

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N°148 / 2018 R.G.E.I.

Parte Ricorrente (Creditore) :	Controparte (Debitore) :
➤ BANCA TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA CREDITO COOPERTATIVO – SOC. COOPERATIVA – C. F. : 01602230532;	➤ 

GIUDICE Dell' Esecuzione: Dott. ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Gaia Caroti;
C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;
Certificatore Impianti: Ing. Claudio Pannozzo;

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE

**UNITA' IMMOBILIARI ubicate in Comune di Monte Argentario (GR), Località
Porto S. Stefano, Via Argentiera N.ri 5 e 17 e Via S. Andrea (P.le Del Valle)**



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



Premessa

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti Della Prov. di Grosseto con il n° 00094, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b – 58100 Grosseto, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Claudia FROSINI (ed ha prestato giuramento) relativamente alla Procedura Giudiziaria N°148/2018 R.G.E.I. promossa da BANCA TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA CREDITO COOPERTATIVO – SOC. COOPERATIVA (Creditore) Vs Signor ██████████ (Debitore). Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

QUESITI DELLA PERIZIA

1° Quesito:

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

2° Quesito:

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

3° Quesito:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non



consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° Quesito:

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

5° Quesito:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° Quesito:

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

7° Quesito:

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

8° Quesito:

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

9° Quesito:

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



data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10° Quesito:

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

11° Quesito:

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

12° Quesito:

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

RELAZIONE PERITALE

Identificazione degli Immobili Oggetto del Procedimento immobiliare, da Periziare e Stimare.

Gli immobili urbani oggetto della Procedura Esecutiva, *da Periziare e Stimare*, sono costituiti come da “**Verbale di Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di Grosseto il 28/06/2018, repertorio n.1464 trascritto a Grosseto il 18/10/2018 al n.10131 del Reg. Part. a favore di “BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA”, da:

- **Beni di proprietà** [REDACTED] **per l'intero della piena proprietà** – “*Appartamento per civile abitazione posto al Piano II° del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano, Via Argentiera composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, disimpegno, e balcone. Censito al Catasto*



Fabbricati del Comune di Monte Argentario, Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n.5, Categ. A/4; - Foglio n.13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6 (Garage);

- **Beni di proprietà** [REDACTED] **per 1/4 della piena proprietà** – Immobile per civile abitazione di tipo popolare posto nel Comune di Monte Argentario, censito al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4.-

RISPOSTA AI QUESITI

1. QUESITO N. 1

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

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

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti. (Vedi ALLEGATO N°5.0):

- Estratto di mappa del Catasto fabbricati;
- Visure Storica al Catasto fabbricati;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Visure alla Conservatoria dei registri immobiliari;

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

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



A) - Per la piena proprietà (1/1) di :

1. Appartamento di civile abitazione posto al Piano II° del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°17; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n.5, Categ. A/4; **Proprietà** [redacted] **per l'intero (1/1);**

2. Locale Garage sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Sant'Andrea (P.le del Valle), al Piano Terra; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6; **Proprietà** [redacted] **per l'intero (1/1);**

B) - Per la quota di 1/4 della piena proprietà di:

3. Appartamento uso abitazione posto al Piano Terra del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.5; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4; **Proprietà** [redacted] **per 1/4 della piena proprietà.**

Dall' analisi della DICHIARAZIONE NOTARILE (sostitutiva della certificazione Ipotecaria e Catastale prevista dall'art.567 c.p.c.), redatta dal NOTAIO Riccardo Menchetti in Monte Argentario (GR), relativamente agli immobili oggetto del procedimento, fino alla data del 06 Novembre 2018, ne deriva che la situazione è la seguente, (Vedi ALLEGATO N°5.0):

NOMINATIVO: [redacted]

TRASCRIZIONE a FAVORE:

- **Atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [redacted] il 18 Aprile 2004. rep. n. 145B6/6779, trascritto a Grosseto il 06 Maggio 2004 al n. 5050 del registro particolare, con il quale il Signor [redacted] acquistava dai Signori [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5;

- **Atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [redacted] il giorno 08 Aprile 1991, rep.n. 9631, trascritto a Grosseto il 27 Aprile 1981 al n.3871 del reg.to part.re, con il quale il Signor [redacted] acquistava dai Signori [redacted]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], l'immobile rappresentato nel fooglio di mappa
n.13, P.lla n.218, sub.no N°11;

- **Successione Legittima** del Signor [REDACTED] apertasi il 05/Aprile/1907, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 25 luglio 1997 al n. 85 vol. 261, trascritta a Grosseto il 25 Novembre 1997 al n. 10115 del reg.to part.re a favore dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ¼ ciascuno della piena proprietà, l'immobile rappresentato nel fooglio di Mappa n.13, P.lla n.270, Sub.no N°4;

N.B. : non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

TRASCRIZIONE CONTRO:

- **Vergale di Pignoramento** immobili emesso dal Tribunale di Grosseto il 28 Giugno 2018, repertorio n. 1464, trascritto a Grosseto il 18 Ottobre 2018 al n.10131 del registro particolare a favore di "BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'COOPERATIVA", a carico degli immobili sopra descritti" alla lettere A) e B)

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Grosseto il 20 Febbraio 2007 al n. 940 del registro particolare a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SATURNIA SOCIETA' COOPERATIVA" per complessivi Euro 200.000,0 di cui Euro 100.000,0 per capitale mutuato con atto da me ricevuto il 10 Febbraio 2007, repertorio n. 20683/3544, a carico dell'immobile rappresentato nel **fooglio di mappa 13 –P.lla 345 – Subno 5;**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto il giorno 08 Febbraio 2013 al n.140 del registro particolare a favore di "BANCA DI SATURNIA E DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO" per complessivi Euro 40.000 di cui Euro 24.325,74 per capitale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto – Sezione Distaccata di Orbetello il 18 Gennaio 2013, repertorio n.19, a carico degli immobili sopra descritti alle lettere A) e B);

- **Ipoteca Legate** iscritta a Grosseto il 18 Ottobre 2014 al n. 1408 del registro particolare a favore di "EQUITALIA CENTRO S.P.A." per complessivi Euro 208.319,28 di cui Euro 104.159,64 per capitale nascente da atto del 09 Ottobre 2014, repertorio n. 300/5114, a carico degli **immobili sopra descritti alle lettere A) e B);**

NOMINATIVO:



[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- **Successione Legittima** della signora [REDACTED] apertasi il 26 Maggio 2003, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 30 Ottobre 2003 al n. 95 vol. 300, trascritta a Grosseto il 05 Marzo 2004 al n. 2683 del registro particolare, a favore di [REDACTED], per la quota pari a 3/12 ciascuno della piena proprietà e di [REDACTED] per la quota pari ad 1/12 ciascuno dalla piena proprietà, dell' immobile rappresentato nel foglio di Mappa 13 Particella 345 Subalterno 5, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritto a Grosseto il 18 Agosto 2003 al n. 9113 del reg.to part.re a favore di [REDACTED]

Si precisa che nel quadro A della nota di trascrizione é stata erroneamente indicata quale data di morte il 25 Maggio 1999, anziché il 26 Maggio 2003, come dovevasi e come rilevato dalla storico catastale.

N.B.: Non risulta trascritta l' accettazione di eredità degli altri eredi.

TRASCRIZIONI A CONTRO :

- **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [REDACTED] il 19 Aprile 2004, repertorio n. 14589/6779, sopra meglio descritto;

ISCRIZIONI CONTRO :

- **Negative.**

NOMINATIVO: [REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE :

- **Atto di compravendita** ricevuto dal notaio Bruno Muriani il 27 Marzo 1987, repertorio . 27358, trascritto a Grosseto il 24 Novembre 1988 al n. 8283 del registro particolare, con il quale la Signora [REDACTED] acquistava dall' Amministrazione **FINANZIARIA DELLO STATO** l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5 :

Nel quadro D della nota di trascrizione é riportato:

" La parte acquirente, ai semi del 6" comma dell'ad. 28 della legge f977 n. 513, non potrà alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio né su di esso potrà costituire alcun diritto reale o di godimento se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla stipula del presente contratto."

TRASCRIZIONI CONTRO :



- **Dichiarazione di successione** registrata a Orbetello il 30 Ottobre 2003 al n. 95 vol. 300 e successiva accettazione dell' eredità con beneficio di inventario trascritta a Grosseto il 18 Agosto 2003 al n. 9113 del registro particolare, sopra meglio descritte;

ISCRIZIONI CONTRO :

- **Negative**

NOMINATIVO: [REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto di compravendita** ricevuto ricevuto Notaio Mirian Rita Vitiello il giorno 08 Gennaio 1976, trascritto a Grosseto il 06 Febbraio 1976 al n. 1002 del registro particolare, con il quale i Signori [REDACTED] acquistavano dalla Signora [REDACTED] la piana proprietà dell' immobile sopra descritto alla **lettera b**);

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Dichiarazione di Successione** registrata a Orbetello il 25 Luglio 1997 al n.65 vol. 261, sopra meglio descritta.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Negative**

Dall' analisi della **DICHIARAZIONE NOTARILE** (sostitutiva della certificazione Ipotecaria e Catastale prevista dall'art.567 c.p.c.), redatta dal NOTAIO [REDACTED] in Perugia (PG), relativamente agli immobili oggetto del procedimento, **dal giorno 06/11/2018 a tutto il 30/05/2022** (Vedi ALLEGATO N°5.0), la situazione è la seguente:

1. Abitazione tipo popolare N.1 posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°18, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **Foglio n.13, P.lla n. 345, Sub.no n.5**, Categ. A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale escluso le aree scoperte 69 mq., Rendita Catastale Euro 255,65, risulta catastalmente intestata a: [REDACTED] proprietario per l'intero (1/1);

ELENCO FORMALITA'::

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 19/05/2022 al Reg. Part.re n.6486 ed il Reg. Gen.le n.8600, in virtù di atto del Notaio Baldassarri del 19/04/2004 rep. N.14589 raccolta n.6779, in morte di [REDACTED] per 1/1 della proprietà ed in favore di [REDACTED]



[REDACTED] 12 della
proprietà ciascuno e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

2. Locale Garage 2) sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Piazzale Del Valle, P./T., Censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **Foglio n.13, P.lla n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6, Classe 6, Consist. Cat,le 15 mq., Rendita Catastale Euro 90,64,** risulta catastalmente intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per l'intero (1/1);

ELENCO FORMALITA':

NON risultano alcune formalità.

3. Abitazione tipo popolare 3) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, **Via Argentiera n.5,** Censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio n.13, P.lla n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale escluso le aree scoperte 98 mq., Rendita Catastale Euro 198,84,** risulta catastalmente intestata a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l'intero (1/1).

ELENCO FORMALITA' ::

- **Certificato di Denuncia Successione** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 31/07/2020 al Reg. Part.re n.6167 ed il Reg. Gen.le n.8519, giusta dichiarazione presentata ad Orbetello il 28/07/2020 al n.230855 vol.88888, in morte di [REDACTED] e deceduta in data 31/03/2020 per la quota di 3/4 della proprietà.

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9152 ed il Reg. Gen.le n.12726, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, in morte di [REDACTED] e deceduto in data 05/04/1997 per la quota di 1/4 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà;

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9153 ed il Reg. Gen.le n.12727, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, in morte di [REDACTED] e deceduta in data 31/03/2020 per la quota di 3/4 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 3/4 della proprietà;



- **Compravendita** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9154 ed il Reg. Gen.le n.12728, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, con il quale [REDACTED] vende la piena proprietà sull' immobile in oggetto alla Signora [REDACTED]

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 19/05/2022 al Reg. Part.re n.6487 ed il Reg. Gen.le n.8601, in virtù di atto del Notaio Bernardini del 30/10/2002 rep. N.46574 raccolta n.22001, in morte di [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà ciascuno.

➤ **NOTA**: Dalla data del 30/05/2022 e fino alla data del 06/11/2023, ultima ispezione telematica effettuata dallo scrivente CTU, non risultano iscritte altre formalità pregiudizievoli a carico di: [REDACTED]

Si dà atto che non vi sono stati sequestri, né sentenze dichiarative di fallimento.

(Vedi ALLEGATO N°5 Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale fino alla data del 30.05.2022 e visura ipotecaria aggiornata fino alla data del 06/11/2023).

1.3 Controlli Catastali

Da Certificazione Notarile fino alla data del 30/05/2022 e da controlli effettuati dallo scrivente presso l' Ufficio del Territorio di Grosseto, per gli immobili sopra descritti e oggetto della presente relazione, alla data del 06/11/2023 risulta quanto di seguito:

- **Unità Immobiliare N° 1 : Abitazione** posta al Piano Secondo del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°17: Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n.5, Categ.A/4;
- **INTESTATA a :** [REDACTED] **proprietario per l'intero (1/1);**
- **Unità Immobiliare N° 2 : Locale Garage** sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Sant'Andrea, (Piazzale del Valle), al Piano T.; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6;
- **INTESTATA a :** [REDACTED] **proprietario per l'intero (1/1);**
- **Unità Immobiliare N° 3 : Abitazione** posta al Piano Terra del fabbricato sito in



Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.5;
Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13,
Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4;

- **INTESTATA a :** [REDACTED] **per l'intero (1/1).**

NOTA - Compravendita trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9154 ed il Reg. Gen.le n.12728, in virtù di atto del Notaio Detti del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, con il quale [REDACTED] vende la piena proprietà sull' immobile in oggetto alla Signora [REDACTED]

(Vedi ALLEGATO N° 7.0).-

2. QUESITO N. 2

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

2.1. Accesso agli immobili pignorati

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14 Dicembre 2022 alle ore 14,30 e proseguite fino alle ore 15,40 con il sopralluogo agli immobili oggetto di Relazione Tecnica Estimativa, unitamente all' Ing. Claudio PANNOZZO nominato esperto per relazionare gli impianti e al Professionista Custode Giudiziario, nonché al Delegato alla Vendita per il procedimento Avv.ssa Gaia CAROTI, che contestualmente redigeva, alla presenza del Signor [REDACTED] n.ro 2 verbali di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di pignoramento. (Vedi ALLEGATO N°6.0).-

Dal C.T.U. è stato eseguito:

- Un rilievo architettonico e di corrispondenza con quanto contenuto nelle planimetrie presenti al Catasto fabbricati;
- Un rilievo fotografico all'interno e all'esterno degli immobili oggetto di pignoramento;
- E' stata richiesta al Debitore documentazione riguardante le Tabelle millesimali e pagamenti condominiali. Il Debitore ha dichiarato che gli immobili pignorati non fanno parte di un Condominio e di fatto non c'è un Amministratore di Condominio.

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



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

La località - Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di fabbricati residenziali con annesse pertinenze esclusive e comuni, posti nel Comune di Monte Argentario (GR), Località Porto Santo Stefano, in Via Argentiera n.c. 5 e n.c. 17 (Abitazioni) e in Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle) s.n.c. int. N.5, (locale Garage).

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

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

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

La zona dove sono posti gli immobili è periferica, sul lato Sx della SP N.161 procedendo verso il Porto della località e dalla quale si accede alla Via/Strada Argentiera.

