

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA GIUDIZIARIA

n. 60/2022_{RGEI}

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Nicolò Cristina

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr. Tomasi Riccardo

C.T.U.:

Ing. Claudio Pannozzo

Arch. Elena Fredianelli

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 60/2022.

In data 20/10/2022 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata 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 alleggando 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 transizione 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)*



Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **27/01/2023**, data in cui è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CTU Ing. Massimo Costagliola ed al Custode giudiziario nominato per la procedura, Avv. Tomasi Riccardo che redigeva il verbale di accesso.

QUESITO N.1

verifici, 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 DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vista la Relazione Notarile, redatta dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 60/2022 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1 C.F.	25	690	37	A/2	3	6 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 77 m ²	€ 557,77



2 C, F.	25	690	66	C/6	6	Mq 22	-	€70,44
Indirizzo 1 VIA DI FONTE MURATA n. 11 Piano 1-s1								
Indirizzo 2 VIA DI FONTE MURATA n. 11b Piano s1								
Intestati:								
[REDACTED] PROPRIETÀ PER 1/1								
Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA (GR) Repertorio n. 19314 - COMPRAVENDITA								

Relativamente ai suddetti beni ed al soggetto esecutato, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

Ipoteca volontaria del 28/10/2008 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto Registro Particolare 3398 Registro Generale 16816 per un importo pari a € 210.000 di cui € 105.000 per capitale

a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 09/05/2022 Registro Particolare 5750 Registro Generale 76023 a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED] per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultraventennale è presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiacco notaio in Perugia.

Nel ventennio l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato ed i fabbricati duruti in essa esistenti, risulta in proprietà a Pasqui Marzio nato a [REDACTED] [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per averla acquistata con atto di compravendita per notaio Ciampolini in data 19/03/1980 rep. 24082, trascritto il giorno 11/04/1980 ai numeri 4660 registro generale, 3464 registro particolare.

[REDACTED] in oggetto sono pervenuti in proprietà alla [REDACTED] con atto di compravendita a [REDACTED]



rogito del notaio Costanza Sensi con sede in Roccastrada (GR) Rep. 14394/8633 del 7/02/2008, trascritto il 22/02/2008 ai numeri 2742 Reg. generale e 1829 Reg. Particolare.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del notaio Costanza Sensi rep. n. 19314/11940 del 08/05/2013, trascritto il 30/05/2013 ai numeri 6166 reg. generale e 44525 Reg. particolare.

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.);*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In data 27/01/2023, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e, alla presenza del custode Riccardo Tomasi e del CTU Ing. Massimo Costagliola, veniva effettuato l'accesso al bene e venivano altresì espletate le previste operazioni di sopralluogo. Durante tali operazioni è stata accertata la conformità tra quanto indicato nel pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da immobili ricadenti nel Comune di Castel del Piano in dettaglio:

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di **appartamento per civile abitazione al piano primo corredato da cantina al piano seminterrato ubicati nel Comune di Castel del Piano** e censiti al C.F Foglio 25 p.lla 690 sub. 37 e **Autorimessa** al piano seminterrato censita al C.F Foglio 25 p.lla 690 sub. 66

L'appartamento è situato in Via Fonte Murata n.11, scala F, facente parte del complesso residenziale "Latte di Luna" realizzato in attuazione di un Piano di recupero dalla società [REDACTED] con pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008 aventi ad oggetto "Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del Piano di Recupero Latte di Luna consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi" e "Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del Piano di Recupero Latte di Luna"

Non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e loggia, una cantina



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, sono incluse le superfici dei vani accessori (cantina) mentre non sono incluse le pertinenze come disposto dal G.E.</i>

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL DEL PIANO (GR) come segue:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01								
1 C.F.	25	690	37	A/2	3	6 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 77 m ²	€ 557,77
2 C, F.	25	690	66	C/6	6	Mq 22	-	€70,44
Indirizzo 1 VIA DI FONTE MURATA n. 11 Piano 1-s1								
Indirizzo 2 VIA DI FONTE MURATA n. 11b Piano s1								
Intestati:								
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 0.2em;"></div> PROPRIETÀ PER 1/1 Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA (GR) Repertorio n. 19314 - COMPRAVENDITA								

L'appartamento confina con vano scale, corte comune da più lati, [REDACTED] la cantina confina con tunnel condominiale, [REDACTED] [REDACTED] il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

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;



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Di seguito i dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 09/05/2022 Registro generale n. 7623 Registro particolare n. 5750, Repertorio n. 814 del 19/04/2022

Immobili: Comune di Castel del Piano, Catasto fabbricati, Foglio 25 Particella 690 Subalterno 37 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani VIA DI FONTE MURATA N. civico 11 e Foglio 25 Particella 690 Subalterno 66 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri

A Favore:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

Contro:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano il bene e risultano completi.

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

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva una completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e lo stato attuale dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa.

QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Castel del Piano è dotato di sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico; il Piano Strutturale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005; Il Regolamento Urbanistico invece è stato approvato un anno dopo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 23 Settembre 2006;

Piano Operativo è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 26 novembre 2018.



L'edificio è ricompreso, nella Disciplina del territorio urbanizzato, nel **Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, TR.4**; l'edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato in attuazione della previsione di RU 10-PUA. La scheda normativa 10-PUA prevede infatti un intervento con destinazione residenziale da attuarsi con Piano di Lottizzazione.

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 combinata 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;

REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle ricerche di archivio effettuate presso il Comune di Castel del Piano, sono state reperite le pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008. aventi rispettivamente ad oggetto “ Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del PDR “Latte di Luna”consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi” e “Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del PDR Latte di Luna” rilasciati a ██████████ Impesa generale di costruzioni (rappresentante legale ██████████)

Non è stata tuttavia reperita la certificazione di abitabilità/agibilità. Ai sensi dell'art. 24 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e ai sensi artt. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014, l'avente titolo può provvedere alla regolarizzazione mediante deposito di nuova certificazione, sostenendo le spese tecniche per la redazione della pratica di abitabilità a firma di professionista abilitato.

L'immobile è conforme alle pratiche edilizie rilasciate.

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 all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U., vista la consistenza dell'immobile pignorato, sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **unico LOTTO**, così costituito:



LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione corredato da autorimessa e cantina ubicato nel Comune di Castel del Piano, comune situato sulle propaggini collinari occidentali del monte Amiata, a 637 m sul livello del mare.

L'appartamento è situato in Via Fonte Murata n.11, scala F, facente parte del complesso residenziale "Latte di Luna" realizzato in attuazione di un Piano di recupero dalla Società "██████████" con pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008 aventi rispettivamente ad oggetto "Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del Piano di Recupero Latte di Luna consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi" e "Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del Piano di Recupero Latte di Luna"

Non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e loggia, una cantina posta al piano interrato, ed un locale autorimessa posto sempre al piano interrato avente accesso dal civico 11/B della detta via di Fonte Murata.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 66,36 pari a mq 77,70 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 22,50. pari a mq 25,30 di superficie commerciale lorda.

L'edificio in generale risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano (GR) come segue:

Foglio 25 particella 690 sub. 37 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani, superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 557,77

Foglio 25 particella 690 sub. 66 categoria C/6 classe 6 consistenza mq 22 Rendita € 70,44

Intestati: ██████████ Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale, corte comune da più lati, ██████████ la cantina confina con tunnel condominiale, ██████████ il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà ██████████, proprietà ██████████

Stato di occupazione: libero



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 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile per civile abitazione risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà al soggetto esecutato cui è stata pignorata la quota di proprietà dell'intero. Considerando le caratteristiche dell'appartamento e delle sue pertinenze, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, si esprime pertanto compiuto giudizio di indivisibilità e si procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita di cui al precedente quesito.

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 transizione 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;

9.1 STATO LOCATIVO

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto verificato durante i sopralluoghi effettuati e tenendo conto di quanto verificato dal custode dell'immobile ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare risulti LIBERO ad ogni effetto di legge.

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;

I beni descritti nella presente relazione NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 10.



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;

VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili oggetto di stima non sono ricompresi in aree gravate da vincoli, diritti o servitù.

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

Valutazioni e Motivazioni:

Nel caso di cui trattasi, 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 dicembre 2022, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà



il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali.

