche della volumetria complessiva e della segna dell'edificio e senza modifiche di destinazione d'uso;
- 2. modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edili con destinazione d'uso non residenziale, sempre che non riguardino le parti strutturali, non comportino modifiche alla superficie coperta preesistente né introduzione della destinazione d'uso residenziale; sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001 e quelli riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo;
- 3. installazione di impianti di produzione energetica aventi tutte le caratteristiche di cui alla Lr. 38/2005 art. 17 comma 6;
- 4. installazione di impianti solari termici, qualora ricorrano congiuntamente le condizioni di cui alla l.r. 38/2005 art. 17 comma 6.

#### DICHIARAZIONI

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 485 e 486 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'articolo 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità.

DICHIARA

ai) Titolarità dell'intervento

*Verificato*



*Agresti Caterina Architetto*

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbecc80850a3783cc979e60c6

affittuaria

(ad es. proprietario, usufruttuario, usufruttuario, ecc.)

dell'organismo edilizio interessato dall'intervento e di:

- avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
- non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento

[2] Al senso del Regolamento regionale per l'unificazione dei parametri urbanistici ed edifici, d.P.G.R. 84/R/2012, si definisce organismo edilizio l'unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

b) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere oggetto della presente comunicazione di inizio lavori

- non riguardano parti comuni
- riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale
- riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità
- riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., appartiene, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto.

c) Rispetto della normativa sulla privacy

di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

COMUNICA

d) Presentazione della comunicazione di inizio lavori

l'inizio dei lavori per interventi di edilizia libera

- per la cui realizzazione non sono necessari atti di assenso (ad es. autorizzazione paesaggistica, ecc.)
- per la cui realizzazione sono necessari atti di assenso, già rilasciati dalle competenti amministrazioni
- per la cui realizzazione, ai sensi dell'art. 23bis c.3 del DPR 380/2001, si richiede l'acquisizione d'ufficio, da parte dello sportello unico, degli atti di assenso necessari il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento può essere iniziato dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti.

e) Qualificazione dell'intervento

che la presente segnalazione riguarda:

- nuovi interventi di cui all'articolo 136, comma 2, lettere a) e g) e comma 3 della l.r. 65/2014, e che
  - i lavori avranno inizio in data \_\_\_\_\_ (opzione 1 e 2)
  - avranno inizio dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti. (opzione 3)
- intervento in corso di esecuzione, iniziato in data \_\_\_\_\_ di cui all'art. 136, comma 6 della l.r. 65/2014, con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento
- intervento realizzato in data \_\_\_\_\_, di cui all'art. 136, comma 6 della l.r. 65/2014, con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento

che inoltre riguarda:

- attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato di cui agli articoli 6 e 8 del DPR 102/2010



**DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA**

Cognome e Nome \_\_\_\_\_

iscritto all'ordine/collegio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

N.B. Tutti gli atti del relatore al progettista sono ritenuti eseguiti "Soggetto Livello".

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

**ologia intervento e descrizione sintetica delle opere**

Le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

Le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento

- Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), l.r. 65/2014, ivi compresa l'apertura di porte interne, la modifica di pareti interne, opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio (art. 136, comma 2, lettera a) l.r. 65/2014)
- modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi in organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, (art. 136, comma 2, lettera g) della l.r. 65/2014) anche comportanti mutamento di destinazione d'uso, sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione di:
  - interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.p.r. 380/2001
  - interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;
  - interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;
  - interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 135, comma 2, lett. c), l.r. 65/2014
- installazione di impianti di produzione energetica aventi tutte le caratteristiche di cui alla l.r. 39/2005 art. 17 comma 5<sup>3</sup>
- installazione di impianti solari termici, qualora ricorrano congiuntamente le condizioni di cui alla l.r. 39/2005 art. 17 comma 6<sup>4</sup>

consistono in:

reazione errata di restituzione grafica nelle P.E. 357/2012 e piccole modifiche interne



Al sensi della Lr. 39/2005 art. 17 comma 5 tali impianti devono possedere tutte le seguenti caratteristiche:

1. essere realizzati in edifici esistenti purché
    - non alterino i volumi e le superfici,
    - non comportino modifiche delle destinazioni d'uso,
    - non riguardino le parti strutturali dell'edificio,
    - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
  2. capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto in caso di produzione di energia elettrica,
  3. in caso di produzione di calore, questo sia destinato alla climatizzazione o alla produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio stesso
- (4) Ai sensi della Lr. 39/2005 art. 17 comma 6 tali impianti devono possedere tutte le seguenti caratteristiche:
1. realizzazione su edifici esistenti o su loro pertinenze,ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici;
  2. realizzazione al di fuori della zona A di cui al d.m. lavori pubblici 1444/1988

2) Atti di assenso già acquisiti

Se sono stati acquisiti i seguenti atti di assenso, necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio e obbligatori ai sensi delle normative di settore

Tipologia di atto	Autorità competente al rilascio	Prot. n.	Data di rilascio
+ -			

3) Atti di assenso da acquisire

Se la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede, ai sensi dell'art. 23bis c.3 del DPR 380/2001, la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione:

Tipologia di atto

+ -

4) Destinazione d'uso

la destinazione d'uso attuale dell'organismo edilizio è la seguente

- Residenziale
- Industriale e artigianale
- Commerciale al dettaglio
- Turistico-ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

4.1.1 (se è stata selezionata più di una destinazione d'uso) specificare la destinazione d'uso prevalente (art. 99 comma 4 l.r. 65/2014)

con l'intervento la destinazione d'uso dell'organismo edilizio

4.2.1  non cambia

4.2.2  cambia (solo in caso di intervento su organismo edilizio con destinazione d'uso non residenziale)



**ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA**

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo,

**ASSEVERA**

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Data e luogo

Ribolla li 22-12-2015

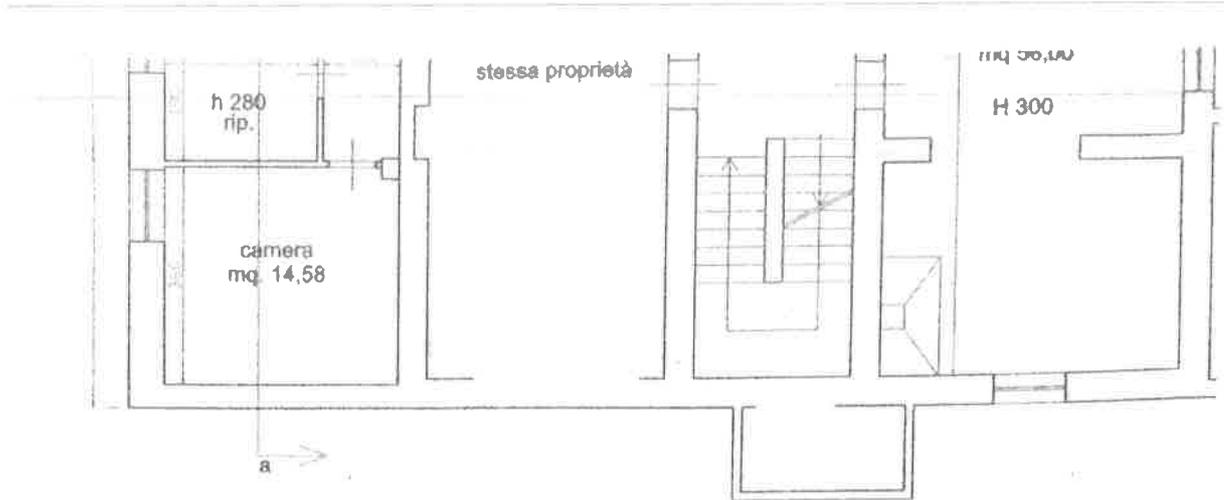
il progettista

Geom. Alberto Gallo

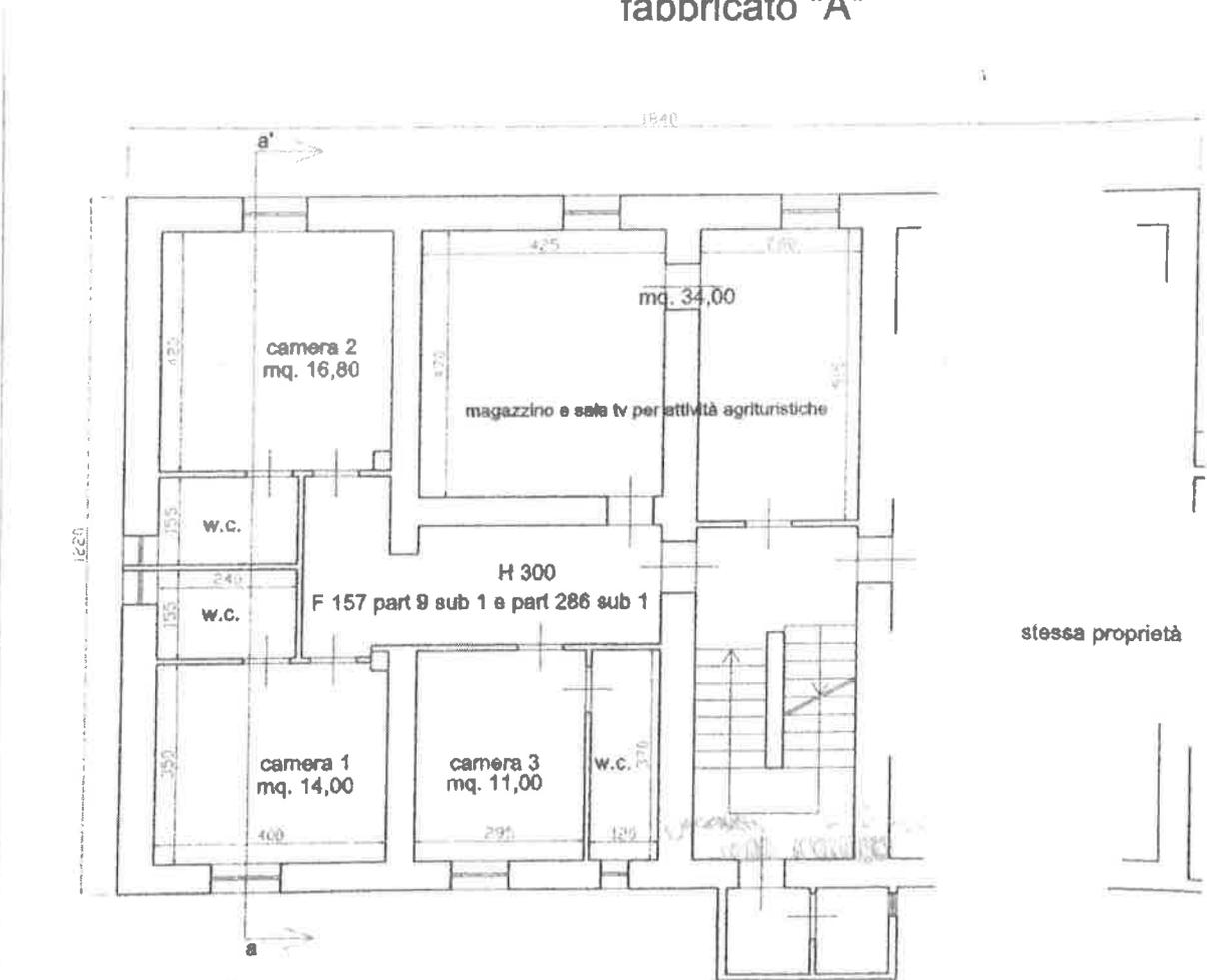


<b>COMUNE DI ROCCASTRADA</b> Provincia di Grosseto			
Definitiva consistenza per le modifiche interne ai fabbricati siti in Località "Le Venelle" di Ribolla, Comune di Roccastrada			
<b>PROPRIETA'</b> 	<b>PROGETTISTA</b>  <b>GEOM. ALBERTO GALDI</b> Via Montemassi, 76 Ribolla (Gr) Tel. 0564 579080		
<b>TAVOLA</b>	<b>SCALA</b>	<b>TAV. N°</b>	<b>DATA</b>
Stato autorizzato	1:100	1	Dicembre 2015