E' abbastanza completa per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Strade residenziali o di servizio, marciapiedi, aiuole verdi, zone spartitraffico ecc.) e di urbanizzazione secondaria (asili, scuole di vario genere, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese, impianti sportivi di quartiere, ecc.). (Vedi ALLEGATO N°3.0).-



Foto 1: Vista aerea della zona ove insistono i beni oggetto di pignoramento (Fonte: Google Earth)

2.3. Caratteristiche del fabbricato e della ABITAZIONE posti in Via Argentiera n.c. 17, Piano II° - Catasto Fabbricati Foglio n. 13, Part. n°345, Sub.n°5, Categ. A/4.

Caratteristiche generali del fabbricato residenziale cui l'abitazione fa parte.



Foto N° 1 e 2 : Vista del fabbricato cui è posta l'Abitazione posta in Via Argentiera n.17.

Il fabbricato è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di quattro piani fuori terra compreso quello terreno; la tipologia edilizia è a blocco; la struttura portante di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; le tamponature esterne sono muratura tradizionale di pietrame e laterizio, cordoli perimetrali in c.a.; i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; la copertura del fabbricato, è mista a tetto e a terrazza; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; i serramenti sono in pvc bianco dotati di vetri termici e provvisti esternamente di tapparelle avvolgibili; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore chiaro, giallognolo.

Caratteristiche dell' Abitazione (catastalmente A/4).

L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano II° del fabbricato cui ne costituisce porzione; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna condominiale avente accesso (n.c.17) dalla parte retrostante/corte comune del fabbricato.

L' Abitazione è così composta e articolata:

- un ingresso della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo della scale comune; un soggiorno-pranzo della superficie utile di circa 14,10 mq., con



annesso *un cucinotto* della superficie utile di circa 5,35 mq; *un corridoio/disimpegno* della superficie utile di circa 4,80 mq.; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; *una cameretta (studio)* della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (**Nota:** *la cameretta* non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia); *un bagno* della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); *un balcone* della superficie utile di circa 10,0 mq., posto sul fronte principale del fabbricato, con vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

Dati Metrici

La Superficie Utile (SU) della Abitazione (Piano II°) è di circa 55,15 mq. ; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa 196,65 mc.-

Finiture

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; i pavimenti interni sono in piastrelle di gres effetto marrone, formato quadro 30x30 cm.; lo spazio cottura è rivestito su tre lati, fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro; il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro, è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie normale/standard, costituiti da: un lavabo a colonna, un vaso tipo w.c., un bidet, un box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; le porte interne sono in legno laccate, ad un'anta, color crema, con coprifili stesso materiale e colore; i battiscopa sono in gres; il portoncino di ingresso alla abitazione è in legno a doghe, blindato, a un'anta.

Impianti

L'Abitazione è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto telefonico; Impianto idrico-sanitario; Impianto di citofono con apriporta; Impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete; sulla terrazza è presente una caldaia murale istantanea a camera aperta, alimentata a GPL, marca Ariston, con potenza termica d'utile di 23,70 Kw, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione; Impianto di condizionamento, marca Daikin, con tre macchine a parete, il motore esterno è installato a parete, sul terrazzo, con potenza termica di 5Kw di



raffrescamento e di 6,8 Kw per il riscaldamento; l'unità immobiliare non è allacciata alla rete del gas, sono presenti delle bombole del gas posizionate sul balcone.

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

Stato D' Uso e Manutenzione

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

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

2.4. Caratteristiche del Locale GARAGE posto in Via Sant'Andrea, (P.le Del Valle), int n.5, Piano T.; (Catastalmente: foglio N.13, P.lla N.218, Sub.no N.11, Categ. C/6).-

Caratteristiche generali del fabbricato cui il locale Garage fa parte.



Foto N°3/4: Vista del corpo di fabbrica, sottostrada, cui è posto il locale garage.

Il locale Garage (catastalmente C/6) è posto in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Strada Argentera, parzialmente interrato e non costituisce porzione dei due fabbricati cui fanno parte le due Abitazioni pignorate. Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune. Il corpo di fabbrica destinato a garages, che lo ospita e ne costituisce porzione, è di vecchia costruzione, è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di un solo piano fuori terra, quello terreno o sottostrada; la tipologia edilizia è in linea; la struttura portante di elevazione è in



muratura tradizionale di laterizio e cemento armato; il paramento esterno (solo parete a Ovest) è intonacato e pitturato colore chiaro; il solaio di copertura è piano, in latero-cemento; la porta di ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata sagomata con apertura manuale; le pareti interne ed il soffitto sono intonacati; il pavimento è in piastrelle di gres rosso.-

Dati Metrici

La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-

Impianti - Il locale è privo di impiantistica.

Si veda la alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Ing. C. Pannozzo.

Stato D' Uso e Manutenzione del Garage

Al momento del sopralluogo il Garage era in un NORMALE stato di Manutenzione e Conservazione e utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.1 e L' ALLEGATO N°3.1 fotografico, predisposti dallo scrivente).

2.5. Caratteristiche del fabbricato e della ABITAZIONE posti in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra; (Catastalmente: foglio N.13, P.lla N.270, Sub.no N.4, Categ. A/4).-



Foto N°5/6: Vista del fabbricato cui è posta l' abitazione al Piano Terra.-



Il fabbricato è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di tre quattro piani fuori terra compreso quello seminterrato; il piano seminterrato è destinato a garages i soprastanti piani ad abitazioni; la tipologia edilizia è a blocco; la struttura portante di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; le tamponature esterne sono muratura tradizionale di pietrame e laterizio, cordoli perimetrali in c.a.; i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; i soffitti sono in piano, intonacati; la copertura del fabbricato è a tetto con manto di copertura in tegole di laterizio; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; gli infissi esterni sono in pvc bianchi, a una/due ante, dotati di vetri termici e provvisti esternamente di persiane di colore verde, a una/due ante; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore verde chiaro.

Caratteristiche dell'Abitazione (*catastalmente A/4*).

L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto a quello della Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune e percorrendo un passaggio interno pedonale anch'esso comune, scoperti; l'ingresso è posto sulla dx. del passaggio comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- un *ampio soggiorno-pranzo* “open space”, della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; *un disimpegno* della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a “camerette”, alla camera singola, al bagno e al w.c.; *due stanze destinate a “camerette”* singole, che non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M., una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una “finestrella” con affaccio sul corridoio esterno comune; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; *un bagno* della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; *un W.C.* della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; una terrazza esclusiva, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq.; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq.-

Dati Metrici



La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 33,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc.-

Finiture

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; i pavimenti interni sono in listoni di gres porcellanato effetto marmo; lo spazio cottura è rivestito, solo su un lato, in gres porcellanato effetto legno; il bagno è in parte rivestito con listelli di gres porcellano fino ad una altezza di circa 2,0 mt., è dotato di sanitari sospesi neri opachi, costituiti da: un lavabo incassato, un vaso tipo w.c., un bidet, un box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; il w.c è rivestito in piastrelle di ceramica smaltata decorate, è dotato di lavabo e box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; le porte interne sono in legno laccato bianche, ad un anta e a scomparsa, con coprifili di legno; i battiscopa sono in gres; la porta di ingresso alla abitazione è in pvc e vetro termico, a due ante;

Impianti

L'Abitazione è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto telefonico e di citofono apriporta; Impianto idrico-sanitario; impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete e termo arredo, con una caldaia murale a condensazione a camera stagna con alimentazione a Metano, marca Ferroli, con potenza termica utile di 30,60 Kw, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione; Impianto di condizionamento, marca Daikin, con tre macchine a parete, il motore è installato esternamente, in una nicchia sulla parte, con potenza termica di 7,40 kw di raffrescamento e di 9,6 Kw per il riscaldamento.-

Per una descrizione riguardante la dotazione e presenza di impianti tecnologici all'interno della Abitazione si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Ing. C. Pannozzo.

Stato D' Uso e Manutenzione

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

(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.2 e fotografico: ALLEGATO N°3.2, predisposti dallo scrivente).



2.6. Parametri Urbanistici / Edilizi delle Unità Immobiliari interessate dalla Procedura.

1) - **ABITAZIONE 1)** (Catastalmente A/4 - foglio N.13, P.Illa N.345, Sub.no N.5) posta in Via Argentiera n°17, Piano II°;

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	55,15 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.)	10,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	65,15 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	69,00 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,85 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	196,65 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- ABITAZIONE Via Argentiera n°17, Piano secondo (SE)	69,00 mq.	100 %	69,00 mq.
- Balcone , Piano secondo (S.A.)	10,00 mq.	25,00 %	2,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			71,50 mq.

2) - **Locale GARAGE 2)** (Catastalmente: foglio N.13, P.Illa N.218, Sub.no N.11, Categ. C/6).posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), Piano Terra, int. 5, sottostante il piano stradale della Via/Strada Argentiera;



- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.;	14,30 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.);	0,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria (SA): SCal = SU + SA.	14,30 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	15,50 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,91 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	45,10 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOCALE GARAGE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- Locale GARAGE Piazzale del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano T.-	14,30 mq.	100 %	14,30 mq.

3) - ABITAZIONE 3) (Catastalmente A/4: foglio N.13, P.lla N.270, Sub.no N.4,) posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra;

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	69,30 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali	



accessori consimili, ecc.)	30,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	99,30 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	87,50 mq.
- Altezza Utile Media (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,80 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	245,0 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- ABITAZIONE Via Argentiera n° 5, Piano Terra	87,50 mq.	100 %	87,50 mq.
- Terrazza esclusiva Piano Terra (S.A.)	30,00 mq.	25% fino a 25 mq. 10% eccedenza	6,25 mq. 1,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95,25 mq.

NOTA - Le dimensioni e superfici dell'unità immobiliari sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser. Le superficie delle aree esclusive scoperte sono state rilevate dalla visura catastale.

2.7. Dati Catastali e Confini delle Unità Immobiliari interessate

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 21/09/2023, gli immobili pignorati dalla Procedura risultano Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) come segue:

1. ABITAZIONE 1) Via Argentiera n° 17, Piano 2° :

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;
- **Classamento:** Rendita Euro 255,65, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani;
- **Indirizzo:** Via Argentiera n.18, Piano 2;
- **Dati di Superficie:** Totale: 72 mq. - Totale escluso aree scoperte: 69 mq.;



- Intestati Catastali: [REDACTED]

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

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

2. Locale GARAGE 2) Via Sant'Andrea (P.le Del Valle) int. 5, s.n.c. :

- Dati Identificativi: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;

- Classamento: Rendita Euro 90,64, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq.;

- Indirizzo: Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano Terra;

- Dati di Superficie: 17 mq.;

- Intestati Catastali : [REDACTED]

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

(Si veda ALLEGATO N°1.1: Documentazione Catastale della u.i.).

3. – ABITAZIONE 3) Via Argentiera n° 5, Piano Terra :

- Dati Identificativi: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4;

- Classamento: Rendita Euro 198,84, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani;

- Indirizzo: località Argentiera n.5, Piano T.;

- Dati di Superficie: Totale: 109 mq. - Totale escluso aree scoperte: 98 mq.;

- Intestati Catastali : [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

(Si veda ALLEGATO N°1.2: Documentazione Catastale della u.i.).

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

2.8. Tabelle Millesimali

Tabelle Millesimali - Non esistono le tabelle millesimi delle singole unità immobiliari e dei fabbricati. La Parte Esecutata ha dichiarato che gli Immobili fanno parte di un fabbricato senza Amministratore di Condominio. Le spese sono suddivise secondo l'utilizzo delle parti comuni. Le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali. Tale mancanza non impedisce la ripartizione delle spese purché sia proporzionale alla quota di ogni condòmino.



3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

3.1. Accertamento della conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare.

I dati catastali della unità Immobiliare indicati nell'atto di pignoramento, così come riportato al § “ IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA” e al § 1.2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI della presente relazione, relativamente alla unità immobiliare di tipo Popolare posta in Via Argentiera n° 5, Piano T. identificata al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4, Categ. A/4, **non coincidono** per quanto **riguarda la Proprietà e la intestazione Catastale Attuali**. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, per quanto attiene l'intestazione e la quota di proprietà, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del bene pignorato.

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

4.1. Situazione Catastale

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare compreso pertinenze, accessori e annessioni comuni ed esclusive, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) a nome del legittimo/i proprietario/i (o titolare/i del diritto reale).

4.2 . Corrispondenza Catastale

1. Unità Immobiliare 1 : Abitazione (*catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°17, Piano 2°; Foglio N°13, P.lla N°345, Sub.no N°5:

- *la planimetria catastale dell'Abitazione* presente in catasto, depositata in data 26/02/2009, protocollo n. GR0025837, **E' CONFORME** allo stato di fatto/attuale



dell'unità immobiliare. (Vedi ALLEGATO N° 1.0 e ALLGATO N°2.0).-

2. Unità Immobiliare 2): Locale Garage (catastalmente C/6) posto in Comune di Monte Argentario (GR), Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra; Foglio N°13, P.IIa N°218, Sub.no N°11:

- *la planimetria catastale del Locale Garage* presente in catasto, depositata in data 11/06/1990 protocollo n. 136, **E' CONFORME** allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.

(Vedi ALLEGATO N°1.1 e ALLEGATO N° 2.1).-

3. Unità Immobiliare 3): Abitazione (catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°5, Piano Terra; Foglio N°13, P.IIa N°270, Sub.no N°4:

- *La planimetria catastale dell'Abitazione* presente in catasto, depositata in data 20/07/2007, protocollo n. GR0146259, **NON E' CONFORME allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.** Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne non registrate presso l'ufficio del Catasto. In questo caso è necessario presentare una istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l' aggiornamento della piantina catastale (DOCFA) e sanare le difformità catastali. Prima di presentare l'aggiornamento catastale devono essere sanate le differenze edilizie/urbanistiche riscontrate è quindi presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una SCIA in sanatoria per gli abusi edilizi sanabili.**

(Vedi L'ALLEGATO N° 1.2 e ALLEGATO N°2.2).

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

5.1 Dati Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti

Il Piano Operativo (PO) adottato dal Comune di Monte Argentario (GR) alla TAV.2.6 - Disciplina del Territorio Urbanizzato - individua la Normativa vigente sull'Area: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e la Disciplina: Tcc3 – Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art.30).

Normativa vigente sull'area interessata :



U.T.O.E	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano I
Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUR4 – Settori urbani e prevalente funzione residenziale
Tessuti urbani	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale
Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti	Residenza

❖ Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) - Articolo 82 settori urbani a prevalente funzione residenziale (sur) - Punto 2.4.4. Settore Urbano SUR4

Comprende settori urbani periferici, con tessuti di formazione recente ad esclusivo carattere residenziale, realizzati su versanti scoscesi e caratterizzati da gravi condizioni di accessibilità e di circolazione interna.

La viabilità, a sezione ristretta e irregolare è priva di marciapiedi, ha innesti difficoltosi sulla viabilità principale ed è priva di sbocchi. I tessuti edilizi sono densi e privi di spazi aperti di uso pubblico.