Sono inoltre stati analizzati due di atti di compravendita che riguardano beni analoghi a quello oggetto di stima posti proprio nello stesso fabbricato che ospita l'appartamento di cui alla presente perizia, in Via Fonte Murata, nel complesso residenziale "Latte di Luna"; sono stati estrapolati i seguenti dati:

Progr	Dati atto compravendita	Tipologia immobile	Dati catastali immobili	Prezzi dichiarati nell'atto
1	Atto notaio Dottor Filippo Abbate rep. n. 14741 Racc. n. 9834 del 09/06/2022 R.G. 11288 R.P. 8501	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa posta al piano interrato	Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano Foglio 25 particella 690 subalterno 76 categoria A/2 classe 3 vani 4 superficie catastale Mq 77 rendita catastale € 371,85 Foglio 25 particella 690 subalterno 53 categoria C/6 classe 6 consistenza catastale Mq 24, superficie catastale Mq 27 e rendita catastale di Euro 76,85	€96.000
2	Atto notaio Dottor Filippo Abbate rep. n. 14979 Racc. n. 9961 del 08/07/2022 R.G. 14525 R.P. 10964	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa e cantina poste al piano interrato	Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano Foglio 25 particella 690 subalterno 31 categoria A/2 classe 3 vani 6 superficie catastale Mq 81 rendita catastale € 557,77 Foglio 25 particella 690 subalterno 61 categoria C/6 classe 6 consistenza catastale Mq 24, superficie catastale Mq 26 e rendita catastale di Euro 83,25	€110.000

Si evidenzia che l'atto descritto al progressivo n. 2 riguarda unità immobiliari identiche a quelle oggetto di stima, la compravendita è del luglio 2022, quindi attendibile e rispondente alle quotazioni di mercato attuali.

OMI

Inoltre si prende a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari che, nel Comune di Castel del Piano, zona periferica, stato conservativo normale indica cifre che per abitazioni civili, per il secondo semestre 2022, vanno da un minimo di €680/mq ad un massimo di €950/mq ; mentre per le autorimesse i valori vanno da un minimo di €440/mq ad un massimo di €600/mq



12.2 Valutazioni e motivazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (le unità immobiliari sono da considerarsi LIBERE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

quindi, tenuto conto

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- dello stato di conservazione ;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;
- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella del paragrafo 12.1;
- della localizzazione degli immobili;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima possa essere determinato in €1.150,00/mq per appartamenti di civile abitazione ed €600,00/mq per autorimesse e cantine.

12.3 Valore di mercato degli immobili

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Descrizione e dati catastali	Superficie utile calpestabile (mq) (al netto delle murature)	Superficie commerciale (mq) (consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori)	Altezza media (ml)	Prezzo €/mq	Totale
Appartamento per civile abitazione Foglio 15 p.lla 638 sub. 51	66,36	77,70	2,70	€1.150,00	€89355



AUTORIMESSA	22,50	25,30	3,40	€600,00	15.180
cantina	7,40	8,86	3,40	€600,00	5.316
					20496
Arrotondabile a					€ 109.851

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 109.851,00
arrotondabile a €110.000,00
diconsi euro centodiecimila/00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata alla risposta al Quesito n. 2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A $VALORE\ CATASTALE = (Rendita + 5\% Rendita) \times 120$

Terreni $Reddito\ dominicale \times 1,25 \times 90$

Sommando le rendite catastale dell'appartamento e dell'autorimessa si ha una rendita pari ad € 557,77+ € 70,44= € 628,21

pertanto:

$(€\ 628,21 + €31,41) \times 120 = €79.154,46$

VALORE CATASTALE €79.154,46



contro: [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 09/05/2022 Registro Particolare 5750 Registro Generale 76023 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro: [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto

PREZZO BASE

€ 110.000,00

diconsi: euro centodiecimila/00

Grosseto, li 02/05/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli



Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. elaborato tecnico
3. schema punti di scatto foto
4. atto di provenienza rep. 19314 del 08/05/2013
5. estratto di mappa catastale
6. planimetrie catastali
7. elaborato planimetrico catastale
8. visura catastale
9. documentazione agli atti del comune di Castel del Piano
10. inquadramento urbanistico



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LOTTO unico - Documentazione fotografica

Foto 1 estratto ortototo google maps CASTEL DEL PIANO (GR) – VIA DI FONTE MURATA



Foto 2



Foto 3 vista del prospetto anteriore



Foto 4 vista del prospetto posteriore





Foto 5 vista del vano d'ingresso condominiale





Foto 6 vista del soggiorno





Foto 7 vista dal soggiorno sul disimpegno del servizio igienico e della camera da letto





Foto 8 vista della camera





Foto 9 vista dell'altra camera da letto





Foto 10 vista della cucina abitabile





Foto 11 vista del ripostiglio





Foto 12 vista dell'autorimessa al piano interrato





Foto 13 altra vista dell'autorimessa



LOTTO UNICO



Foto aerea

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

VIA DI FONTE MURATA n. 11 Piano 1-s1

C.F. FOGLIO 25 part. 690 sub. 37

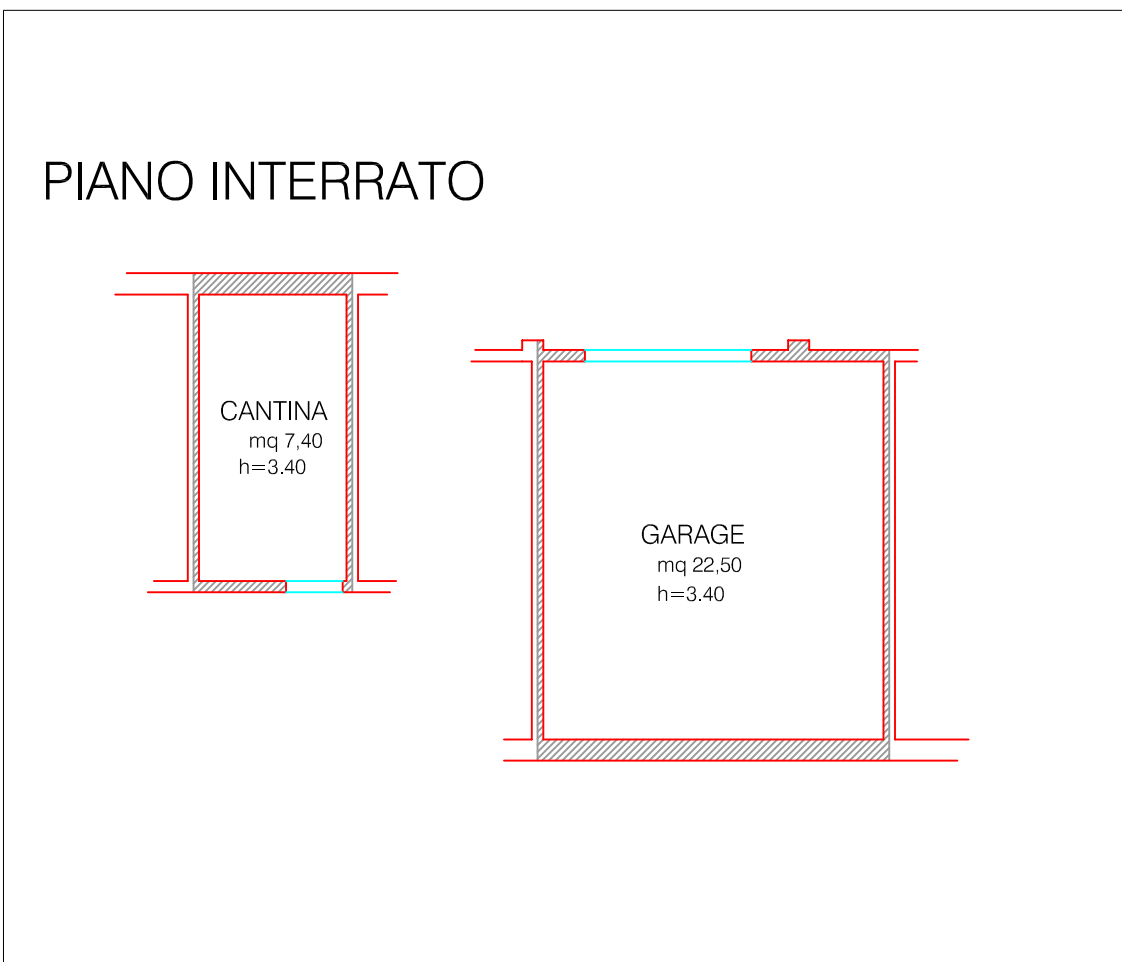
CAT A/2 CLASSE 3 CONSISENZA 6 VANI rendita €557,77