**Pianta piano terra  
fabbricato "A"**

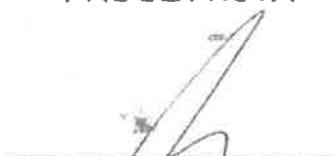


**Pianta piano primo  
fabbricato "A"**

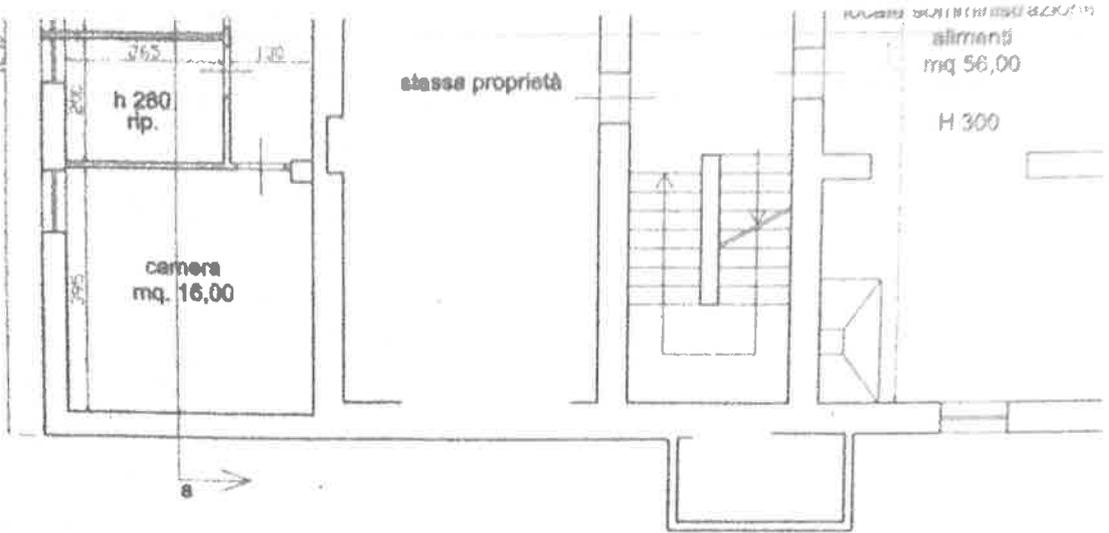


**COMUNE DI ROCCASTRADA**  
Provincia di Grosseto

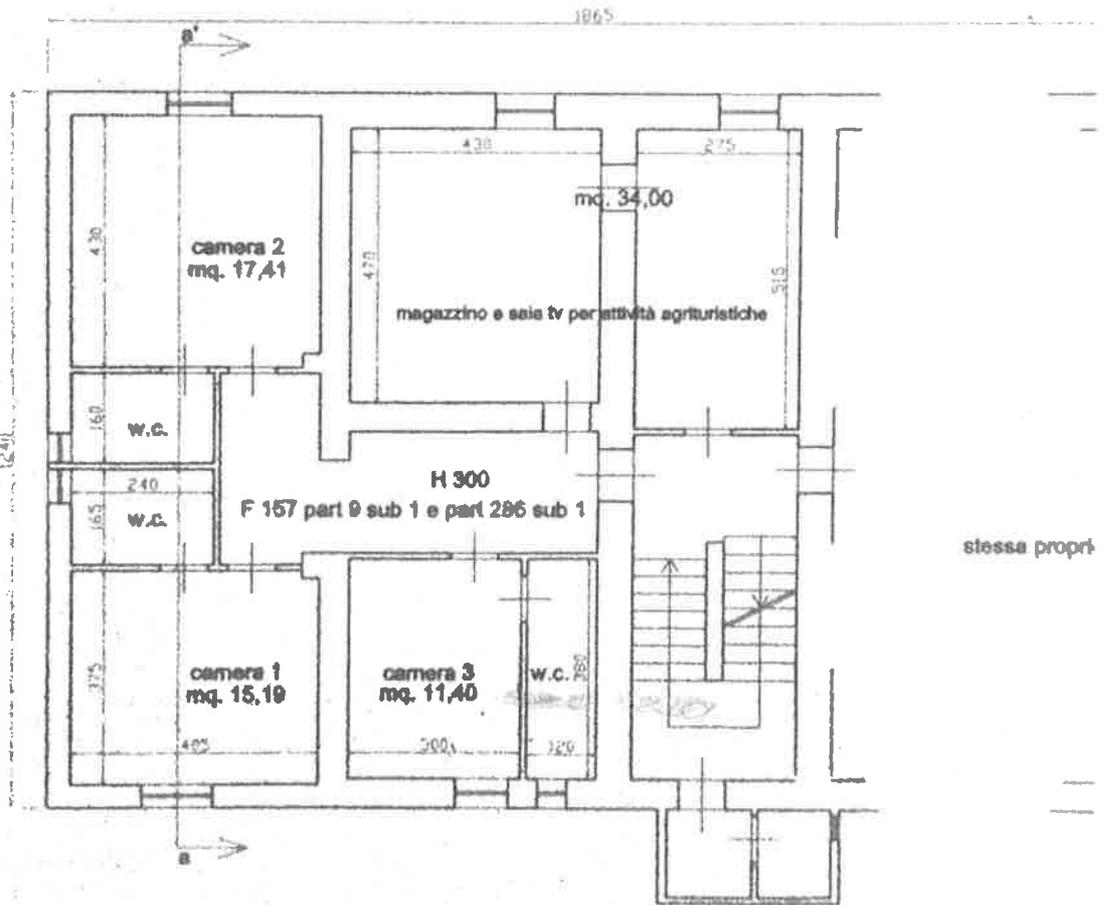
Definitiva consistenza per le modifiche interne ai fabbricati siti in Località  
"Le Venelle" di Ribolla, Comune di Roccastrada