La problematicità della configurazione fisica sconsiglia l'appesantimento dei carichi urbanistici esistenti.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. Residenza (R):

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R): solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme

b. Funzioni turistico-ricettive (T):

b.1. strutture ricettive (Tr):

b.1.1. affittacamere/bad&breakfast (Tr2)

c. Funzioni direzionali (D):

c.1. uffici, studi professionali (Du)

d. Funzioni di servizio (V-P):

d.1. verde (pubblico V - privato VP):

d.1.1. verde di arredo stradale (Vs)

d.1.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)

d.2. parcheggi (pubblici P - privati PP)

d.2.1. parcheggi a raso (Pr)



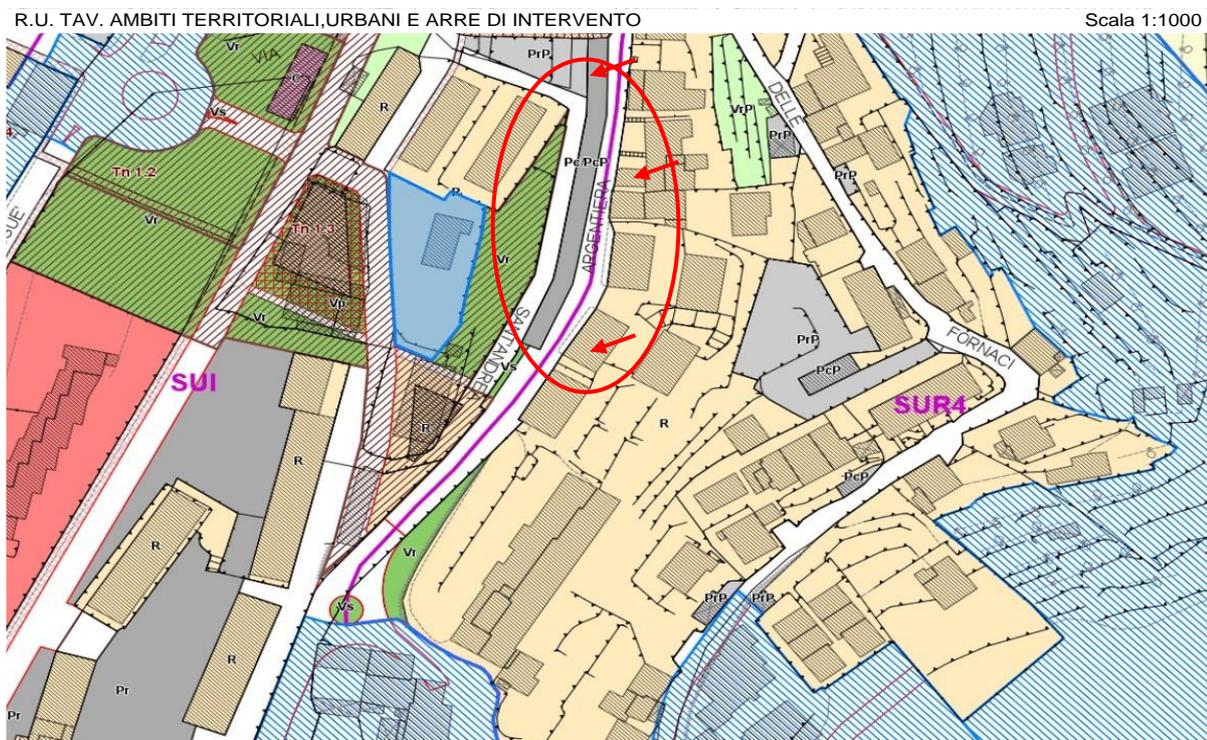
Interventi Edilizi Consentiti

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

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.
- f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

2. - Ristrutturazione edilizia.

Cartografia di Piano



Nel **cerchio rosso** l'area interessata

5.2. Vincoli

Informazioni Relative all' Area

REGOLAMENTO URBANISTICO - B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

- ✓ La zona in cui sono poste le unità immobiliari interessate è soggetta a Vincolo Paesaggistico e Ambientale D.Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico; Articolo 142. Aree tutelate per legge.
- ✓ L' Intero territorio del Comune di Monte Argentario è soggetto al D.M. 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.
- ✓ La zona interessata fa parte dei Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a).
- ✓ La località e zona in oggetto è classificata come *zona sismica 4: sismicità molto bassa*.
- ✓ Gli immobili *non sono* gravati da usi civici e proprietà Comunali;
- ✓ La zona in cui sono posti gli immobili sotto l'aspetto della pericolosità Idraulica fa parte dell' Ambito urbano ed è caratterizzata da una : *Classe 1.1 pericolosità Idraulica Bassa*.-
- ✓ La zona in cui sono posti gli immobili sotto l'aspetto della pericolosità Geomorfologica è caratterizzata da una : *Classe G.2 pericolosità Geomorfologica media*.-

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6

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

6.1. Titoli Edilizi Abilitativi

Relativamente agli immobili oggetto della presente Relazione di Stima e Perizia compreso pertinenze ed annessioni, lo **Stato Legittimo** ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è riferito alle Pratiche Edilizie presentate e presenti agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (fatto richiesta di Consultazione e Visione Pratiche Edilizie in data 29-09-2023 prot. N° 34373) :

1. L' Abitazione 1) posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°345, Sub.no N°5, distribuita interamente al Piano Secondo del fabbricato, fa riferimento al *Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 09/07/2004 prot. n°18926 - Pratica Edilizia N° 420/2004 e al*



Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.), in Variante, presentata al Comune di Monte Argentario in data 08/0972006 - Pratica Edilizia N°440/06. (Si veda ALLEGATO N° 4.0).

2. Il Locale Garage 2) posto in Via Sant' Andrea (P.le Del Valle), Piano terra, int. N.5, identificato catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°218, Sub.no N°11, distribuito interamente al Piano Terra (o sottostrada), **fa riferimento al Titolo Edilizio Abilitativo del 24/04/1990, Concessione Edilizia N°9066/1989 (Variante in corso d'opera)** per la realizzazione di autorimesse interrato. (Si veda ALLEGATO N° 4.1).

3. L'Abitazione 3) posta in Via Argentiera n.c.5, Piano Terra, o rialzato rispetto alla Via Argentiera, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°274, Sub.no N°4, **fa riferimento** all' ultimo *Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.)* presentato al Comune di Monte Argentario in data 13/04/2006 prot. n°11226 - Pratica Edilizia N° 214/2006. (Si veda ALLEGATO N° 4.2).

6.2. Condoni / Sanatorie Edilizia degli immobili

Non risultano presentati Condoni e/o Sanatorie Edilizie degli immobili.

6.3. Conformità Urbanistica / Edilizia degli immobili

1. - L' Abitazione 1) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°345, Sub.no N°5, distribuita interamente al Piano Secondo del fabbricato, **E' CONFORME** rispetto al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 09/07/2004 prot. n°18926 - Pratica Edilizia N° 420/2004 e al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.), in Variante, presentat al Comune di Monte Argentario in data 08/0972006 - Pratica Edilizia N°440/06.- (Si veda ALLEGATO N° 4.0).

2.) – Il Locale Garage 2) posto in Comune di Monte Argentario (GR), Via Sant' Andrea (P.le Del Valle), Piano terra, int. N.5, identificato catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°218, Sub.no N°11, distribuito interamente al Piano Terra (o sottostrada), **E' CONFORME** al Titolo Edilizio Abilitativo del 24/04/1990, Concessione edilizia N°9066/1989 (Variante in corso d'opera) per la realizzazione di autorimesse interrato. La Concessione Edilizia originaria è del 19/07/1988 – N° 22603/86. (Si veda ALLEGATO N° 4.1).

3.) – L'Abitazione 3) posta in Via Argentiera n.c.5, Piano Terra, o rialzato rispetto alla Via Argentiera, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°274, Sub.no N°4, **NON E' CONFORME** al Titolo Edilizio Abilitativo del 24/04/1990, Concessione edilizia N°9066/1989 (Variante in corso d'opera) per la realizzazione di autorimesse interrato. La Concessione Edilizia originaria è del 19/07/1988 – N° 22603/86. (Si veda ALLEGATO N° 4.1).



CONFORME rispetto all' ultimo Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 13/04/2006 prot. n°11226 - Pratica Edilizia N° 214/2006.-

(Si veda *ALLEGATO N° 4.0*).

Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne (opere di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, ecc.) senza richiedere Autorizzazioni e presentare i Titoli Edilizi Abilitativi necessari.

In questo caso è necessario presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una SCIA in sanatoria** per sanare le differenze edilizie/urbanistiche realizzate e riscontrate.

Tuttavia c'è da dire che le **opere sanabili con SCIA** sono quelle realizzate in doppia conformità alla Disciplina Urbanistica Edilizia, agli strumenti Urbanistici e Regolamenti Edilizi. Nel nostro caso, **NON** tutti gli interventi realizzati in difformità sono sanabili.-

Il costo di una Istanza di Sanatoria può andare dai 4.500 ai 5.000 Euro e variare in base alla complessità della stessa compreso la parcella del professionista, le sanzioni amministrative, oneri concessori vari, diritti, bolli, ecc.

(Si veda *ALLEGATI N° 1.2 – N°2.2 – N° 3.2 - N°4.2*).

6.4. Abitabilità / Agibilità degli immobili

Dalle ricerche effettuate c/o l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario e dalla consultazione delle Pratiche Edilizie rintracciate, riguardanti le unità immobiliari interessate, **NON** si è rilevato l'esistenza **del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.-**

7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

7.1. Divisione in lotti

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente Perizia e Relazione di Stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva in un **TRE LOTTI :**

❖ **LOTTO N° 1 (Uno);**



❖ **LOTTO N° 2 (Due);**

❖ **LOTTO N° 3 (Tre);**

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

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (*Catastalmente A/4: abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.17, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. *L'Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano II° rispetto alla Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna comune; l'ingresso è posto sulla Sx. del pianerottolo comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- *un ingresso* della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo delle scale comuni; *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 14,10 mq., con annesso *un cucinotto* della superficie utile di circa 5,35 mq; *un corridoio/disimpegno* della superficie utile di circa 4,80 mq.; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq. provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; *una cameretta (studio)* della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (**Nota** -La cameretta non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia); *un bagno* della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); *un balcone* della superficie utile di circa 10,0 mq., sul fronte principale con affaccio e vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 55,15 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa mc. 196,65.-

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

- **Stato d' uso dell' immobile:** *occupato dal Soggetto Esecutato e/o familiari dello stesso.*

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

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;

- **Classamento:** Rendita Euro 255,65; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 5,5 vani;

- **Indirizzo:** Via Argentiera n.18, Piano 2;

- **Dati di Superficie:** Totale: **72 mq.** - Totale escluso aree scoperte: **69 mq.;**



- Intestati Catastali a Attuali : [REDACTED]

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

▪ **Confini:** vano scala comune, prop.tà, [REDACTED], corte comune, Via Argentiera, s.s.a.;

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

❖ **Il LOTTO N° 2 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su un Locale GARAGE (*Catastalmente C/6*) posto in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int. 5, Piano Terra, in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Via/Strada Argentiera, parzialmente interrato.

Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune.

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-

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

- **Stato d' uso dell' immobile:** *Al momento del sopralluogo il Garage era utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.*

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

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;

- **Classamento:** Rendita Euro 90,64; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 15 mq.;

- **Indirizzo:** P.le Del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie:** Totale: **17 mq.**;

- Intestati Catastali a Attuali : [REDACTED]

[REDACTED]; Diritto di Proprietà per 1000/1000.

▪ **Confini:** altra proprietà su due lati, terrapieno, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), s.s.a.;

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°2 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.1: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.1 grafico – ALLEGATO N°3.1: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.



❖ **Il LOTTO N° 3** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/4 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (*Catastalmente A/4: abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.5, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. *L'Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto alla Via/Strada Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune, esterna; l'ingresso è posto sulla Dx. del passaggio comune, rialzato, rispetto alla Via/Strada pubblica.

L'Abitazione è così composta e articolata:

- un *ampio soggiorno-pranzo "open space"*, della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; *un disimpegno* della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a "camerette", alla camera singola, al bagno e al w.c.; *due stanze destinate a "camerette"* singole, che non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M., una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una "finestrella" con affaccio sul corridoio esterno comune; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; *un bagno* della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; *un W.C.* della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; *una terrazza esclusiva*, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq., rialzata rispetto alla quota di calpestio della abitazione; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq.-

▪ **Dati Metrici**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 30,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc.-

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

- **Stato d' uso dell' immobile:** *Al momento del sopralluogo l' Abitazione era occupata e utilizzata dalla Signora [REDACTED] che l'ha acquistata, per l'intero, con atto del 19/10/2020 ai rogiti del Notaio Detti.*



(Vedi ALLEGATO N° 7.0: copia dell'atto di compravendita).

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

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°5;

- **Classamento:** Rendita Euro 198,84; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 5 vani;

- **Indirizzo:** Via/Strada Argentiera, n°5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie:** Totale: **109 mq.**, Totale escluse aree scoperte **98 mq.**;

- **Intestati Catastali Attuali :** [REDACTED]

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

▪ **Confini:** proprietà [REDACTED], Via Argentiera, passaggio comune, s.s.a.;

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°3 si rimanda all' ALLEGATO N° 1.2: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.2 grafico – ALLEGATO N°3.2: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

8.1. Divisibilità dei Beni immobili

Gli immobili oggetto della presente *Relazione e Perizia di Stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, sono pignorati:

- per la **quota di 1/1 della piena proprietà le due unità immobiliari** di cui ai **punti 1) e 2)** dei precedenti paragrafi (*Abitazione:* Foglio n.13, P.IIa n.345, Sub.no n.5 e *Garage:* Foglio n.13, P.IIa n.218, Sub.no n.11);
- per la **quota di 1/4 della piena proprietà** l'unità immobiliare di cui al **punto 3)** dei precedenti paragrafi (*Abitazione:* Foglio n.13, P.IIa n.270, Sub.no n.4.).

Per la loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche **NON** sono divisibili in più lotti oltre a quelli già individuati.



9. RISPOSTA AL QUESITO N.9

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

9.1. Stato di possesso degli immobili

1) - L'unità immobiliare costituita da una **Abitazione** (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.ro 17, Piano II°, al momento del sopralluogo era libera da persone, non occupata da terzi senza titolo; era occupata da mobili e suppellettili della casa;

(Vedi ALLEGATO N.3.0: Documentazione fotografica).

2) - L'unità immobiliare costituita da un **Locale Garage** (catastalmente C/6), ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano T., era libera, non occupata da terzi senza titolo; era occupata da cose e utilizzata dall' esecutato come deposito di attrezzi e materiale edile di vario genere;

(Vedi ALLEGATO N.3.1: Documentazione fotografica).

3) - L'unità immobiliare costituita da una **Abitazione** (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.ro 5, Piano Terra., al momento del sopralluogo era Occupata dalla Signora [REDACTED] in qualità di unica proprietaria pervenutagli con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 repertorio n.100438, raccolta n.14228, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/10/2020 al Reg. Part.re N.9154 ed al Reg. Gen.le N.12728;

(Vedi ALLEGATO N.3.2: Documentazione fotografica).