C.F. FOGLIO 25 part. 690 sub. 66

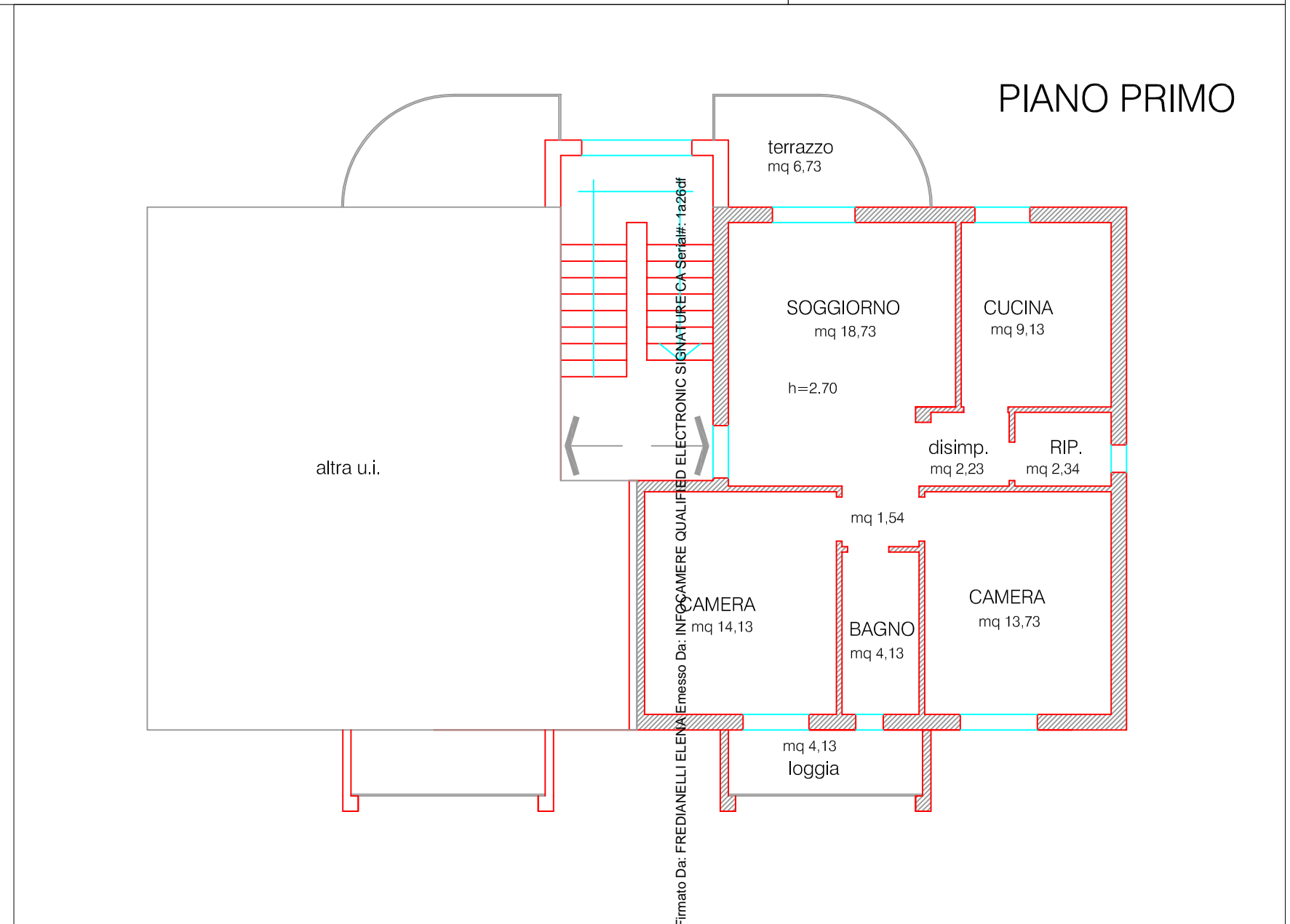
CAT C/6 CLASSE 1 CONSISENZA 22 mq rendita € 70,44

INDICI METRICI
SOGGIORNO MQ 18,73
BAGNO MQ 4,13
CAMERA MQ 14,13
CAMERA MQ 13,73
DISIMPEGNO MQ 2,23
DISIMPEGNO MQ 1,54
CUCINA MQ 9,13
RIPOSTIGLIO MQ 2,34
LOGGIA MQ 4,13
TERRAZZO MQ 6,73

TOTALE
SUP. UTILE NETTA MQ 66,36
SUP. COMMERCIALE LORDA MQ 77,70
GARAGE sup. netta MQ 22,50
sup.lorda MQ 25,30
CANTINA sup. netta MQ 7,40
sup. lorda MQ 8,86



Planimetria generale GARAGE e CANTINA



Planimetria generale APPARTAMENTO



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

Data 13/01/2023 Ora 12:55:16

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**
per titolo telematico

Ispezione n. T245005 del 13/01/2023

Motivazione Urbanistica
Richiedente FRDLNE

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6166
Registro Particolare 4452

Data di presentazione 30/05/2013

Documento composto da 25 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

80052590587

Organizzazione IT:SNSCTN55P67E202U

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/



COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici e questo giorno Otto (8) del mese di Maggio in Grosseto in via Porciatti n. 5.

Davanti a me Avv. Costanza Sensi fu Giancarlo Notaio in Roccastrada, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesta dalla legge, dalle comparenti né da me Notaio, sono presenti le signore:

[REDACTED]

[REDACTED]

domiciliata per la carica nel Comune di [REDACTED] in

[REDACTED] presso la sede della

sottoindicata società, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società

a responsabilità limitata [REDACTED] con sede nel Comune di

[REDACTED], che nel prosieguo del

presente atto verrà indicata quale "società venditrice", con

il capitale sociale di euro novantottomila virgola zero zero

(euro 98.000,00) interamente versato, iscritta al Registro

delle Imprese di Perugia - Sezione Ordinaria con il codice fi-

scale e numero d'iscrizione [REDACTED], costituita in Italia

con atto ai rogiti del Notaio Paolo Biavati di Perugia in data



12 novembre 1997 repertorio 270.552, a quanto appresso autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale;

[REDACTED]

Dette comparenti, nel nome ed in proprio, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa

PREMETTONO

- che la società "[REDACTED]", in esecuzione del progetto redatto dall'Arch. Giannelli Paolo ed in forza dei permessi di costruire, rilasciati dal Comune di Castel del Piano, n. 10/08 (pratica edilizia n. 104/07) in data 18 marzo 2008 e n. 32/08 (pratica edilizia n. 118/08) in data 10 ottobre 2008, ha realizzato, in Castel del Piano in località "Latte di Luna", alcuni fabbricati per civili abitazioni, aventi le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, composti da appartamenti e relativi accessori ed autorimesse sviluppantesi ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo;
- che l'area rimasta scoperta dopo la ultimazione di detti fabbricati è destinata in parte a corsia di accesso ed in parte a viabilità comune;
- che il terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati in oggetto fra maggior consistenza, era stato acquistato dalla società "[REDACTED]" con atto ai miei rogiti in data 7 feb-



braio 2008 repertorio 14394 fascicolo n. 8633, registrato a Grosseto il 22 febbraio 2008 al n. 1940 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 febbraio 2008 al n. 1829 del Registro Particolare;

- che la società "██████████" ha stipulato con il Comune di Castel del Piano una convenzione edilizia per l'attuazione di un piano urbanistico attuativo denominato "Piano di Recupero Latte di Luna", con atto ai miei rogiti in data 14 marzo 2008 repertorio n. 14543, registrato a Grosseto in data 8 aprile 2008 al n. 3473 Mod. 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 aprile 2008 al n. 3296 del Registro Particolare;

- che la società "██████████" ha stipulato con il Comune di Castel del Piano una convenzione edilizia per la esecuzione delle opere di urbanizzazione comuni nelle lottizzazioni "Fonte Murata" e piano di recupero "Latte di Luna" (schede norma n. 10 PUA e n. 11 PUA), con atto ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 14 marzo 2008 repertorio 18223 registrato a Grosseto in data 8 aprile 2008 al n. 3498 Mod. 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 aprile 2008 al n. 3297 del Registro Particolare;