<b>PROPRIETA'</b>		<b>PROGETTISTA</b>	
		 <b>GEOM. ALBERTO GALDI</b> <small>Via Martimassi, 76 Ribolla (Gr) Tel. 0564 570000</small>	
<b>TAVOLA</b>	<b>SCALA</b>	<b>TAV. N°</b>	<b>DATA</b>
Stato attuale	1:100	2	Dicembre 2015





**Pianta piano terra  
fabbricato "A"**



**Pianta piano primo  
fabbricato "A"**









COMUNE DI  
ROCCASTRADA



Unità Operativa 7  
Servizio Governo del Territorio

7. nella Tav. 2 "Stato attuale" allegata alla CILA n.317/2015, presentata dalla sig.ra ~~0128~~ ~~0128~~ in data 24.12.2015 - prot. n.18331 nonché nella relazione tecnico descrittiva e nelle dichiarazioni allegata alla attestazione di agibilità, la camera ad uso agrituristico è indicata nel Fabbricato "B", mentre nella Tavola E è indicato "Pianta piano primo - Fabbricato A";
8. l'attestazione relativa al requisito della "visibilità e accessibilità", di cui al D.M. 236/89 è stata redatta solo per la camera ad uso agrituristico del Fabbricato "B", mentre nella Tav. 2 "Stato attuale" allegata alla CILA n.317/2015, presentata dalla sig.ra ~~0128~~ ~~0128~~ in data 24.12.2015 - prot. n.18331, sono indicati ad uso agrituristico anche ulteriori locali ubicati in separate unità immobiliari;
9. nella documentazione allegata alla attestazione di agibilità è dichiarato un uso residenziale, mentre nel modello risulta barrata la destinazione per agricoltura.

La pratica rimarrà sospesa fino alla completa integrazione con quanto sopra descritto ed alla successiva positiva verifica della documentazione presentata

L'Ufficio rimane a disposizione per ogni chiarimento; il referente è il per.agr. Lamberto Cittadini.

Distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile  
Unità Operativa n. 7 "Servizio Governo del Territorio"  
Per. Agr. Lamberto Cittadini

{ Corso Roma 8, 58036 Roccastrada • Tel. 0564 561111 • Fax 0564 561205  
www.roccastradagovernodelterritorio.it www.comune.roccastrada.gr.it }

Dottor ELIODORO GIORDANO  
 Notaio  
 Piazza della Vittoria n. 14  
 86100 CAMPOBASSO

**CERTIFICATO NOTARILE  
 ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI  
 E DEI REGISTRI IMMOBILIARI  
 (ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.)**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da  
 BANCA CR FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze

in danno di

~~\_\_\_\_\_~~

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 10 gennaio 2017 ai numeri 224 registro generale e 184 registro particolare.