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

10. RISPOSTA AL QUESITO N.10

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

10.1. Assegnazione al Coniuge

Le unità immobiliari oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito.-



11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

11.1. Vincoli, Diritti, Servitù

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sugli immobili oggetto di stima:

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

12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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

12.1. Criterio di Stima Adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile Valore di Mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta, che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè 2° semestre 2023, si potrebbe verificare.-

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



Ad ausilio è stato consultato:

- il sito dell’Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. – 1° semestre 2023 – Comune di Monte Argentario (GR) - Zona Centrale di P.S. Stefano - Destinazione Residenziale; Tipologia Abitazioni: civili e di tipo economico – Box auto - Stato conservativo: tra Ottimo e normale:

Provincia: GROSSETO
 Comune: MONTE ARGENTARIO
 Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,3	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1500	2200	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	790	1100	L	3	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	6600	L			

- il sito dell’Agenzia delle Entrate di GR., - Osservatorio del mercato immobiliare - fornitura dati OMI (quotazioni immobiliari) - Prov. di GR. – I° semestre 2023;

- le quotazioni immobiliari sul mercato immobiliare in zona Porto Santo Stefano, nell’ anno

In corso;

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Porto Santo Stefano a Monte Argentario

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 3.900 /m²	€ 17,7 /m²/mese	Q appartamenti
attico	€ 4.150 /m²	-	Q attici
bivano	€ 4.000 /m²	-	Q bivani
casa indipendente	€ 4.950 /m²	€ 28,2 /m²/mese	Q case indipendenti
casa semindipendente	€ 4.450 /m²	€ 68,7 /m²/mese	Q case semindipendenti
casale	€ 4.300 /m²	-	Q casali
mansarda	€ 3.600 /m²	-	Q mansarde
pentavano	€ 3.900 /m²	-	Q pentavani
quadrivano	€ 3.700 /m²	€ 25,4 /m²/mese	Q quadrivani
trivano	€ 4.150 /m²	-	Q trivani
villa	€ 5.200 /m²	€ 26,9 /m²/mese	Q ville
villetta a schiera	€ 5.300 /m²	-	Q villette a schiera



- nonché dall'ampia e maturata esperienza del sottoscritto nel settore immobiliare.

Dati tutti opportunamente ragguagliati al caso specifico.

12.2. Stima del più probabile Valore di mercato degli immobili

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della Località e della zona; l'ubicazione e la posizione; le caratteristiche tipologiche e costruttive; la vetustà; lo stato di conservazione e manutenzione; la conformità urbanistica-edilizia e catastale; la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; lo stato locativo (le unità immobiliari si considerano **LIBERE**); la consistenza degli immobili; vincoli di natura Urbanistica della località/zona e del fabbricato/i; le eventuali servitù esistenti; eventuali abusi edilizi da sanare (*Abitazione in Via Argentera n°5, piano terra*); lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura, per immobili aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori medi unitari di mercato (Euro/mq./commerciale):

❖ - **ABITAZIONI CIVILI** (Stato conservativo *Buono*) un Valore medio unitario di :
..... ⇒ **3.900,00 Euro al mq.;**

❖ - **BOX AUTO** (Stato conservativo *Normale*) un Valore medio unitario di :
..... ⇒ **1.800,00 Euro al mq.;**

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 8% - 10%;
- dello stato manutentivo e conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima;
- della destinazione catastale: *A/4 Abitazioni; C/6 Autorimessa;*
- che le Abitazioni e il Locale Garage compreso accessori, pertinenze comuni ed esclusive e quant'altro, costituenti il **LOTTO N° 1 (Uno), il LOTTO N° 2 (Due), il LOTTO N°3 (Tre)**, oggetto di stima, si considerano **liberi**;
- della destinazione Urbanistica dei fabbricati;
- della Conformità/Regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale delle u.i.;



- di eventuali vincoli di varia natura, esistenti;
- che viene posta in vendita la quota di :

- **La Piena Proprietà (1/1) della Abitazione** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata al Catasto Fabbricati al F. 13, P.lla 345, Sub.no 5;
- **La Piena Proprietà (1/1) del locale Garage** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), Piano T. int.5, identificato al Catasto Fabbricati al F.13, P.lla 218, Sub.no 11;
- **La quota di 1/4 della piena proprietà della Abitazione** posta in Via Argentiera n°5, Piano Terra, identificata al Catasto Fabbricati al F. 13, P.lla 270, Sub.no 4;

altre considerazioni di carattere generale;

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

- 1. ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2° (al Catasto Fabbricati Foglio N.13, P.lla N.345, Sub.no N.5, Categ. A/4) : ..= **3.200,00 Euro al mq./commerciale**;....
- 2. Locale GARAGE** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), P./T., int.5, (al Catasto Fabbricati al Foglio N.13, P.lla N.218, Sub.no N 11, Categ. C/6):
.....= **1.600,00 Euro al mq./commerciale**;....
- 3. ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra, (Catasto Fabbricati al Foglio N.13, Part. N.270, Sub. N. 4, Categ. A/4): = **3.500,00 Euro al mq./commerciale**;

Inoltre, tenuto conto che:

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

- 1. ABITAZIONE (catastalmente A/4)** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°:
= € 3.200,00 x 0,90 = **2.900,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**
- 2. Locale GARAGE (catastalmente C/6)** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int. 5, Piano T.:
= € 1.600,00 x 0,90 = **1.450,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**
- 3. ABITAZIONE (catastalmente A/4)** posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra:
= € 3.500,00 x 0,90 = **3.150,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**



12.3. Valore dei Beni immobili

Premesso quanto sopra, e conoscendo la **SUPERFICIE COMMERCIALE** degli immobili riportata al § 2.6 della presente relazione, si stima il più probabile Valore Attuale di Mercato degli stessi compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, etc.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

➔ **1) ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano Secondo :

(Catastalmente : F.13, P.Illa 345, Sub.5)

- Mq. 71,50 x 3.200,00 Euro/mq. = 229.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentoventinovemila/00 Euro

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

➔ **2) Locale GARAGE** Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.Illa 218 - Sub.1)

- Mq. 14,30 x 1.600,00 Euro/mq. = 22.900,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventiduemilanovecento/00 Euro

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

➔ **3) ABITAZIONE** Via Argentiera n°5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.Illa 270 - Sub.4)

- Mq. 95,25 x 3.500,00 Euro/mq. = 333.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Trecentotrentatremilacinquecento/00 Euro

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

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI : 1) 2) 3)

Euro (229.000,00 + 22.900,00 + 333.500,00) = 585.400,00 Euro in c.t.

Diconsi : Cinquecentoottantacinquemilaquattrocento/00Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI PER VENDITA GIUDIZIARIA

➔ **1) ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano Secondo :

(Catastalmente : F.13, P.Illa 345, Sub.5)

- Mq. 71,50 x 2.900,00 Euro/mq. = 207.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentosettemilacinquecento/00 Euro

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

➔ **2) Locale GARAGE** Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.Illa 218 - Sub.1)

- Mq. 14,30 x 1.450,00 Euro/mq. = 21.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventunomila/00 Euro



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

➔ **3) ABITAZIONE** Via Argentiera n°5, Piano Terra :

(Catastalmente F.13 - P.lla 270 - Sub.4)

- Mq. 95,25 x 3.150,00 Euro/mq. = 300.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Trecentomila/00 Euro

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

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI : 1) 2) 3)

Euro (186.000,00 + 21.000,00 + 283.000,00) = 490.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Quattrocentonovantamila/00Euro

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

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

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (Catastalmente A/4: *abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.17, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. *L'Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano II° rispetto alla Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna comune; l'ingresso è posto sulla Sx. del pianerottolo comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- *un ingresso* della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo delle scale comuni; *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 14,10 mq., con annesso *un cucinotto* della superficie utile di circa 5,35 mq; *un corridoio/disimpegno* della superficie utile di circa 4,80 mq.; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq. provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; *una cameretta (studio)* della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (**Nota** -La cameretta non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia); *un bagno* della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); *un balcone* della superficie utile di circa 10,0 mq., sul fronte principale con affaccio e vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 55,15 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa mc. 196,65.-



- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *BUONO*;
- **Stato d' uso dell' immobile**: *occupato dal Soggetto Esecutato e/o familiari dello stesso.*
- **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare**:
- **Dati Identificativi**: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;
- **Classamento**: Rendita Euro 255,65; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 5,5 vani;
- **Indirizzo**: Via Argentiera n.18, Piano 2;
- **Dati di Superficie**: Totale: **72 mq.** - Totale escluso aree scoperte: **69 mq.**;
- **Intestati Catastali a Attuali** : [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.
- **Confini**: vano scala comune, prop. tà, [REDACTED], corte comune, Via Argentiera, s.s.a.;

➔ VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) :
= 207.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentosettemilacinquecento/00 Euro

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

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

12.5 Valore Del LOTTO N° 2 (Due) Prezzo Base

❖ **Il LOTTO N° 2 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su un Locale GARAGE (*Catastalmente C/6*) posto in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int. 5, Piano Terra, in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Via/Strada Argentiera, parzialmente interrato. Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune.
- **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-



- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *NORMALE*;
- **Stato d' uso dell' immobile**: *Al momento del sopralluogo il Garage era utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.*
- **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare**:
- **Dati Identificativi**: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;
- **Classamento**: Rendita Euro 90,64; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 15 mq.;
- **Indirizzo**: P.le Del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano Terra;
- **Dati di Superficie**: Totale: 17 mq.;
- **Intestati Catastali a Attuali** [REDACTED]
- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000.
- **Confini**: altra proprietà su due lati, terrapieno, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), s.s.a.;

 **VALORE DEL LOTTO N° 2 (Due) :**

= 21.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventunomila/00 Euro

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

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°2 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.0: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.1 grafico – ALLEGATO N°3.1: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

12.5 Valore Del LOTTO N° 3 (Tre) Prezzo Base

❖ **Il LOTTO N° 3 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/4 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (*Catastalmente A/4: abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.5, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. *L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto alla Via/Strada Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune, esterna; l'ingresso è posto sulla Dx. del passaggio comune, rialzato, rispetto alla Via/Strada pubblica.*

L'Abitazione è così composta e articolata:



- un ampio soggiorno-pranzo "open space", della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; un disimpegno della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a "camerette", alla camera singola, al bagno e al w.c.; due stanze destinate a "camerette" singole (non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M.), una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una "finestrella" con affaccio sul corridoio esterno comune; una camera singola della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; un bagno della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; un W.C. della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; una terrazza esclusiva, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq., rialzata rispetto alla quota di calpestio della abitazione; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq.-

▪ **Dati Metrici**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 30,0 mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc.-

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

- **Stato d' uso dell' immobile:** *Al momento del sopralluogo l' Abitazione era occupata e utilizzata dalla Signora [REDACTED] che l'ha acquistata, per l'intero, con atto del 19/10/2020 ai rogiti del Notaio Detti.*

(Vedi ALLEGATO N° 7.0: copia dell' atto di compravendita).

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

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°5;

- **Classamento:** Rendita Euro 198,84; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 5 vani;

- **Indirizzo:** Via/Strada Argentiera, n°5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie:** Totale: **109 mq.**, Totale escluse aree scoperte **98 mq.**;

- **Intestati Catastali Attuali :** [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.



- **Confini:** proprietà [REDACTED] Via Argentiera, passaggio comune, s.s.a.;

 **VALORE DEL LOTTO N° 3 (Tre) :**

= 300.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentoottantatremila/00 Euro

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

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°3 si rimanda all' ALLEGATO N° 1.2: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.2 grafico - ALLEGATO N°3.2: documentazione fotografica).

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili;

ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili;

ALLEGATO N. 3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili;

ALLEGATO N. 4 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;

ALLEGATO N. 5 : Relazione/i notarile/i Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili;

ALLEGATO N. 6 : Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili;

ALLEGATO N. 7 : Copia Atti di Compravendita degli immobili;

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente



INDICE

Relazione di Stima – PROCEDURA GIUDIZIARIA N. 148/ 2018 R.G.E.I.

Premessa	pag.02
QUESITI	pag.02
Identificazione dei beni immobili della procedura	pag.04
RISPOSTA AI QUESITI	pag.05
QUESITO N. 1	pag.05
1.1 - Verifica della documentazione	pag.05
1.2 - Provenienza e formalità pregiudizievoli degli immobili.....	pag.05
1.3 – Controlli Catastali	pag.11
QUESITO N. 2	pag.12
2.1 – Accesso agli immobili pignorati	pag.12
2.2 – Descrizione della località e della zona degli immobili pignorati.....	pag.13
2.3. – Caratteristiche del fabbricato e della ABITAZIONE posti in Via Argentiera n.c. 17, Piano II°	pag.14
2.4. Caratteristiche del Locale GARAGE posto in Via Sant’Andrea,	
(P.le Del Valle), int n.5, Piano T.;	pag.16
2.5. Caratteristiche del fabbricato e della Abitazione posti in Via Argentiera.....	
Nn.5, Piano Terra;	pag.17
2.6 – PARAMETRICI URBANISTICI – EDILIZI DELLE U.I.....	pag.20
2.7 - DATI CATASTALI E CONFINI DELLE U.I.....	pag.22
2.8 – TABELLE MILLESIMALI	pag.23
QUESITO N. 3	pag.24
3.1- Accertamento della Conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare .	pag.24
QUESITO N. 4	pag.24
4.1 – SITUAZIONE CATASTALE	pag.24
4.2 - CORRISPONDENZA CATASTALE	pag.24
QUESITO N. 5	pag.25
5.1 – DATI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag.25
5.2 – VINCOLI	pag.27
QUESITO N. 6	pag.28
6.1 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI	pag.28
6.2) – CONDONI / SANATORIE EDILIZIE	pag.29



6.3) – CONFORMITÀ’ URBANISTICA – EDILIZIA DELLE U.I.	pag.29
6.4) - ABITABILITÀ’/AGIBILITA’ DELLE U.I	pag.30
QUESITO N. 7	pag.30
7.1 - DIVISIONE In Lotti N° 1) - 2) - 3).....	pag.30
QUESITO N. 8	pag.34
8.1 - DIVISIBILITA’ Dei Beni	pag.34
QUESITO N. 9	pag.35
9.1 - STATO di Possesso degli Immobili	pag.35
QUESITO N. 10	pag.35
10.1 - ASSEGNAZIONE al Coniuge	pag.35
QUESITO N. 11	pag.36
11.1 – Vincoli, Diritti e Servitù	pag.36
QUESITO N. 12	pag.36
12.1 - Criterio Di Stima Adottato	pag.36
12.2 - Stima Del Più Probabile Valore di Mercato degli Immobili	pag.38
12.3 - Valore Dei Beni Immobili	pag.40
12.4 - VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) PREZZO BASE	pag.41
12.4 - VALORE DEL LOTTO N° 2 (Due) PREZZO BASE	pag.42
12.5 - VALORE DEL LOTTO N° 3 (Tre) PREZZO BASE	pag.43

ALLEGATI (Fascicolo a Parte) :

- ALLEGATO N. 1 :** Documentazione Catastale degli immobili; da pag.2 a pag.20;
- ALLEGATO N. 2 :** Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili; da pag. 21 a pag. 24;
- ALLEGATO N. 3 :** Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili; da pag. 25 a pag. 46;
- ALLEGATO N. 4 :** Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ; da pag.47 a pag. 73;
- ALLEGATO N. 5:** Relazione/i notarile/i Ipotecaria e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili; da pag. 74 a pag.85;
- ALLEGATO N. 6:** Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili da pag.86 a pag. 94;
- ALLEGATO N. 7:** Copia atti di compravendita degli immobili da pag.95 a pag.109;

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N°148 / 2018 R.G.E.I.