- che per far fronte alla spesa occorrente per la costruzione



dei predetti fabbricati, la società "██████████" ha stipulato con la "██████████" un mutuo fondiario di euro unmilionequattrocentosettantamila virgola zero zero (euro 1.470.000,00), con atto ai miei rogiti in data 27 ottobre 2008 repertorio n. 15136 registrato a Grosseto il 28 ottobre 2008 al n. 9820 Mod. 1T;

- che a garanzia di detto mutuo è stata iscritta ipoteca a favore della "██████████" presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28 ottobre 2008 al n. 3398 del Registro Particolare, per euro duemilioninovecentoquarantamila virgola zero zero (euro 2.940.000,00) a garanzia della detta somma di euro unmilionequattrocentosettantamila virgola zero zero (euro 1.470.000,00);

- che con atto ai miei rogiti in data 30 dicembre 2008 repertorio 15349 registrato a Grosseto in data 21 gennaio 2009 al n. 686 serie 1T, annotato in data 27 gennaio 2009 al n. 239 del Registro Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato per la somma di euro centosettantatremila trecento virgola zero zero (euro 173.300,00);

- che con atto ai rogiti del notaio Francesco Previti di Sarteano in data 26 febbraio 2009 repertorio 88834 registrato a Montepulciano in data 2 marzo 2009 al n. 739 serie 1T, annotato in data 11 marzo 2009 al n. 594 del Registro Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato per la somma di euro no-



vantottomilasettecento virgola zero zero (euro 98.700,00);

- che con atto ai rogiti del notaio Francesco Previti di Sar-
teano in data 7 maggio 2009 repertorio 89023 registrato a Mon-
teluciano in data 11 maggio 2009 al n. 1628 serie 1T, annotato
in data 19 maggio 2009 al n. 1118 del Registro Particolare, il
mutuo è stato parzialmente erogato per la somma di euro cento-
duemila novecento virgola zero zero (euro 102.900,00);

- che con atto ai miei rogiti in data 24 luglio 2009 reperto-
rio 16040 registrato a Grosseto in data 29 luglio 2009 al n.
1456 serie 1T, annotato in data 6 agosto 2009 al n. 1711 del
Registro Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato
per la somma di euro ottantottomila novecento virgola zero ze-
ro (euro 88.900,00);

- che con atto ai miei rogiti in data 5 gennaio 2010 reperto-
rio 16425 registrato a Grosseto il 28 gennaio 2010 al n. 855
serie 1T, annotato in data 29 gennaio 2010 al n. 268 del Regi-
stro Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato per la
somma di euro ottantaduemilaseicento virgola zero zero (euro
82.600,00);

- che con atto ai miei rogiti in data 24 marzo 2010 repertorio
16610 registrato a Grosseto il 9 aprile 2010 al n. 3093 serie
1T, annotato in data 12 aprile 2010 al n. 862 del Registro
Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato per la som-
ma di euro quarantasettemilaseicento virgola zero zero (euro
47.600,00);



- che con atto ai miei rogiti in data 24 maggio 2010 repertorio 16768 registrato a Grosseto in data 18 giugno 2010 al n. 5496 serie 1T, annotato in data 21 giugno 2010 al n. 1444 del Registro Particolare, il mutuo è stato parzialmente erogato per la somma di euro ventottomilaquattrocento virgola zero zero (euro 28.400,00);

- che in data 23 settembre 2010 con atto di quietanza e frazionamento ai miei rogiti repertorio n. 17056 fascicolo n. 10522 registrato a Grosseto il 6 ottobre 2010 al n. 8405 serie 1T, annotato a Grosseto in data 12 ottobre 2010 ai nn. 2180 e 2181 del Registro Particolare, il mutuo sopra citato è stato consolidato nella minor somma di euro unmilione virgola zero zero (euro 1.000.000,00) con conseguente riduzione della ipoteca ad euro duemilioni virgola zero zero (euro 2.000.000,00), nonché la ripartizione del detto mutuo in numero dieci (10) quote e frazionamento dell'ipoteca in corrispondenza di porzioni degli immobili che rimangono offerti in garanzia.

Tanto premesso da aversi e ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le predette comparenti, nel nome ed in proprio, viene convenuto e stipulato quanto segue:

ART. 1 - La società " [REDACTED] ", a mezzo della come sopra costituita sua legale rappresentante, vende alla [REDACTED]

[REDACTED] che dichiara di acquistare il seguente immobile:

Porzione di un fabbricato sito a Castel del Piano, facente parte del Complesso Residenziale "Latte di Luna", in via di



Fonte Murata n. 11 avente accesso dalla Scala F, costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e balcone, con annessa una cantina posta al piano interrato, corredato da un locale autorimessa posto al piano interrato avente accesso dal civico 11/B della detta via, della consistenza catastale di metri quadrati ventidue (mq. 22).

Il predetto immobile è identificato all'Agencia Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto - **Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano nel foglio 25 con la particella 690 subalterni:**

- **37**, via di Fonte Murata n. 11, piani 1- S1, scala F, Categoria A/2, classe 3, consistenza catastale vani 6, rendita catastale euro 557,77 (l'appartamento con la cantina);
- **66**, via di Fonte Murata n. 11/B, piano S1, Categoria C/6, classe 6, consistenza catastale mq. 22, rendita catastale euro 70,44 (il locale autorimessa).

L'appartamento confina con vano scale, distacco su corte comune da più lati, [REDACTED], salvo se altri; la cantina confina con tunnel condominiale, [REDACTED], [REDACTED], salvo se altri; il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come aggiunto dall'art. 19 comma



14 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, si dà atto che i predetti dati di identificazione catastale sono quelli riferiti in Catasto alle planimetrie che, raffiguranti l'immobile in oggetto, previ esame ed approvazione delle comparenti, ed omissane la lettura per dispensa avutane dalle stesse al presente atto si allegano in un unico inserto sotto la lettera **"A"**.

Pertanto ai sensi della predetta normativa:

a) la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i predetti dati di identificazione catastale e planimetrie sono conformi allo stato di fatto del bene in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

b) dichiaro io Notaio che prima della stipula del presente atto ho individuato l'intestatataria catastale e ne ho verificato la conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Nella presente compravendita sono espressamente compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato per legge, uso e/o destinazione riconosciuti dall'art. 1117 del Codice Civile al proprietario di una porzione di un edificio e segnatamente:

- sull'ingresso condominiale e scala 'F', rappresentati nel detto Foglio 25 con la particella 690 subalterno 34 (comuni ai subalterni 35, 36, 37, 38, 39 e 40 degli stessi foglio e par-



ticella);

- sulle rampe e tunnel condominiali, rappresentati nel detto Foglio 25 con la particella 690 subalterno 41 (comuni ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 79, 80 degli stessi foglio e particella);

- sul locale tecnico di mq. 23 rappresentato dal subalterno 56 dei predetti particella e foglio (comune a tutti i subalterni).

Le parti, nel nome ed in proprio, convengono peraltro che rimangono nella piena proprietà e libera disponibilità della società venditrice tutte quelle porzioni dell'edificio e sue pertinenze non espressamente comprese in proprietà esclusiva e/o condominiale nella presente compravendita e non precedentemente alienate e che in deroga al combinato disposto degli articoli 840 e 1117 del Codice Civile la proprietà del suolo si estende al sottosuolo solo per quelle parti di proprietà esclusiva e condominiale espressamente comprese nella compravendita medesima.

La parte acquirente si impegna fin d'ora ad osservare, in ordine all'uso ed alla manutenzione delle parti condominiali, le norme dettate dal regolamento di condominio corredato delle tabelle millesimali che disciplinerà l'uso delle parti comuni



e predisposto dalla società venditrice, che non si allega al presente atto in quanto trovasi allegato sotto la lettera C) all'atto ai miei rogiti in data 5 agosto 2010 repertorio n. 16988, registrato a Grosseto il 26 agosto 2010 al n. 7517 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27 agosto 2010 al n. 8213 del registro particolare.

La parte acquirente medesima dichiara di ben conoscere detto regolamento per averne avuto in precedenza testuale comunicazione obbligandosi, altresì, a farlo approvare specificatamente anche dai suoi aventi causa; tale regolamento viene consegnato in data odierna dalla società venditrice alla parte acquirente.