Io sottoscritto dottor ELIODORO GIORDANO, Notaio in Campobasso, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto),

certifico

quanto segue :

immobili oggetto dell'esecuzione, di proprietà, per la quota di 1/1, del signor ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~, come da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare:

Unità negoziale n. 1  
 Immobile n. 1



1



Comune H449 - Roccastrada (GR)  
 Catasto Fabbricati  
 Sezione urbana - Foglio 157 Particella 9 Subalterno 1  
 Sezione urbana - Foglio 157 Particella 286 Subalterno 1  
 Natura A4 - Abitazione di tipo popolare Consistenza -  
 Immobile n. 2  
 Comune H449 - Roccastrada (GR)  
 Catasto Fabbricati  
 Sezione urbana - Foglio 157 Particella 9 Subalterno 2  
 Natura A4 - Abitazione di tipo popolare Consistenza -

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada, intestato: ~~Stefano Maresca~~  
 nato a Poggio Imperiale il 6/6/1949 proprietà, al foglio 157, particelle  
 9 sub. 1 e 286 sub. 1, Podere Venelle, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5  
 vani, Rendita Euro 315,56; Costituzione del 29/12/1993 in atti dal 10/1/1994 (n.  
 15073.1/1993);  
 9 sub. 2, Podere Venelle, piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita  
 Euro 194,19; Costituzione del 29/12/1993 in atti dal 10/1/1994 (n. 15073.1/1993).  
 L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di  
 Roccastrada, alla Partita 1, foglio 157, particella 9 di are 1.91 e di originarie are 1.90,  
 comprende la particella 419 di are 0.01, già particella 8 di are 7.30.  
 L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di  
 Roccastrada, alla Partita 1, foglio 157, particella 286 di are 0.59 e di originarie are 0.55,  
 deriva dalla particella 9 e dalla particella 261 di are 13.05 e di originarie are 13.60 già  
 particella 90 di are 14.60 e comprende la particella 411 di are 0.04 già particella 261 e  
 particella 243 di are 12.38 e di originarie are 12.76 ex particella 137 di are 12.80.

Storia ipotecaria:

L'apezzamento di terreno agrario in Roccastrada, alla Frazione Ribolla in Località  
 Podere Venelle, della superficie a corpo e non a misura di ha 2.72.10, censito al Catasto  
 Rustico al foglio 157 particelle 7, 8, 9/1, 10, 11, 12, 34 e 90, è pervenuto al signor  
~~Stefano Maresca~~ nato a ~~Poggio Imperiale~~ il ~~6/6/1949~~, dal signor ~~Stefano Maresca~~ nato a  
~~Poggio Imperiale~~ il ~~6/6/1949~~, con l'atto di donazione per notar Vittorio Casali De  
 Rosa di Grosseto del 22/3/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di Grosseto il 16/4/1976 ai nn. 3882 registro generale e 2909 registro  
 particolare.



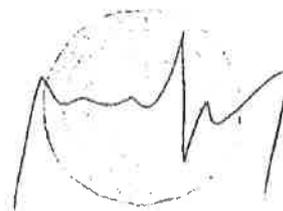
Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- trascrizione costituzione di vincolo di destinazione registro generale n. 12380 registro particolare n. 8556 del 24/8/1999 a favore Comune di Roccastrada, contro ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ nata a ~~\_\_\_\_\_~~ l'\_\_\_\_\_, in virtù di atto pubblico amministrativo del Comune di Roccastrada del 29/7/1999 repertorio n. 1111/1999. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Roccastrada, alla Località Venelle Ribolla, distinte al Catasto Terreni al foglio 157 particelle 8, 10, 11, 12, 63, 66, 68, 81, 140, 188, 257, 259, 261, 312 e 313 tutte natura T e particella 286 sub. 1 natura R - fabbricato rurale, di cui il signor ~~\_\_\_\_\_~~ risulta titolare dell'intero diritto di proprietà.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 10417 registro particolare n. 2112 del 13/6/2006 di euro 460.000,00 a favore Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova, codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto presso 1068 Follonica, contro, in qualità di terzo datore di ipoteca, ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~, in virtù di atto per notar Francesco Luigi Savona di Massa Marittima dell'8/6/2006 repertorio n. 23683. Mutuo fondiario di euro 230.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Roccastrada, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 157 particelle graffate 9 sub. 1 e 286 sub. 1 natura A4 di 6,5 vani e particella 9 sub. 2 natura A4 di 4 vani.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 224 registro particolare n. 184 del 10/1/2017 a favore Banca Cr Firenze S.p.a. con sede in Firenze, contro ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 12/12/2016 repertorio n. 3021. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Roccastrada, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 157 particelle 9 sub. 1 e 286 sub. 1 natura A4 e particella 9 sub. 2 natura A4.

Campobasso, 17. 02. 2017






*Agresti Caterina Architetto*









Firmato Da: AGRISTI CATERINA Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979e60c6