Parte Ricorrente (Creditore) :	Controparte (Debitore) :
➤ BANCA TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA CREDITO COOPERTATIVO – SOC. COOPERATIVA – C. F.: 01602230532;	➤ Signor SCLANO Murizio C.F.: SCLMRZ72D28G088O

GIUDICE Dell' Esecuzione: Dott. ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Gaia Caroti;
C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;
Certificatore Impianti: Ing. Claudio Pannozzo;

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE
- ALLEGATI -

**UNITA' IMMOBILIARI ubicate in Comune di Monte Argentario (GR), Località
Porto S. Stefano, Via Argentiera N.ri 5 e 17 e Via S. Andrea (P.le Del Valle)**



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



ALLEGATO N. 1.0 :

**Documentazione Catastale ABITAZIONE posta in P.S. Stefano, Via
Argentiera n° 17, Piano II° - F.13 – p.lla 345 – Sub. 5:
▪ Planimetria catastale e Visura Storica della u.i.**

Il C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente



PLANIMETRIA CATASTALE

Data di presentazione: 26/02/2009 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069179/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti

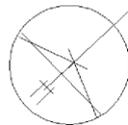
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0025837 del 26/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario	
Via Argentiera civ. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scotto Daniele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 13	Prov. Grosseto
Particella: 345	N. 1086
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano secondo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2022 - Comune di MONTE ARGENTARIO(437) - Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5 >
VIA ARGENTIERA n. 18 Fiumo 2

Data di presentazione: 26/02/2009 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069179/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:38:31
Numero Pratica: T89277/2023
Pag: 1-Seguo

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2023

Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/09/2023

Dati identificativi: Comuni di MONTEARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comuni di MONTEARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 345

Classamento:

Rendita: Euro 255,65

Categoria A/4•I, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5

Indirizzo: VIA ARGENTIERA n. 18 Piano 2

Dati superficie: Totale: 72m² Totale escluse aree scoperte: 69m²

> Intestatari catastali

▶ 1. SCLANOM Maurizio (CF SCLMRZ72028G0880)

nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972 Diritto

di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comuni di MONTEARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:38:31
Numero Pratica: T89277/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 27/03/1987 al 26/02/2009 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
VIA ARGENTIERA Piano 2
Partita: 3026

📅 dal 26/02/2009

RISTRUTTURAZIONE del 26/02/2009 Pratica n.
GR0025837 in atti dal 26/02/2009 RISTRUTTURAZIONE
(n. 1894.1/2009)

Immobile attuale

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
VIA ARGENTIERA n. 18 Piano 2

> Dati di classamento

📅 dal 27/03/1987 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
Rendita: Lire 765
Categoria **A/4^o**, Classe 2, Consistenza **5,0 vani**
Partita: 3026

📅 dal 01/01/1992 al 26/02/2009

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
Rendita: Euro 232,41
Rendita: Lire 450.000
Categoria **A/4^o**, Classe 2, Consistenza **5,0 vani**
Partita: 1002554

📅 dal 26/02/2009 al 26/02/2010

RISTRUTTURAZIONE del 26/02/2009 Pratica n.
GR0025837 in atti dal 26/02/2009 RISTRUTTURAZIONE
(n. 1894.1/2009)

Immobile attuale

Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
Rendita: Euro 255,65
Categoria **A/4^o**, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**

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





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:38:31
Numero Pratica: T89277/2023
Pag: 3 - Segue

📅 dal 26/02/2010
Immobile attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
Rendita: Euro 255,65
Categoria A/4^{es}, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/02/2010
Pratica n. GR0027809 in atti dal 26/02/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3834.1/2010)

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

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5
Totale: 72 m²
Totale escluse aree scoperte : 69 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/02/2009, prot. n. GR0025837

> Altre variazioni

📅 dal 27/03/1987 al 26/02/2009
Immobile attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/1987 in
atti dal 25/07/1991 (n. 392.1/1988)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437)(GR) Foglio 13 Particella 345 Sub. 5

➤ 1. DEMANIO DELLO STATO(RAMO LAVORI PUBBLICI)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 27/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

➤ 1. SCLANO Romilda (CF SCLRLD11D48F437D) nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 08/04/1911

2. Atto del 27/03/1987 Pubblico ufficiale MURIANI BRUNO Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 27358 Registrazione n. 867 registrato in data 13/10/1987 - Voltura n. 392.1/1988 in atti dal 25/07/1991

📅 dal 27/03/1987 al 26/05/2003
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

➤ 1. TERRAMOCCIA Ardito (CF TRRRDT44M24F437C) nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 24/08/1944

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/05/2003 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 300 n. 95 registrato in data 30/10/2003 - SUCCESSIONE DI SCLANO ROMILDA Voltura n. 2395.1/2003 - Pratica n. GR0123635 in atti dal 23/12/2003

📅 dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 3)





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:38:31
Numero Pratica: T89277/2023
Pag: 4 - Fine

- **2. TERRAMOCCIA Danilo**
(CF TRRDNL51B12F437X)
nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 12/02/1951
☐ dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 3)
- **3. TERRAMOCCIA Davide**
(CF TRRDVD79B21E202T)
nato a GROSSETO (GR) il 21/02/1979
☐ dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
- **4. TERRAMOCCIA Federica**
(CF TRRFRC88B62G088W)
nata a ORBETELLO (GR) il 22/02/1988
☐ dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
- **5. TERRAMOCCIA Iginò**
(CF TRRGNI41P29F437N)
nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 29/09/1941
☐ dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 3)
- **6. TERRAMOCCIA Tatiana**
(CF TRRTTN74E70G088B)
nata a ORBETELLO (GR) il 30/05/1974
☐ dal 26/05/2003 al 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
- **1. SCLANO Maurizio**
(CF SCLMRZ72D28G088O)
nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972
☐ dal 19/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 19/04/2004 Pubblico ufficiale
BALDASSARRI ROBERTO Sede GROSSETO (GR)
Repertorio n. 14589 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5050.1/2004 Reparto
PI di GROSSETO in atti dal 10/05/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



ALLEGATO N. 1.1:

**Documentazione Catastale della Locale GARAGE posto in P.S. Stefano
Via S. Andrea (P.le del Valle), Piano T. int.5 : F.13 – P.IIa 218 – Sub.11**

- **Planimetria catastale e Visura Storica della u.i.**

Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



Data di presentazione: 11/06/1990 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069180/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487

136

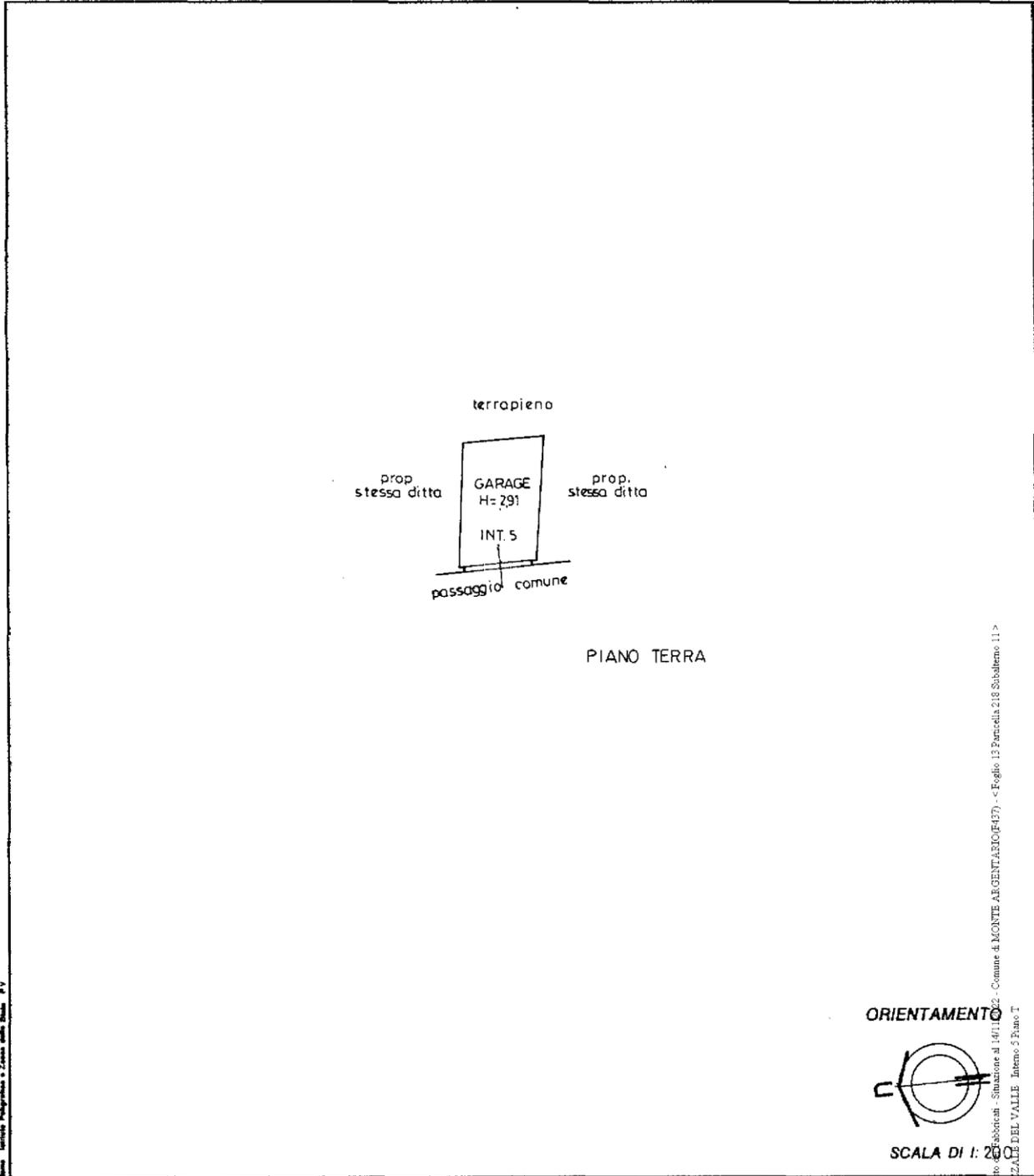


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteargentario via Loc. " Il Valle " civ.



Catasto Edilizio - Situazione al 14/11/22 - Comune di MONTE ARGENTARIO (F47) - Foglio 13 Particella 218 Subaltemo 11 > FAZZARE DEL VALLE Interno 5 Piano T

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
MAGNANI Walfrido
Iscritto all'albo de Geometri
della provincia di GROSSETO n. 246

RISERVATO ALL'UFFICIO

7 MAG. 1991
ACCETTABILE

Dati di presentazione: 11/06/1990 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069180/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti
Scheda I di I - Formato di acq.: A4 (208x297) - Patti di scala: 1:1





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 11:10:08
Numero Pratica: T112862/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/09/2023

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

Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 218

Classamento:

Rendita: Euro 90,64

Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 15 m²

Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11

Indirizzo: PIAZZALE DEL VALLE Interno 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 17 m²

> Intestati catastali

> 1. SCLANO Maurizio (CF SCLMRZ72D28G088O)

nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 11/06/1990

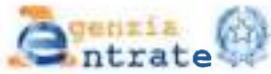
Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11

COSTITUZIONE del 11/06/1990 in atti dal 12/06/1990
(n. 11477.1/1990)





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 11:10:08
Numero Pratica: T112862/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

- 📅 dal 11/06/1990 al 08/04/1991
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
PIAZZA VALLE Interno 5 Piano T
Partita: 9604
COSTITUZIONE del 11/06/1990 in atti dal 12/06/1990
(n. 11477.1/1990)
- 📅 dal 08/04/1991 al 09/08/2011
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
PIAZZA DELLA VALLE Interno 5 Piano T
Partita: 1003707
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1991 in
atti dal 13/02/1992 COMPRAVENDITA(n. 4630.1/1991)
- 📅 dal 09/08/2011
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
PIAZZALE DEL VALLE Interno 5 Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011
Pratica n. GR0128567 in atti dal 09/08/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 50083.1/2011)

> Dati di classamento

- 📅 dal 11/06/1990 al 11/06/1990
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
Partita: 9604
COSTITUZIONE del 11/06/1990 in atti dal 12/06/1990
(n. 11477.1/1990)
- 📅 dal 11/06/1990 al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
Rendita: Lire 140
Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 15 m²
Partita: 9604
CLASSAMENTO del 11/06/1990 in atti dal 08/05/1991
(n. 11477.1/1990)
- 📅 dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)**
Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11
Rendita: Euro 90,64
Rendita: Lire 175.500
Categoria C/6^a, Classe 6, Consistenza 15 m²
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 11:10:08
Numero Pratica: T112862/2023
Pag: 3 - Segue

Partita: 1003707

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 218 Subalterno 11

Totale: 17 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
11/06/1990, prot. n. 000011477

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437)(GR) Foglio 13 Particella 218 Sub. 11

> 1. DE DOMINICIS Imperia

(CF DDMMPR11E51F437F)

nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 11/05/1911

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare ciascuno per i propri diritti
(deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 11/06/1990 in atti dal 12/06/1990
(n. 11477.1/1990)

> 2. DELLA SANTINA Palmira

(CF DLLPMR15C65G088F)

nata a ORBETELLO (GR) il 25/03/1915

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)

> 3. LEGNI Armando

(CF LGNRND52A10F437S)

nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 10/01/1952

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)

> 4. LEGNI Maria Gabriella

(CF LGNMGB44B46G088U)

nata a ORBETELLO (GR) il 06/02/1944

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)

> 5. SALUZ Angelo (CF SLZNGL38R06F437B)^{b)}

nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/10/1938

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)

> 6. SALUZ Lanfranco

(CF SLZLFR43A09F437Z)

nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 09/01/1943

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)

> 7. SALUZ Wilmar (CF SLZWMMR48A08F437S)

nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 08/01/1948

☐ dal 11/06/1990 al 08/04/1991

Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 1)





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 11:10:08
Numero Pratica: T112862/2023
Pag: 4 - Fine

➤ 1. **SCLANO Maurizio**
(CF SCLMRZ72D28G0880)
nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972
☐ dal 08/04/1991
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. Atto del 08/04/1991 Pubblico ufficiale GALGANI Sede
MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 9631 - UR
Sede ORBETELLO (GR) Registrazione n. 382
registrato in data 24/04/1991 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 4630.1/1991 in atti dal 13/02/1992

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



ALLEGATO N. 1.2 :

**Documentazione Catastale dell' ABITAZIONE posta in P.S. Stefano Via
Argentiera n° 5, Piano Terra – F.13 – P.lla 270 – Sub. 4;
▪ Planimetria catastale e Visura Storica della u.i.**

Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



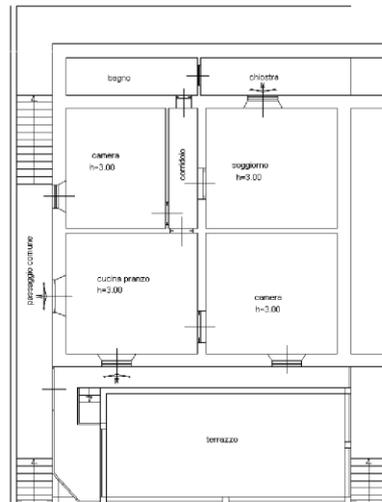
PLANIMETRIA CATASTALE

Data di presentazione: 20/07/2007 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069181/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti

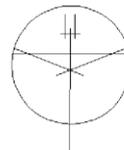
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0146259 del 20/07/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario	
Via Argentiera - Porto Santo Stefano civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scotto Daniele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 13	Prov. Grosseto
Particella: 270	N. 1086
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2022 - Comune di MONTE ARGENTARIO(F437) - < Foglio: 13 Particella 270 Subalterno 4 >
LOCALITA' ARGENTIERA n. 5 Piano T

Data di presentazione: 20/07/2007 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069181/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:57:20
Numero Pratica: T103397/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/09/2023

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

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270

Classamento:

Rendita: Euro 198,84

Categoria A/4^a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Indirizzo: LOCALITA' ARGENTIERA n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 98 m²

> Intestati catastali

➤ 1. PODESTA' Alessandra (CF PDSLSN72S61F437V)

nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 21/11/1972

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:57:20
Numero Pratica: T103397/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

- 📅 dal 16/10/1986 al 16/10/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
VIA ARGENTIERA Piano T
Partita: 6301
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 📅 dal 16/10/1986 al 17/07/1993
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
VIA ARGENTIERA
Partita: 6301
VARIAZIONE del 16/10/1986 in atti dal 19/08/1987 (n. 655/1986)
Annotazioni: da verificare
- 📅 dal 17/07/1993 al 20/07/2007
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
VIA ARGENTIERA - PORTO SANTO STEFANO
Partita: 6301
CLASSAMENTO del 17/07/1993 in atti dal 04/08/1993 (n. 655.1/1986)
- 📅 dal 20/07/2007 al 15/03/2013
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
VIA ARGENTIERA n. 5 Piano T
RISTRUTTURAZIONE del 20/07/2007 Pratica n. GR0146259 in atti dal 20/07/2007 RISTRUTTURAZIONE (n. 4696.1/2007)
- 📅 dal 15/03/2013
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
LOCALITA' ARGENTIERA n. 5 Piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2013 Pratica n. GR0027670 in atti dal 15/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9787.1/2013)

> Dati di classamento

- 📅 dal 16/10/1986 al 01/01/1992
Immagine attuale
Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)
Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4
Rendita: Lire 576
Categoria A/4^{pt}, Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Partita: 6301
Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:57:20
Numero Pratica: T103397/2023
Pag: 3 - Segue

📅 dal 01/01/1992 al 20/07/2007

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Rendita: Euro 178,95

Rendita: Lire 346.500

Categoria A/4^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Partita: 6301

📅 dal 20/07/2007 al 21/07/2008

RISTRUTTURAZIONE del 20/07/2007 Pratica n. GR0146259 in atti dal 20/07/2007 RISTRUTTURAZIONE (n. 4696.1/2007)

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Rendita: Euro 198,84

Categoria A/4^o, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

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

📅 dal 21/07/2008

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. GR0186492 in atti dal 21/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6836.1/2008)

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Rendita: Euro 198,84

Categoria A/4^o, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

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

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 13 Particella 270 Subalterno 4

Totale: 109 m²

Totale escluse aree scoperte : 98 m²

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/07/2007, prot. n. GR0146259

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437)(GR) Foglio 13 Particella 270 Sub. 4

➤ 1. BUONTEMPO Rosolina ; In Sclano (CF BNTRLN40A45F498A) nato a MONTEFERRANTE (CH) il 05/01/1940

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 05/04/1997
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
Ora: 10:57:20
Numero Pratica: T103397/2023
Pag: 4 - Fine

➤ **2. SCLANO Rutilio**
(CF SCLRTL27B11G088D)
nato a ORBETELLO (GR) il 11/02/1927
📅 dall'impianto al 05/04/1997
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ **1. BUONTEMPO Rosolina**
(CF BNTRLN40A45F498A)
nata a MONTEFERRANTE (CH) il 05/01/1940
📅 dal 05/04/1997 al 31/03/2020
Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **2. SCLANO Maurizio**
(CF SCLMRZ72D28G088O)
nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972
📅 dal 05/04/1997 al 31/03/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ **1. SCLANO Maurizio**
(CF SCLMRZ72D28G088O)
nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972
📅 dal 31/03/2020 al 19/10/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

➤ **1. PODESTA' Alessandra**
(CF PDSLSN72S61F437V)
nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 21/11/1972
📅 dal 19/10/2020
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/1997 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 261 n. 65 registrato in data 25/07/1997 - SUCCESSIONE DI SCLANO RUTILIO Voltura n. 4547.1/1997 - Pratica n. 51726 in atti dal 19/04/2001

3. SUCCESSIONE EX LEGE di BUONTEMPO ROSOLINA del 31/03/2020 Registrazione Volume 88888 n. 230855 registrato in data 16/07/2020 - Trascrizione n. 6167.1/2020 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 31/07/2020

4. Atto del 19/10/2020 Pubblico ufficiale DETTIBRUNO Sede ORBETELLO (GR) Repertorio n. 100438 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9154.1/2020 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 29/10/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



ALLEGATO N. 2 :

- **ALLEGATO N° 2.0 : Pianta *Abitazione* posta in Via Argentiera n.c. 17, Piano Secondo – F.13 – P.IIa 345 – Sub. 5;**
- **ALLEGATO N° 2.1 : Pianta *locale Garage* posto In Via Sant’Andrea (P.le Del Valle), Piano Terra, int.5, – F.13 – P.IIa 218 – Sub. 11;**
- **ALLEGATO N° 2.0 : Pianta *Abitazione* posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra – F.13 – P.IIa 270 – Sub. 4;**

Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

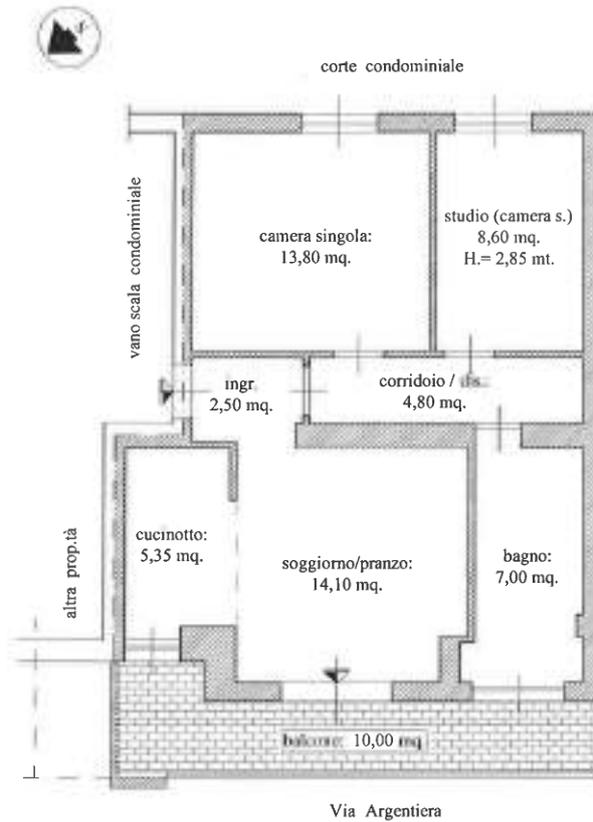
F.to Digitalmente



ALLEGATO N° 2.0

PIANTA DELL' ABITAZIONE: PIANO SECONDO
 - Scala 1:100 -
Via Argentiera n° 17

foglio N°13 - P.lla N° 345 - Sub.no N° 5



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DELLA ABITAZIONE

IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
ABITAZIONE	55,15 mq.	10,00 mq.	65,15 mq.	69,00 mq.	2,85 mt.	196,65 mc.

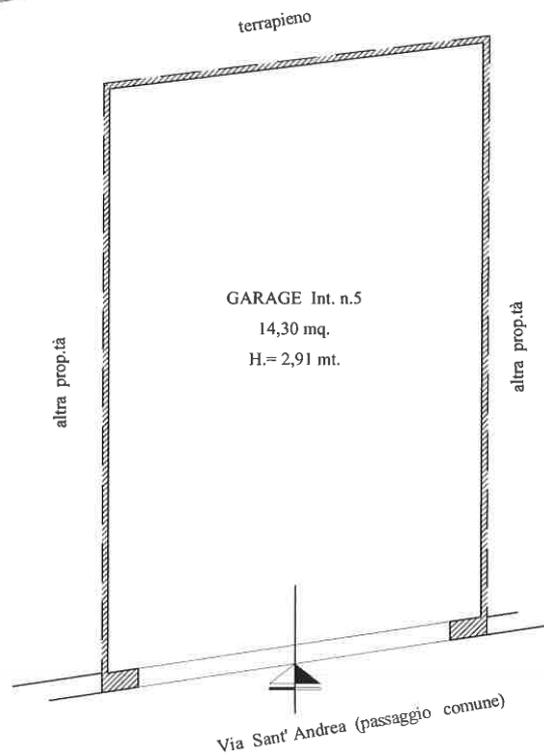
Il C.T.U.
 Arch. Angelo Mecarozzi
 F.to digitalmente



ALLEGATO N° 2.1

PIANTA DEL GARAGE : PIANO TERRA
- Scala 1: 50 -

foglio N°13 - P.lla N°218 - Sub.no N° 11



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DEL GARAGE

IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
GARAGE P/T.	14,30 mq.	0,00 mq.	14,30 mq.	15,50 mq.	2,91 mt.	45,10 mc.

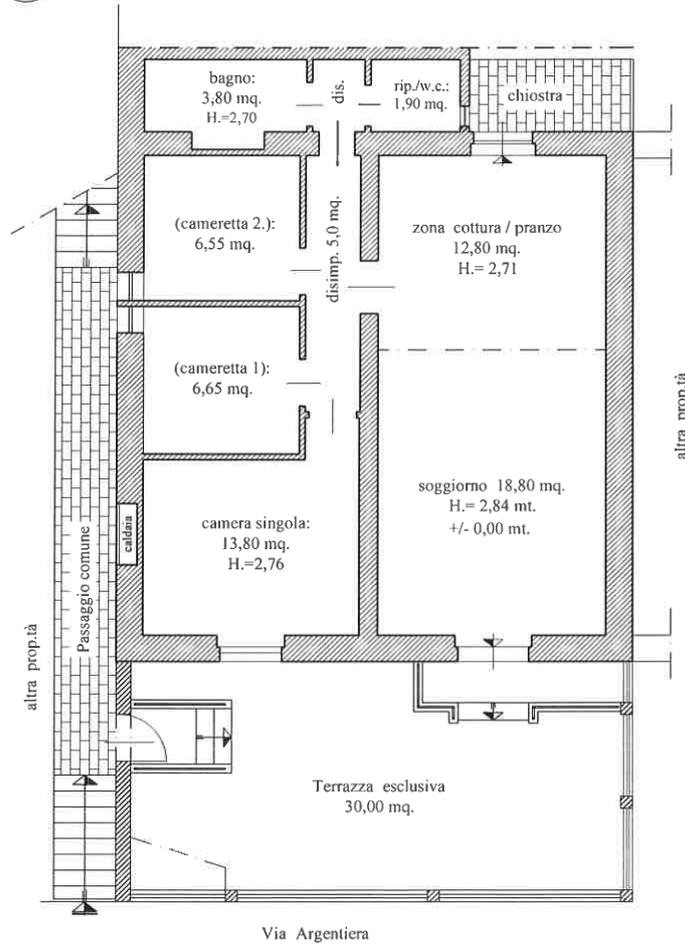
Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente



ALLEGATO N° 2.2

PIANTA DELL' ABITAZIONE: PIANO TERRA
 - Scala 1:100 -
Via Argentiera n° 5

foglio N°13 - P.lla N°270 - Sub.no N° 4



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DELLA ABITAZIONE

IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
ABITAZIONE	69,30 mq.	30,00 mq.	99,30 mq.	87,50 mq.	2,80 mt.	245,00 mc.

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



ALLEGATO N. 3.0 :

**Documentazione fotografica attuale della Abitazione posta In Via Argentiera n.c.
17, Piano Secondo – F.13 – P.lla 345 – Sub. 5**

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



Fotoaerea della località e della zona dove è ubicato il fabbricato cui fa parte l'abitazione interessata.



Foto N° 1: Vista del fabbricato fronte sulla Via Argentiera.



Foto N° 2: Vista del fronte principale del fabbricato prospiciente la Via Argentiera.





Foto N°3: Vista del fronte retro fabbricato e dell' ingresso alla scala interna condominiale

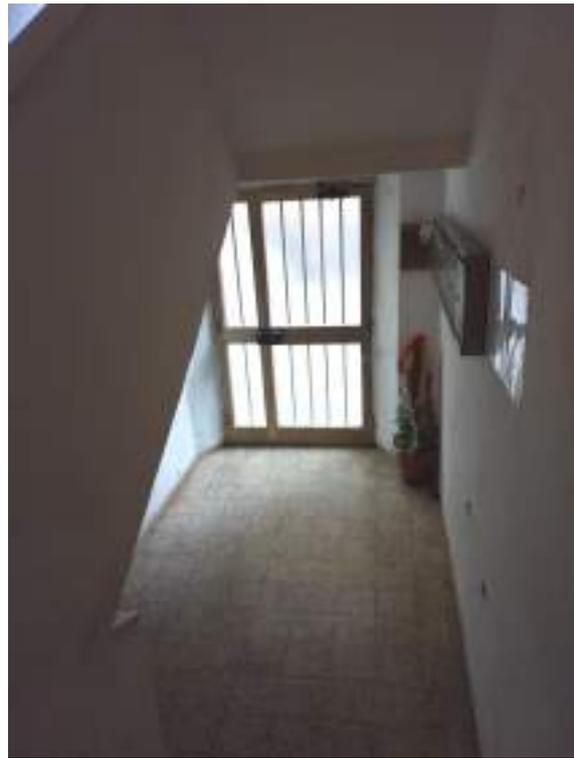


Foto N°4: Vista dell' androne di ingresso condominiale del fabbricato.



Foto N°5: Vista della scala condominiale e dell'ingresso alla abitazione al Piano II°



Foto N°6: Vista della zona ingresso e disimpegno della Abitazione.





Foto N°7 - Vista interna Abitazione: locale soggiorno verso il balcone.



Foto N°8 - Vista interna Abitazione: locale soggiorno verso il balcone e il cucinotto laterale.





Foto N°9- Vista interna Abitazione: il cucinotto dal locale soggiorno.