Le parti, nel nome ed in proprio, si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile, deve ritenersi esistente a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sopra descritto, intendendosi per tali anche quelle precedentemente trasferite, ed a carico del lastrico solare rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano nel foglio 25 con la particella 690 subalterno 1 nonché del terreno rappresentato al Catasto Terreni del detto Comune nel foglio 25 con la particella 683 entrambi di proprietà della società venditrice, che dovranno essere ceduti dalla medesima società venditrice al Comune di Castel del Piano, una servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi



mezzo.

ART. 2 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto nella complessiva somma di euro [REDACTED] oltre l'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) con l'aliquota del quattro per cento (4%) pari ad euro [REDACTED] la zero zero (euro 4.200,00) e pertanto per un complessivo im-

[REDACTED]

[REDACTED]

Ai fini e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 come modificato dall'art. 1 commi 46-49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti del presente contratto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 rese consapevoli da me Notaio delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R. nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zero zero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zero zero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- a) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna opera di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C.;
- b) che le modalità relative al pagamento del suddetto prezzo



sono le seguenti:

= euro [REDACTED] vengono pagati oggi stesso mediante un assegno bancario numero 0805899480-09 non trasferibile di pari importo emesso in data odierna all'ordine della società venditrice tratto su conto corrente aperto presso la Filiale di Capoliveri - via Vincenzo Mellini n. 6 della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.";

= euro [REDACTED]),
relativi all'IVA dovuta, vengono pagati oggi stesso mediante un assegno bancario numero 0805899479-08 non trasferibile di pari importo emesso in data odierna all'ordine della società venditrice tratto su conto corrente aperto presso la Filiale di Capoliveri - via Vincenzo Mellini n. 6 della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.";

= euro [REDACTED] a saldo del prezzo vengono, con il consenso della società venditrice, pagati dalla parte acquirente mediante l'assunzione e l'accollo a suo proprio carico della **quota n. 8**, dell'importo originario di euro [REDACTED]

[REDACTED] oggi residuo appunto ad euro [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dell'ammortamento del mutuo, garantita da una ipoteca di euro [REDACTED]
[REDACTED], del mutuo concesso con atto ai miei rogiti in data 27 ottobre 2008 repertorio n. 15136, già citato in premessa.



La parte acquirente nell'accollarsi espressamente e formalmente detta quota di mutuo dichiara, essendone già a completa conoscenza di assumere entro i limiti di valore della quota stessa, per sé medesima, suoi eredi e successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutte le obbligazioni poste a carico della società mutuataria con l'atto di mutuo sopracitato in premessa ed ai fini dell'accollo predetto di eleggere domicilio presso la Segreteria del Comune di Castel del Piano.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 1275 del Codice Civile la società venditrice, quale debitore originario del predetto mutuo, qualora venga successivamente liberata dalla Banca creditrice dalle obbligazioni nascenti dal mutuo medesimo, consente che permangano valide ed efficaci le garanzie annesse al credito nascente dal citato contratto di mutuo ed in particolare la sopra indicata garanzia ipotecaria.

A seguito del pagamento e dell'accollo della quota di mutuo come sopra effettuati, la società venditrice, a mezzo della come sopra costituita sua legale rappresentante, salvo il buon fine degli assegni bancari sopra citati, del prezzo come sopra convenuto ne rilascia alla parte acquirente ampia ricevuta e liberatoria quietanza di saldo ogni eccezione rimossa.

Le componenti dichiarano di essere a conoscenza di quanto disposto dal D.L. 3 maggio 1991 n. 143 convertito nella Legge 5 luglio 1991 n. 197 e successive modificazioni riguardo alle limitazioni nell'uso del denaro contante.



ART. 3 - La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato sopradescritto è stato oggetto di una convenzione edilizia stipulata dalla società venditrice a favore del Comune di Castel del Piano con atto ai miei rogiti in data 14 marzo 2008 repertorio n. 14543 e di una convenzione edilizia stipulata dalla società stessa a favore del Comune di Castel del Piano con atto ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 14 marzo 2008 repertorio 18223, sopra citate in premessa.

In ottemperanza a quanto disposto nelle predette convenzioni che prevedono l'impegno per la società venditrice ed i suoi aventi causa di inserire negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari gli impegni predetti, la parte acquirente dichiara di assumerli a proprio carico e si obbliga ad osservarli, nonché ad inserire l'assunzione degli stessi da parte dei suoi aventi causa nell'ulteriore atto di trasferimento, come indicato nelle più volte citate convenzioni che viene qui di seguito riportato:

" L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nelle convenzioni per la realizzazione degli interventi edilizi stipulate tra la società ' [REDACTED] e il Comune di Castel del Piano in data.....ed in data.....trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Grosseto-Servizio Pubblicità Immobiliare in data..... ed in data.....accettandone i



relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente prende atto, inoltre, che il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati interessati, è subordinato al rispetto degli art. 3, 4, 5 e 6 delle presenti convenzioni e che il certificato di abitabilità non potrà essere rilasciato fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita da idoneo accesso, da impianti fognari, da rete idrica potabile e da rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente, a sua volta, si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché ad inserire le clausole predette e quelle del presente comma, nel contratto di trasferimento e di inviare al Comune di Castel del Piano, a mezzo lettera raccomandata, copia della relativa nota di trascrizione".

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna ad inviare al Comune di Castel del Piano, a mezzo di lettera raccomandata, copia della nota di trascrizione del presente atto.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga ad assolvere, nel più breve tempo possibile, tutti gli obblighi derivanti dalle convenzioni sopra citate.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga a mantenere indenne la parte acquirente da tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalle dette convenzioni.



ART. 4 - L'immobile sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutte le azioni e ragioni, inerenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti (precipue le servitù costituite per effetto della realizzazione del fabbricato in oggetto e per l'utilità di singole porzioni dello stesso) e viene dalla società venditrice, come sopra rappresentata, garantito di sua piena, esclusiva e legittima proprietà e disponibilità, e fatta eccezione per quanto sopra precisato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di terzi e da oneri e vincoli di qualsiasi natura con la promessa della più ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia da qualunque motivo derivante.

ART. 5 - Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, che corredano il bene oggetto del presente contratto, la società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce ai sensi degli artt. 1490 e 1497 C.C. la parte acquirente circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati.

Le parti contraenti, nei nomi, dichiarano che la società venditrice ha consegnato alla parte acquirente la documentazione relativa ai suddetti impianti.

Con riferimento all'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ed in particolare in ottemperanza a quanto disposto dal comma 2



ter di tale articolo introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, tenuto conto della L.R.T. 24 febbraio 2005 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.G.R. 25 febbraio 2010 n. 17/R, che disciplinano le ipotesi in cui sussiste l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica e le modalità ad essa relative, la parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ed in particolare:

a)- di avere ricevuto dalla parte alienante l'attestato di certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto del presente atto redatto in data 22 giugno 2010 dall'Ing. Michele Verdi di Perugia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia, depositato al Comune di Castel del Piano in data 21 settembre 2010;

- che con tale attestato è stata attribuita a detto immobile la classe energetica 'C';

b) - che, ai sensi della L.R.T. 24 febbraio 2005 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.G.R. 25 febbraio 2010 n. 17/R, che richiamano il punto 2 dell'allegato A del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, ad oggi modificato dal Decreto Ministeriale del 22 novembre 2012, il Decreto Legislativo sulla certificazione energetica (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni) si applica soltanto agli edifici o parte di essi



rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, tra le quali categorie non rientrano le autorimesse e le cantine;

- che comunque, secondo quanto previsto dal quarto comma dell'art. 23 bis della Legge Regionale Toscana n. 39/2005, come modificata dalla L.R.T. n. 71/2009, la mancata dotazione e consegna all'acquirente dell'attestato di certificazione energetica nei casi in cui esse sono dovute, comporta l'automatica attribuzione all'immobile della classe energetica più bassa (classe "G").

ART. 6 - Gli effetti economici e giuridici del presente contratto avranno decorrenza da oggi.

ART. 7 - Il possesso dell'unità immobiliare sopra descritta viene dato oggi stesso.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 10 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122 la parte acquirente si impegna a stabilire, nell'immobile sopra descritto, entro dodici (12) mesi da oggi, la residenza propria o dei suoi parenti ed affini entro il terzo grado.

ART. 8 - Ai sensi dell'art. 2659 n. 1 del Codice Civile:

- [REDACTED]

ART. 9 - Le spese contrattuali e dipendenti faranno carico alla parte acquirente.

Le parti fanno richiesta che il presente atto venga assogget-



tato in sede di registrazione al pagamento delle sole imposte fisse, trattandosi di compravendita soggetta all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), avendo ad oggetto una unità abitativa ceduta da impresa costruttrice entro cinque (5) anni dalla sua ultimazione, avvenuta in data 17 giugno 2010.

In relazione all'imposta sul valore aggiunto la signora Faiola Stefania richiede l'applicazione dell'aliquota agevolata prevista dalla tabella A parte seconda allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, rientrando la presente vendita tra le cessioni previste dal n. 21 della predetta tabella, come modificato dal D.L. 22 maggio 1993 n. 155 convertito con modificazioni nella Legge 19 luglio 1993 n. 243 come da ultimo modificato dall'art. 7 della legge 23 dicembre 1999 n. 488, e dall'art. 33 comma 12 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388 ed a tal fine, ai sensi della nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 dichiara:

- a) - che l'abitazione oggetto del presente atto non ha caratteristiche di lusso secondo il D.M. 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;
- b) - che la parte acquirente vuole stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato entro diciotto mesi da oggi;
- c) - che essa parte acquirente non è titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio



del Comune in cui è situato l'immobile come sopra acquistato;

d) - che la stessa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale o non su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel Comma 1 lettera c) della predetta nota II-bis, come modificato dalla Legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

La parte acquirente dichiara di essere edotta della decadenza dalle richieste agevolazioni in caso di dichiarazione mendace o di alienazione a qualsiasi titolo dell'immobile sopra descritto prima del decorso di cinque anni dalla data odierna.

ART. 10 - [REDACTED] nella predetta sua qualità di legale rappresentante della società venditrice, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto, è stato edificato in forza dei titoli abilitativi edilizi sopra citati in premessa che garantisce ad oggi validi, non impugnati, né scaduti.

[REDACTED] nella predetta sua qualità di legale rappresentante della società venditrice, dichiara inoltre che l'arch. Paolo Giannelli di Castel del Piano in qualità di professionista abilitato, a seguito della ultimazione delle



opere di costruzione avvenuta in data 17 giugno 2010 ha redatto la comunicazione relativa all'avvenuta certificazione ed attestazione di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. n. 1/2005 ricevuta dal Comune di Castel del Piano in data 25 giugno 2010 precisandosi infine che successivamente a tale data nel predetto immobile non sono stati eseguiti opere né cambi di destinazione tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio di attività e/o segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.).

[REDACTED] nella predetta sua qualità di legale rappresentante della società venditrice, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Notaio ad essa fatta sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R., dichiara, che in conformità a quanto disposto dal comma 9 dell'art. 82 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, contestualmente alle comunicazioni di inizio e fine lavori è stato presentato al Comune di Castel del Piano il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86 comma 10 D.Lvo. 10 settembre 2003 n. 276.

ART. 11 - Le parti si danno atto che la società venditrice, come sopra rappresentata, non produce la polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dall'art. 4 del D.Lvo 20 giugno 2005 n. 122.

ART. 12 - La società venditrice, come sopra rappresentata, ri-



nunzia a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente contratto.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano e da me Notaio letto alle comparenti che interpellate lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti quaranta.

Occupi di questi sei (6) fogli pagine ventidue (22).

F.to

"

" Costanza Sensi notaio



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

Dichiarazione protocollo n. GR0056911 del. 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano

Via Di Fonte Murata

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 690

Subalterno: 37

Compilata da:
Minelli Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

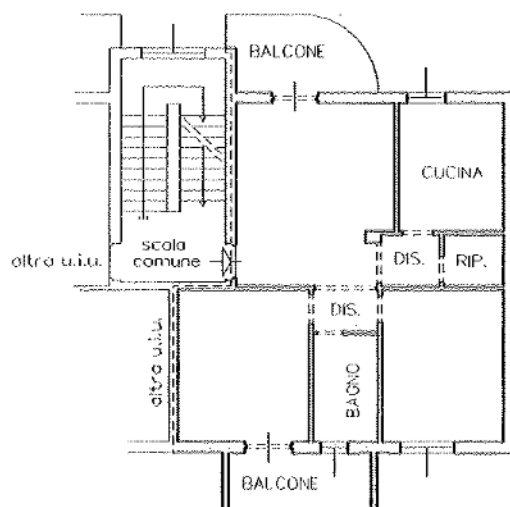
N. 786

Scheda n. 1

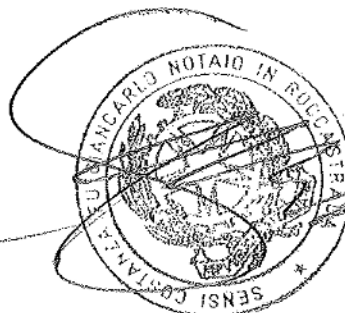
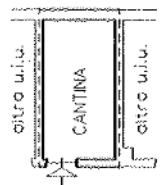
Scala 1:200

ALLEGATO " A. "
ALL'ATTO FASCICOLO
N* 11960

PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO INTERRATO
h=3.10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/05/2013 - Comune di CASTEL DEL PIANO (COSS) - < Foglio: 25 Particella: 690 - Subalterno 37 >
VIA DI FONTE MURATA n. 11 piano: 1-S1 scala: F;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. GR0056911 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano

Via Di Fonte Murata

civ. 11/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 690

Subalterno: 66

Compilata da:

Minelli Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

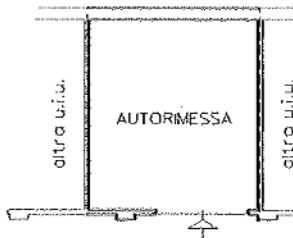
Prov. Grosseto

N. 786

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h=3.45







N

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/05/2013 - Comune di CASTEL DEL PIANO(C085) - < Foglio: 25 Particella: 690 - Subalterno 66 >
VIA DI FONTE MURATA n. 11/B piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

(art. 22, comma 1, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e art. 68 ter, legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritta Avv. Costanza Sensi notaio in Roccastrada, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, mediante apposizione al presente documento della mia firma digitale (dotata di Certificato di vigenza fino al 6 ottobre 2014, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta di numero ventiquattro pagine su numero venticinque fogli e contenuta in un supporto informatico, é conforme al documento originale cartaceo conservato nella mia raccolta, firmato a norma di legge. Ai sensi dell'articolo 22, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, sostituiscono ad ogni effetto di legge quelle dell'originale formato in origine su supporto analogico.

Roccastrada, piazza Gramsci n. 7, ventotto maggio duemilatredici.

File firmato digitalmente dal Notaio Costanza Sensi





Comune: (GR) CASTEL DEL PIANO
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T168950/2023
 26-Apr-2023 12:22:44

N=-47400

E=17100

1 Particella: 690



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

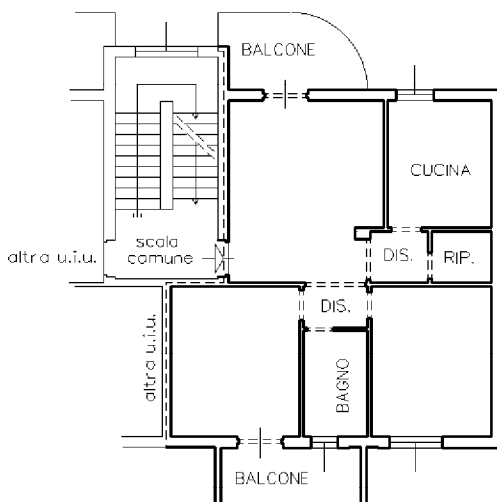
Dichiarazione protocollo n. GR0056911 del 03/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano
Via Di Fonte Murata civ. 11

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 690
Subalterno: 37

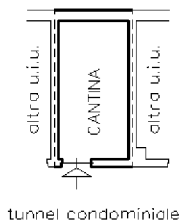
Compilata da:
Minelli Mauro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Grosseto N. 786