Foto N°10- Vista interna Abitazione: dal locale soggiorno verso l'ingresso.





Foto N°11- Vista interna Abitazione: dal disimpegno verso l'ingresso.



Foto N°12- Vista interna Abitazione: dall'ingresso verso il disimpegno.



Foto N°13- Vista interna Abitazione: camera singola verso il disimpegno.





Foto N°14- Vista interna Abitazione: camera singola verso la parete esterna finestrata.



Foto N°15 e 16- Vista interna Abitazione: camera / studio verso la parete esterna finestrata e verso il disimpegno.





Foto N°17- Vista interna del bagno, verso la parete estern finestrata.



Foto N°18- Vista interna del bagno, verso il disimpegno.



Foto N°19- Vista esterna del balcone prospiciente la Via Argentiera. Verso Nord.



Foto N°20 - Vista esterna del balcone prospiciente la Via Argentiera. Verso Sud.



ALLEGATO N. 3.1 :

**Documentazione fotografica attuale della Locale Garage posto in Via
Sant'Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano Terreno – F.13 – P.lla 218 – Sub.**

11

Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



Fotoaerea della località e della zona dove è ubicato il fabbricato cui fa parte l'abitazione interessata.



Foto N°21- Vista esterna della zona dove è ubicato il Garage. In **rosso** l'ubicazione del garage.





Foto N°22- Vista esterna del corpo di fabbrica destinato a garages. In **rosso** l'ubicazione del garage interessato.



Foto N°23- Vista esterna del corpo di fabbrica destinato a garages. In **rosso** l'ubicazione del garage.





Foto N°24- Vista interna Locale garage.



ALLEGATO N. 3.2 :

**Documentazione fotografica attuale della Abitazione posta in Via Argentiera n.c.
5, Piano Terra – F.13 – P.lla 270 – Sub. 4**

Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



Fotoaerea della località e della zona dove è ubicato il fabbricato cui fa parte l'abitazione interessata.



Foto N°25- Vista del contesto urbano della Via Argentera, dove è ubicata l'abitazione. La **freccia rossa** indica l'ubicazione del fabbricato in cui è posta.





Foto N°26 - Vista della abitazione dalla Via Argentiera, con ingresso dalla Via.



Foto N°27-Vista dell'ingresso alla abitazione dalla Via Argentiera, della scala e corridoio esterni, comuni, con ingresso dalla Via Argentiera.



Foto N°28-Vista dell' corridoio esterno comune con ingresso dalla Via Argentiera.



Foto N°29-Vista della terrazza esterna esclusiva, prospiciente l'abitazione, entrando dal corridoio comune.





Foto N°30 - Vista della terrazza esterna esclusiva, prospiciente l'abitazione, fronte Nord.



Foto N°31-Vista della terrazza esterna esclusiva, prospiciente l'abitazione, verso Est.





Foto N°32-Vista della terrazza esterna esclusiva, prospiciente l' Abitazione, verso Ovest.



Foto N°33-Vista della terrazza esterna esclusiva, prospiciente l' Abitazione,





Foto N°34-Vista dell' ingresso alla Abitazione dalla terrazza esterna antistante, scendendo due scalini.



Foto N°35-Vista interna del zona giorno e dell' angolo cottura "opes space" verso la parete di fondo, A Sud.





Foto N°36-Vista interna del zona giorno “ open space”verso l’ingresso alla abitazione e la terrazza antistante.

Foto N°37



Foto N°38

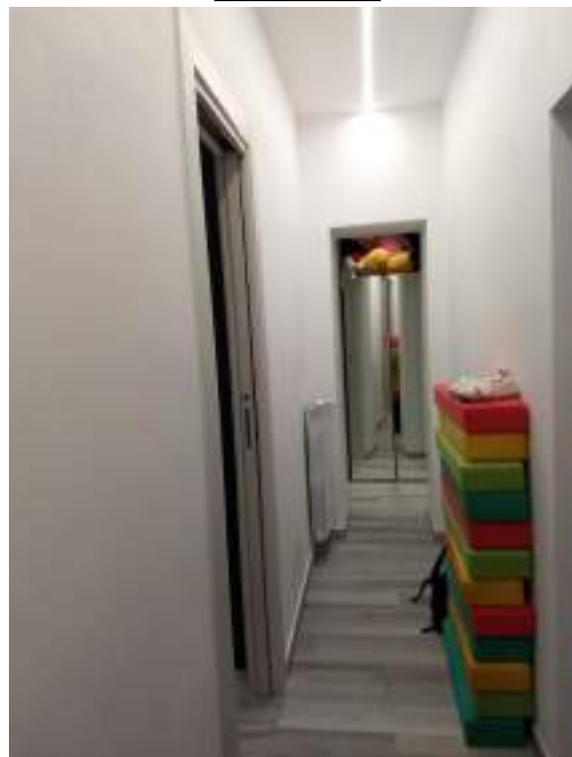


Foto N°37-38: Vista interna, da due diverse angolazioni, del disimpegno zona notte e servizi della abitazione.





Foto N°39

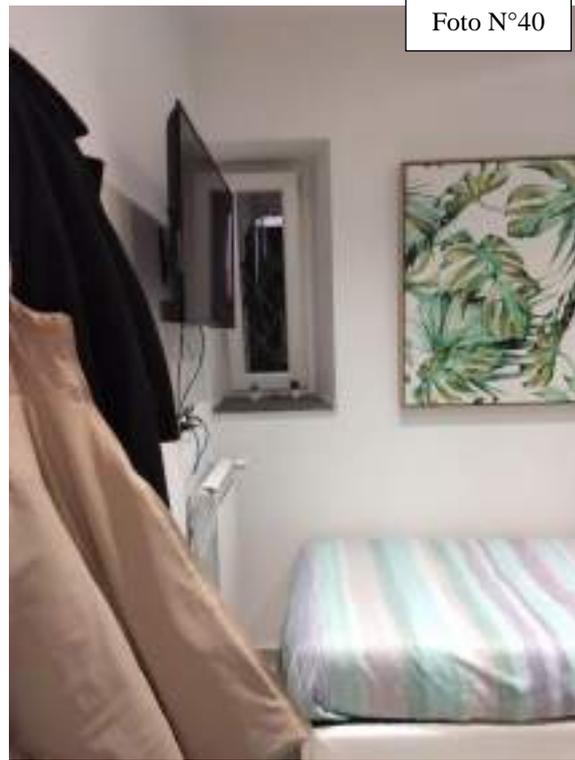


Foto N°40

Foto N°39-40: Vista interna, da due diverse angolazioni, della “cameretta 2”.



Foto N°41

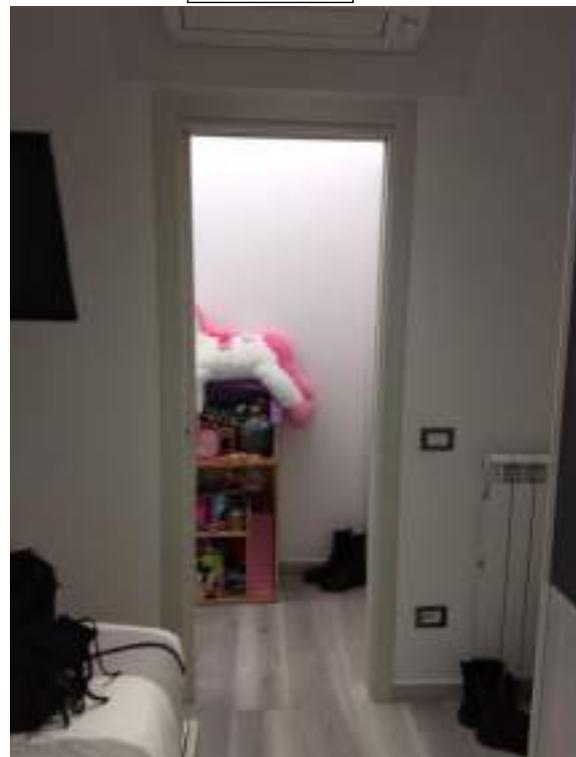


Foto N° 42

Foto N°41-42: Vista interna, da due diverse angolazioni, della “cameretta 1”.





Foto N°43



Foto N°44

Foto N°43-44: Vista interna, da due diverse angolazioni, della camera singola.



Foto N°45: Vista interna della camera singola, verso il disimpegno.

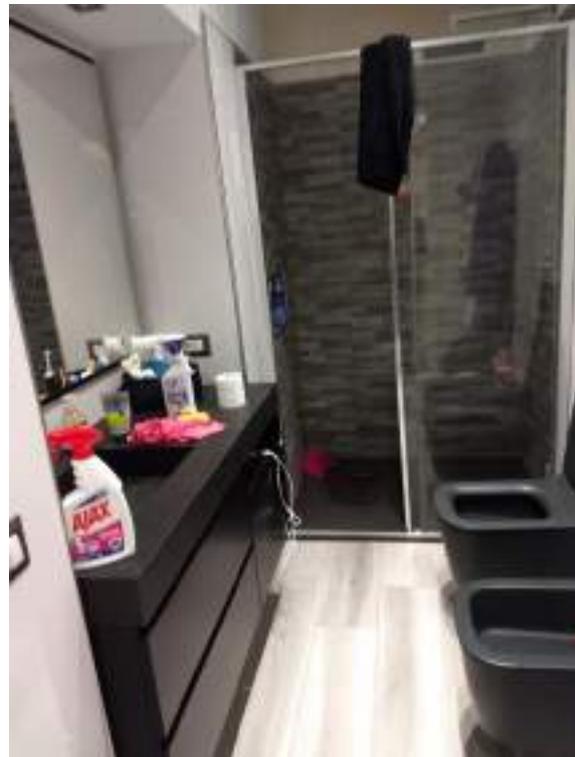


Foto N°46: Vista interna del bagno.





Foto N°47: Vista interna del w.c. e ripostiglio

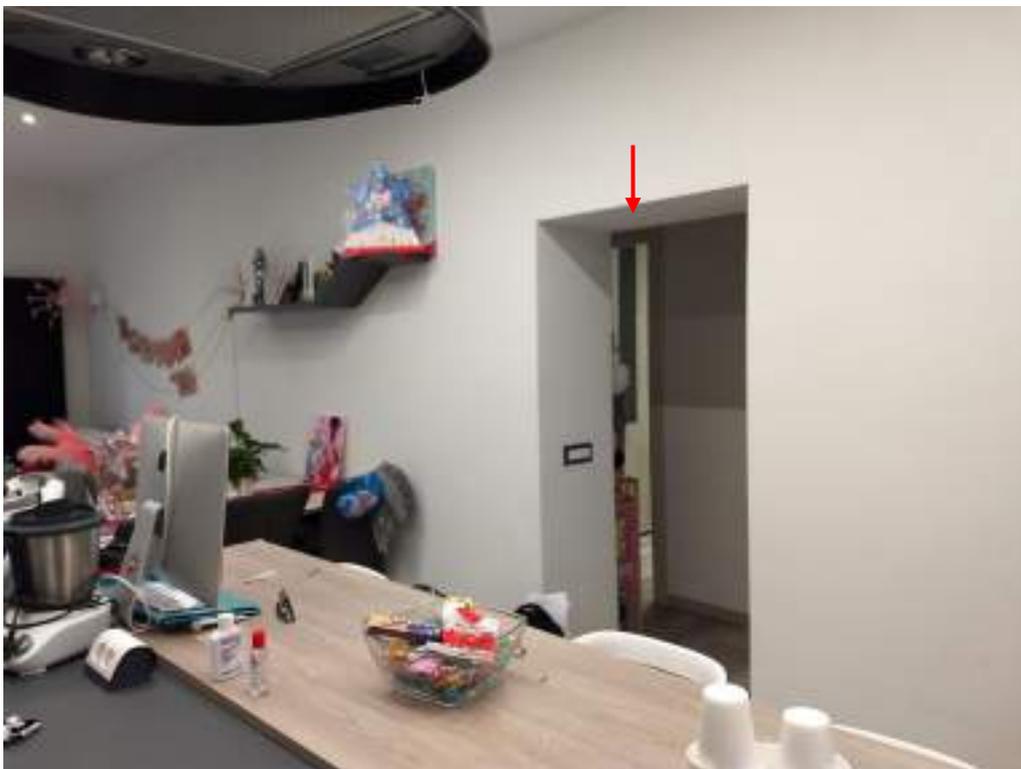


Foto N°48: Vista interna del locale soggiorno verso il vano porta di ingresso al disimpegno zona notte e servizi.



ALLEGATO N. 4.0:

Documentazione Urbanistica – Edilizia

Degli immobili interessati :

- 1) **ABITAZIONE UBIcata IN VIA ARGENTIERA N° 17 – PIANO
SECONDO**

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



PRATICA		
n. 420	anno 2004	5
<small>numero ufficio</small>		<small>protocollo</small>
 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto) UFFICIO URBANISTICA - Edilizia Privata		
<input type="checkbox"/> CONCESSIONE EDILIZIA <input checked="" type="checkbox"/> DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'		
LAVORI DI OO. INT.		
UBICAZIONE	Località PSS	Via/Piazza ARGENTIERA 17
CATASTO	Foglio 13	mappe 345 Sub 5
BITTA SELANO MAURIZIO		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DINETTI		
PROGETTISTA ARCHITETTONICO LOFFREDO ITALO <small>(firma)</small>		NOTE 33
PRATICHE COLLEGATE	n. _____ anno _____	
	n. _____ anno _____	
<small>Spec. 9</small> <small>Ufficio C. C.A.T. n. _____</small>		Loc. ARGENTIERA



3

12.07.2004
Geom. *Italo Loffredo*
Al Dirigente 3° Settore
del Comune di Monte Argentario
(Ufficio Tecnico- Edilizia Privata)

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO	
018926	09 LUG 04

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
- 9 LUG. 2004
ARRIVO

OGGETTO: Dichiarazione inizio attività ai sensi della Legge Regionale n°52 /1999 art. 9 riguardanti Opere Interne come definite dall'art. 2 comma 60 Legge 662 del 23 Dicembre 1996 e successive modificazioni ed integrazioni

Il sottoscritto Sciano Maurizio, nato a Orbetello il 02/04/1972 e residente in Porto S. Stefano in Via Argenteria n° 17 - C.F. SCL MRZ 72D28 G0880 quale proprietario dell'immobile sito a Porto S. Stefano, in Via Argenteria n° 17 e censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Foglio n° 13 Particella n° 345 Sub. 5.

PREMESSO

Che intendo realizzare lo spostamento di un muro per rendere più ampio il vano soggiorno con la possibilità di creare un unico vano adibito a bagno.
Verrà inoltre realizzata una nuova tubazione di adduzione idrica, un nuovo impianto di riscaldamento, ed a conclusione verrà ripristinata la tinteggiatura degli intonaci e posata una nuova pavimentazione.

COMUNICO

- Per quanto sopra richiesto, il tutto è meglio specificato negli elaborati grafici e nella Relazione Tecnica allegata alla presente, a firma del Geom. Italo Loffredo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al N° 943, con studio in Porto S. Stefano (Gr), Via Cuniberti n° 76/78.
- L'intervento non superando i 200 uomini-giorno ed essendo presente una sola ditta in cantiere non necessita del piano di sicurezza generale prevista dal d.lgs 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.
- L'intervento in oggetto non rientra nei casi previsti dall'art. 9 comma 2 della Legge 52/99, per cui non necessita la notifica preliminare prevista dall'art. 11 della Legge 494/96 e successive modificazioni.