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
h=2.70



PIANO INTERRATO
h=3.10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2023 - Comune di CASTEL DEL PIANO(C085) - < Foglio 25 Particella 690 Subalterno 37 >
VIA DI FONTE MURATA n. 11 Scala F Piano 1-S1

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

Dichiarazione protocollo n. GR0056911 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Del Piano

Via Di Fonte Murata

civ. 11/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 690

Subalterno: 66

Compilata da:
Minelli Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

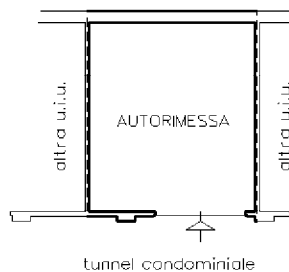
Prov. Grosseto

N. 786

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
h=3.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2023 - Comune di CASTEL DEL PIANO(C083) - < Foglio 25 Particella 690 Subalterno 66 >
VIA DI FONTE MURATA n. 11/B Piano S1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
 Minelli Mauro

Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Grosseto N. 786

Comune di Castel Del Piano

Protocollo n. GR0122292 del 21/09/2010

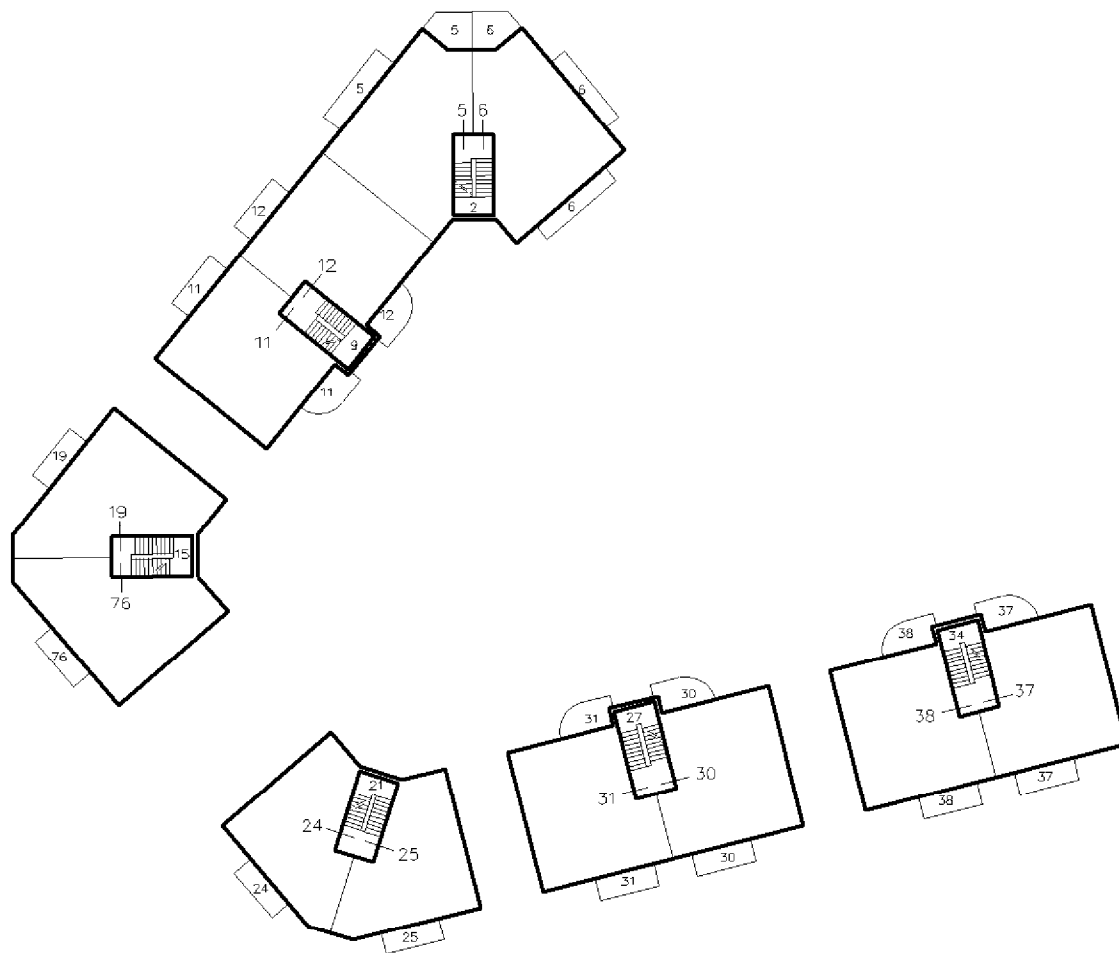
Sezione: Foglio: 25 Particella: 690

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2023 - Comune di CASTEL DEL PIANO (C005) - < Sez. urbana - Foglio 25 Particella 690 >

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Minelli Mauro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 786

Comune di Castel Del Piano

Protocollo n. GR0122292 del 21/09/2010

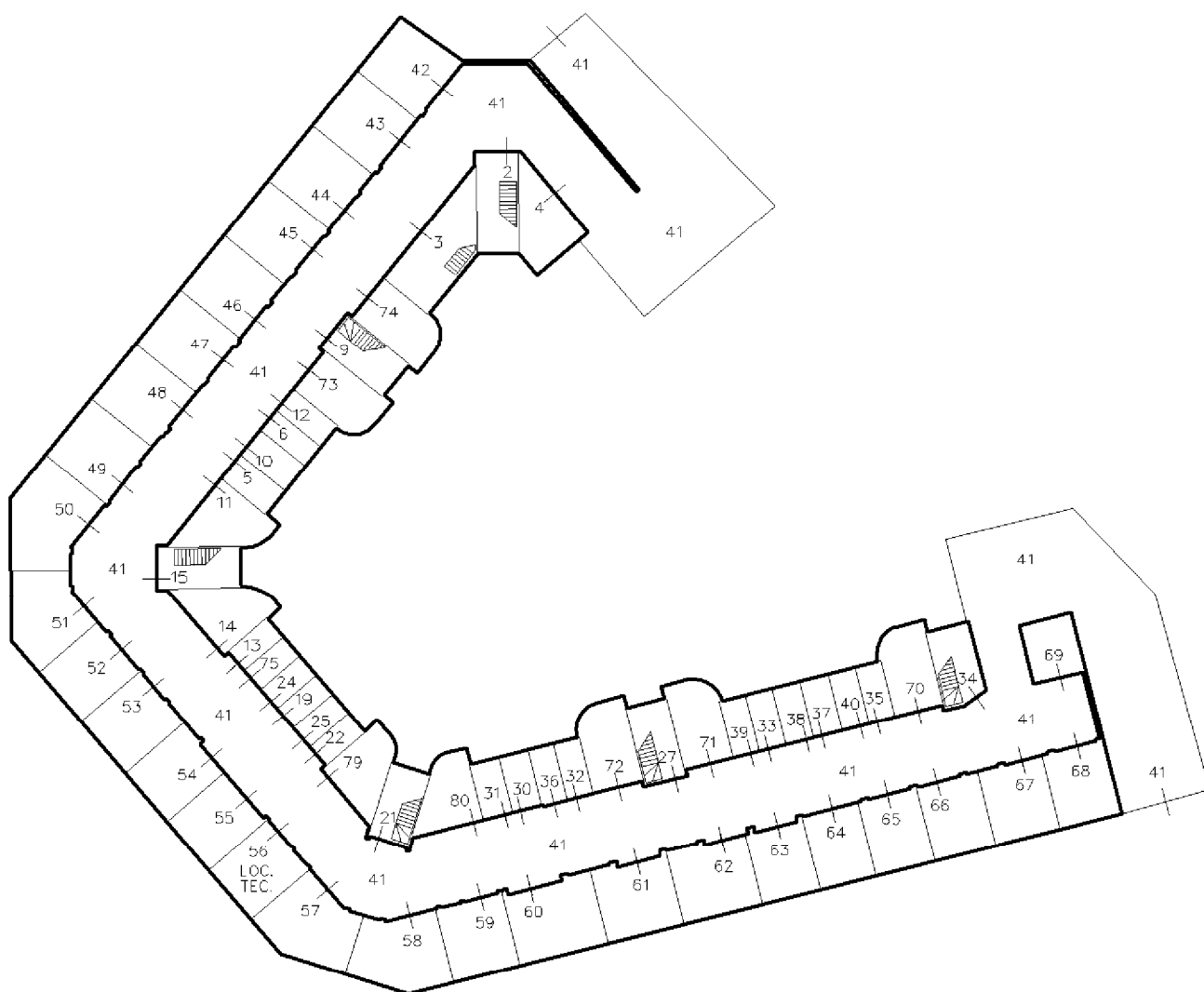
Sezione: Foglio: 25 Particella: 690

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **66**

Classamento:

Rendita: **Euro 70,44**

Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **22 m²**

Indirizzo: VIA DI FONTE MURATA n. 11/B Piano S1

Dati di superficie: Totale: **24 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2011 Pratica n. GR0065790 in atti dal 01/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31522.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **66**

Variazione del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690**

> **Indirizzo**

VIA DI FONTE MURATA n. 11/B Piano S1

Variazione del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 70,44**
Categoria **C/6^a**, Classe **6**, Consistenza **22 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2011
Pratica n. GR0065790 in atti dal 01/04/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31522.1/2011)


Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **24 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/05/2010, prot. n. GR0056911

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI
COSTANZA Sede ROCCASTRADA (GR) Repertorio n.
19314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 4452.1/2013 Reparto PI di
GROSSETO in atti dal 30/05/2013

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2023

Dati identificativi: Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690**

Classamento:

Rendita: **Euro 557,77**

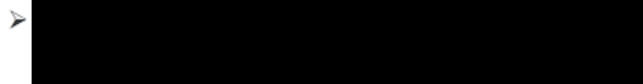
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Indirizzo: VIA DI FONTE MURATA n. 11 Scala F Piano 1-S1

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **77 m²**

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

📅 dal **03/05/2010**

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Variazione del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA.AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **655**

Foglio **25** Particella **656**



> Indirizzo

📅 dal 03/05/2010

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

VIA DI FONTE MURATA n. 11 Scala F Piano 1-S1

Variazione del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)

> Dati di classamento

📅 dal 03/05/2010 al 01/04/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Rendita: **Euro 557,77**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Variazione del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)

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

📅 dal 01/04/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Rendita: **Euro 557,77**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2011 Pratica n. GR0065790 in atti dal 01/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31522.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

Totale: **81 m²**

Totale escluse aree scoperte : **77 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/05/2010, prot. n. GR0056911

> Altre variazioni

📅 dal 24/03/2011 al 01/04/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTEL DEL PIANO (C085) (GR)**

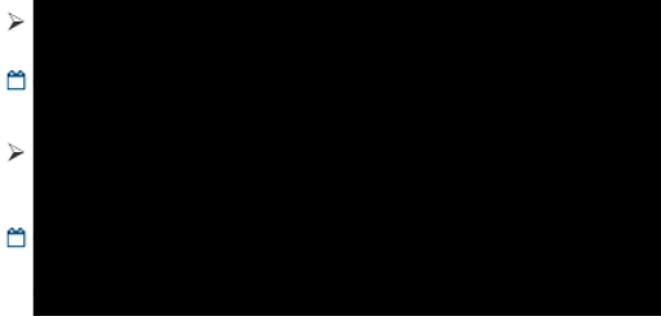
Foglio **25** Particella **690** Subalterno **37**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2011 Pratica n. GR0060387 in atti dal 24/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29976.1/2011)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTEL DEL PIANO (C085)(GR) Foglio 25 Particella 690 Sub. 37



1. del 03/05/2010 Pratica n. GR0056911 in atti dal 03/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6111.1/2010)

2. Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA (GR) Repertorio n. 19314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4452.1/2013 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 30/05/2013

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

10-PUA

Intervento:

Piano di Lottizzazione

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito C1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona C**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

31

Part.elle

4, 5, 63, 483, 1272, 373, 374,
1042, 992, 993, 15, 16, 17,
410, 18, 19, 20, 21, 305, 22,
24, 80, 81, 716, 83, 14, 7, 8,
9, 10, 11, 384, 493, 479, 84
(parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei comparti in cui è diviso nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, le opere comuni ai tutti i comparti.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della strada di accesso e collegamento fra i vari comparti riportata sulla planimetria allegata e parzialmente in comune con il P.U.A. della scheda 11-PUA. Il costo del tratto della stessa strada a servizio dei due interventi sarà ripartito in proporzione al volume e al numero degli alloggi afferenti le due lottizzazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (**St**) ~28.652 mq

Volume fuori terra (**V**) 23.760 mc

Rapporto di copertura fondiario (**Rc**) 25%



Numero piani fuori terra (nPf)	3
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	10 ml
Numero Alloggi (nA)	74
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
Attività produttiva e/o commerciale	
Superficie produttiva e/o commerciale (Spr e Spm)	400 mq (distribuiti anche su più edifici)
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 50% della superficie fondiaria del lotto
Numero piani fuori terra (nPf)	2 (con il secondo piano destinato esclusivamente ad uffici e attività commerciale e di rappresentanza)
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7,5 ml
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE	
<p>Il Piano si attua nelle due fasi previste dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Nella prima fase verranno realizzati 32 alloggi e nella seconda fase 42. Il P.d.L. individuerà gli edifici e le aree da realizzare nella prima e nella seconda fase anche in funzione dei comparti in cui l'area è suddivisa.</p>	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	3
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITÀ	3



NOTE FATTIBILITÀ:

Sono richieste indagini di dettaglio sulla **vulnerabilità della falda** ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di **piani interrati**; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, **sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione** che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. E' richiesto inoltre il rispetto della normativa relative alle zone di salvaguardia delle sorgenti di Fonte Murata, Fonte del Dazio e Casella Bassa, così come individuate all'interno del Piano Strutturale. Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione.

Per quanto riguarda il **rischio geologico-sismico** la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva ed una accurata caratterizzazione dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti; inoltre, è richiesta una verifica idrologico idraulica che determini, in dettaglio, le condizioni di pericolosità idraulica dell'area.

INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A.

Sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o indagini indirette, volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti.



Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

11-PUA

Intervento:

Piano di Recupero

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito C1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona C**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:	Foglio	25	Part.elle	474, 433, 478
		32		602 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei due comparti in cui è diviso nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, le opere comuni ai due comparti.

La divisione dei comparti in sede di progettazione del Piano Attuativo potrà subire delle modifiche in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria, della strada di accesso e distribuzione parzialmente in comune con il P.U.A. della scheda 10-PUA. Il costo del tratto della stessa strada a servizio dei due interventi sarà ripartito in proporzione al volume e al numero degli alloggi afferenti le due lottizzazioni.

Il tracciato della strada in sede di progettazione dei due Piani Attuativi potrà subire delle lievi modifiche, concordate fra le parti, in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St) ~8.024 mq

Attività residenziale

Volume fuori terra (V) 10.080 mc



Rapporto di copertura fondiario (Rc)	25%
Numero piani fuori terra (nPf)	3
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	10 ml
Numero Alloggi (nA)	42
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
Attività produttiva e/o commerciale	
Superficie produttiva e/o commerciale (Spr e Spm)	250 mq (distribuiti anche su più edifici)
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 50% della superficie fondiaria del lotto
Numero piani fuori terra (nPf)	2 (con il secondo piano destinato esclusivamente ad uffici e attività commerciale e di rappresentanza)
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7,5 ml
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE	
Il Piano si attua nelle due fasi previste dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Nella prima fase verranno realizzati 24 alloggi e nella seconda fase 18. Il P.d.L. individuerà gli edifici e le aree da realizzare nella prima e nella seconda fase anche in funzione dei comparti in cui l'area è suddivisa.	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	3
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITÀ	3



NOTE FATTIBILITÀ:

Sono richieste indagini di dettaglio sulla **vulnerabilità della falda** ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di **piani interrati**; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, **sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione gettati in opera** che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione.

L'uso di pali gettati in opera è consentito previa di uno studio geologico, da approvare con il PUA, che studiando la conformazione geologica dell'area individui la profondità massima a cui devono giungere i pali gettati in opera per non essere un veicolo di inquinamento della falda freatica

Per quanto riguarda il **rischio geologico-sismico** la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva ed una accurata caratterizzazione dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti.

L'area è interessata marginalmente da un corso d'acqua la cui presenza dovrà essere attentamente valutata in sede progettuale.

INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A.

Sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio e/o indagini indirette, volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti.