ALLEGATI:

- Cartografie: catastale e estratto al 1: 25000
- Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato
- Planimetria stato attuale/modificato

Il tutto trasmesso in duplice copia
Porto S. Stefano,
Con osservanza,

Il Proprietario
Sciano Maurizio

Per qualsiasi comunicazione in merito alla presente preghiamo scrivere a:
Geom. Italo Loffredo, Via Cuniberti n° 76/78
- 58019 Porto S. Stefano (Gr) -
Tel. 0564/812126 - Fax. 0564/811070

Sciano Maurizio
Visto: 08-07-04. *Bonanno con arch*
gli ospiti condonati.
B







COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

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

UFFICIO TECNICO
3° Settore - Urbanistica e Centro Storico

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

RICHIEDENTE : SCLANO MAURIZIO

N. 440/06

PRESENTAZIONE : PROT. 25145
LOCALITA' : ARGENTIERA

DEL 8.09.06

INTERVENTI RICHIESTI: VARIANTE ALLA DIA 18956 /04

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

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

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R., ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Data 26.09.2006

Il Responsabile
Arch. Sabato Antonella

Il Dirigente del III° Settore
Arch. Augusto Donati



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto)

STUDIO TECNICO



Geometra Daniele Scotto
Via Appetito n° 222, tel.0564/817302
cell. 338/2595639

E-mail danscotto@virgilio.it
58019 Porto Santo Stefano (GR)

Codice Fiscale SCTDNL76R22G088E Partita I.V.A. 01267010534

RICHIESTA PROT. N.	25145	08 SET, 2006
REGISTRATO IL	02 OTT, 2006	
di sensi dell'art.	79 LR 1/2005	

Per la copia delle carte alveolari e per la cartella di G. Caporali al n° 82 Cassa 8-12 LR 1/2005.

Località: **Porto Santo Stefano**
Via Argenteria

Titolo: **AI SENSI DELL'ART. 79 DELLA LEGGE N°1/05**

Proprietà: **Sclano Maurizio**
Via Argenteria n° 17
Posto S. Stefano (GR)

Maurizio Sclano

Il Tecnico: **Geom. Daniele Scotto**



01

Tavola: **PLANIMETRIE**

Scala: **varie**

Data: **Settembre 2006**



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto)

STUDIO TECNICO



Geometra Daniele Scotto
Via Appetito n° 222, tel.0564/817302
cell. 338/2595639
E-mail danscotto@virgilio.it
58019 Porto Santo Stefano (GR)

Codice Fiscale SCTDNL76R22G088E Partita I.V.A. 01267010534

RICHESTA PROT. N.	05165 U.D. SEL. 2006
REGISTRATO IL	12 OTT. 2006
SEMPRE DETT.	73.10.1/1005

Località: **Porto Santo Stefano**
Via Argentiera

Titolo: **AI SENSI DELL'ART. 79 DELLA LEGGE N°1/05**

Proprietà: **Sclano Maurizio**
Via Argentiera n° 18
Posto S. Stefano (GR)

Sclano Maurizio

il Tecnico: **Geom. Daniele Scotto**



02

Tavola: **stato di dia**
stato di variante
stato Sovrapposto

Scala: 1:100

Data: Settembre 2006



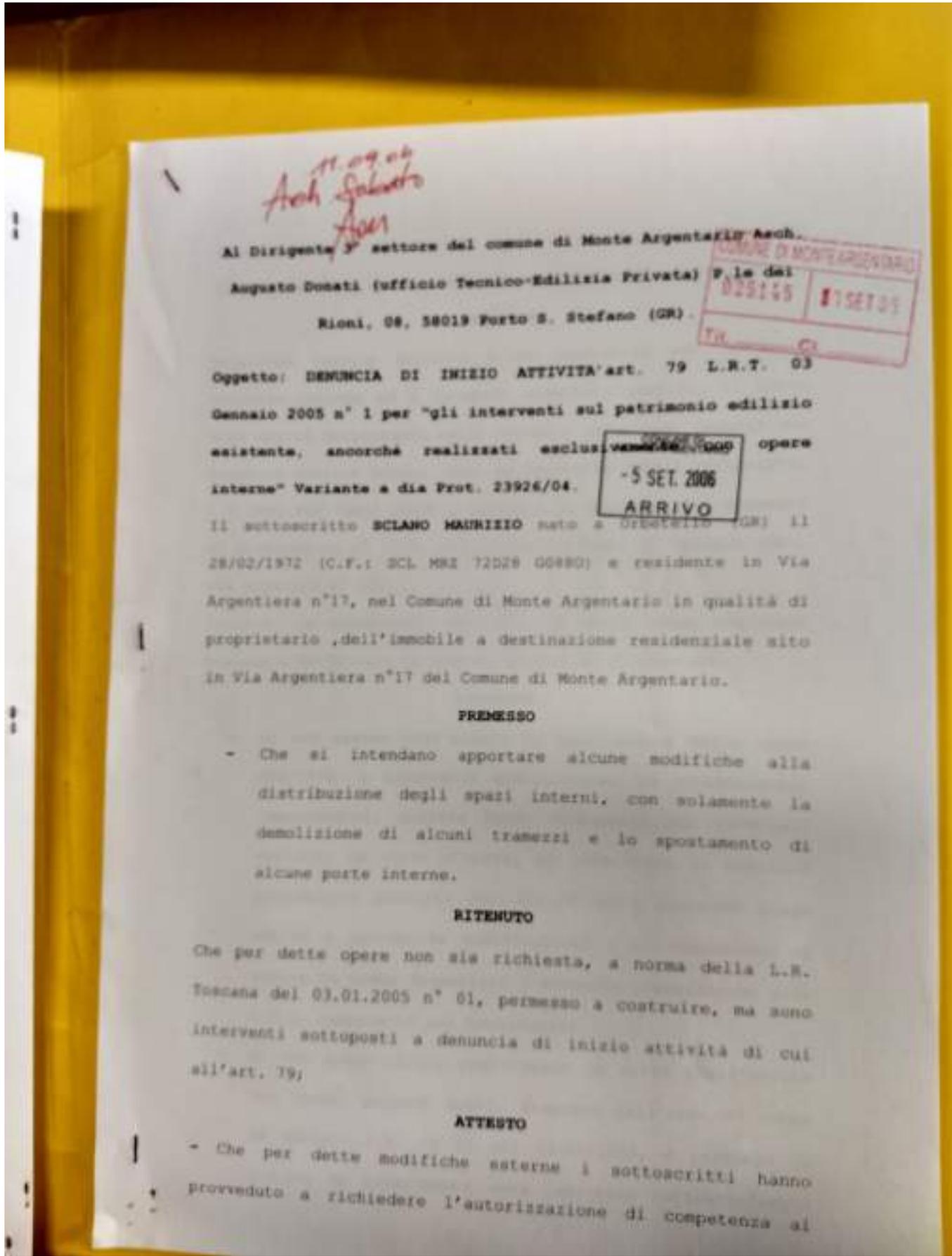


pianta piano terzo

stato di dia







ALLEGATO N. 4.1:

Documentazione Urbanistica – Edilizia

Degli immobili interessati :

- 2) **LOCALE GARAGE UBICATO IN VIA SANT' ANDREA (P.le del Valle) –
PIANO TERRA – Int. 5**

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente





COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

STUDIO TECNICO GEOM. GALANDRINI P. CARLO

Porto S. Stefano Via del Fortino, 2 Tel. 0564/814526
C.F. 6LN CRL 45L16 F5208

PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE COMPLETAMENTE

822 **COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**
PROVINCIA DI GROSSETO
VIRTO E APPROVATO NELLA COMMISSIONE EDILIZIA
DEL 11/3/1989 N° 12/15
CON LE CONDIZIONI DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
N° 9066/89 DEL 24/10/1989
L. SINDACO

IL PROPRIETARIO
LEONI UGO DE DOMINICIS IMPERIALE
Ugo de Dominicis Imperiale

IL TECNICO
[Signature]

TAVOLA STATO DI PROGETTO

DATA SCALA 1:200



198/89



AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GROSSETO

SERVIZIO FORESTALE

N. 17704 Ufficio 245/1

13 MAR 1991

Risposta al foglio

*Allegati

OGGETTO: COMUNE DI M. Argentario Istanza Geom. Calandrini P. Carlo per c/o del sig. Legni Ugo e De Dominicis Iseria per realizzazione di autorimesse completamente interrata in Località "Valle". Variante a Sanatoria

Al Sig. Geom. Calandrini P. Carlo V. del Fortino n°2 P.S. Stefano GR
c. p. c. AL COMANDO STAZIONE FORESTALE DI Monte Argentario GR
AL COMUNE DI Monte Argentario GR

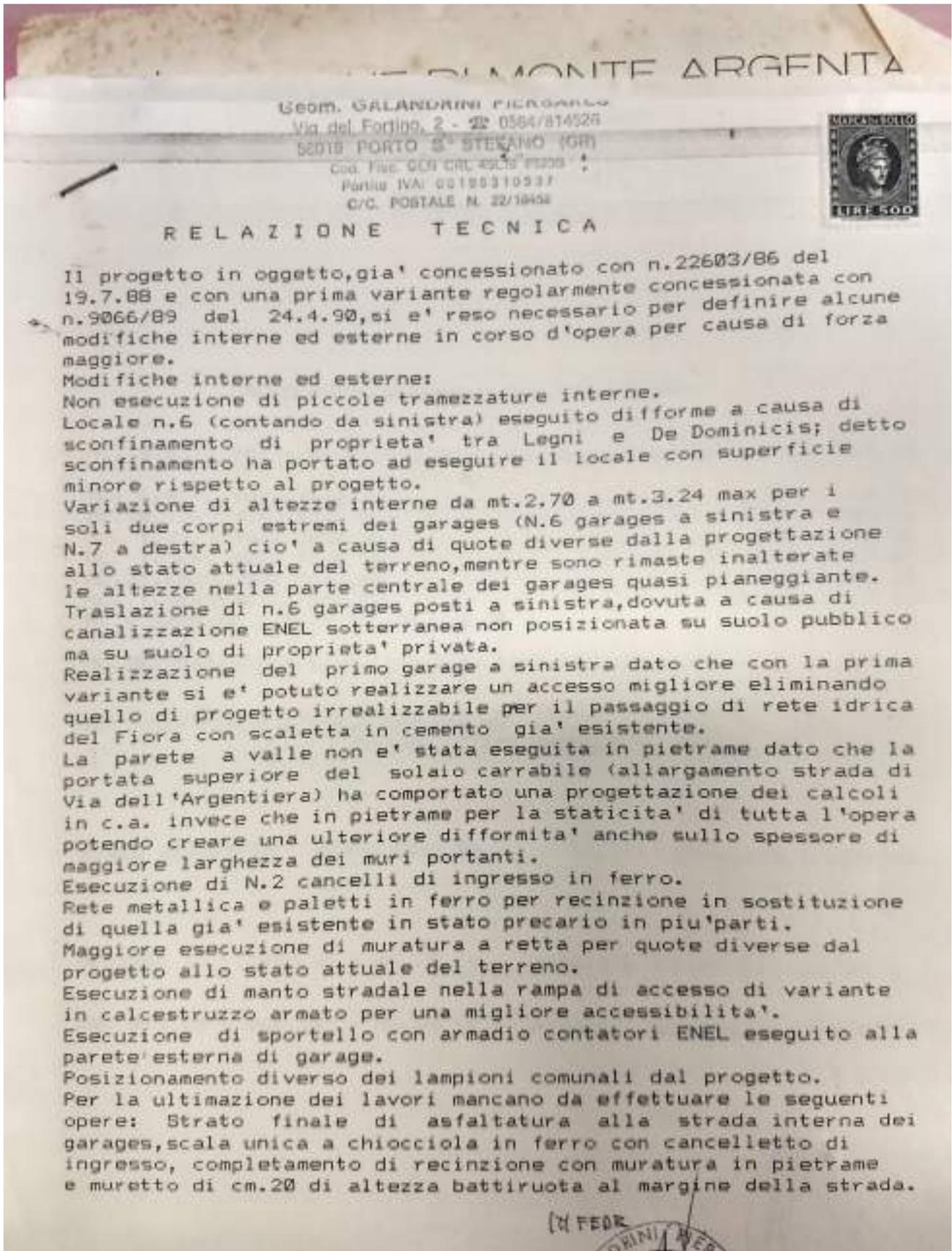
In riferimento all'istanza presentata in data 14/03/1990 intesa ad ottenere l'autorizzazione all'abbattimento di nessun tipo di pinata. ed allo sbancamento di un appessamento di terreno occorrente per realizzazione di autorimesse completamente interrata. (Larg. al. 3- Lang. al. 70- Prof. Variabile). sito in località Valle nel Comune di Monte Argentario.

al foglio n. 13 part. 114-218-330-340 questa Amministrazione esprime il proprio nulla-osta nei soli riguardi idrogeologici forestali salvo eventuali diritti di terzi o di altri organi tutori, per il taglio e lo sbancamento richiesto a condizione che vengano rispettate le seguenti norme:

- 1)- I movimenti di terreno dovranno essere contenuti al minimo indispensabile ed il taglio delle piante di qualsiasi specie NON E' CONSENTITO.
2)- Il materiale terroso proveniente dagli scavi dovrà essere conguagliato sul posto o trasportato in un luogo adatto e consolidato;
3)- Dovranno essere considerate inoltre tutte quelle opere necessarie affinché non avvengano ristagni di acque sulla superficie ed a scongiurare quindi qualsiasi dissesto di carattere idrogeologico.
La validità del presente nulla-osta è subordinata al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Monte Argentario.
Il presente nulla-osta ha la validità di anni 1 (uno) dalla data odierna.
4)- Dovranno essere realizzate delle scolime che permettano la corretta defluizione delle acque meteorologiche.

la cosa riceve in non classificata A-B-C-D
e Art. alla L.R. 42/82 del 22.11.1978 n. 238

Stampa ufficiale e firma del Presidente



RELAZIONE TECNICA

Il progetto prevede la variante in corso d'opera dell'accesso alle autorimesse regolarmente concessionate con n 22603 /86 del 19.07.1988.

Tale variante si e' resa necessaria poiche' il preesistente accesso veniva ad interessare la condotta dell'approvvigionamento idrico per la zona del Valle, dell'Acquedotto del Fiora.

Si e' provveduto a studiare un tracciato alternativo che peraltro non modificasse sostanzialmente l'andamento naturale del terreno e che partisse dal piano del piazzale del Valle fino al congiungimento della strada a servizio delle autorimesse.

Il dislivello da superare e' di ca. ml. 8.50, che per una distanza totale di ml. 31.00 ha una pendenza del 27% ca., pendenza relativamente elevata ma facilmente superabile dagli attuali mezzi meccanici.

La larghezza della strada, sara' di ml. 3.00 per tutta la sua lunghezza.

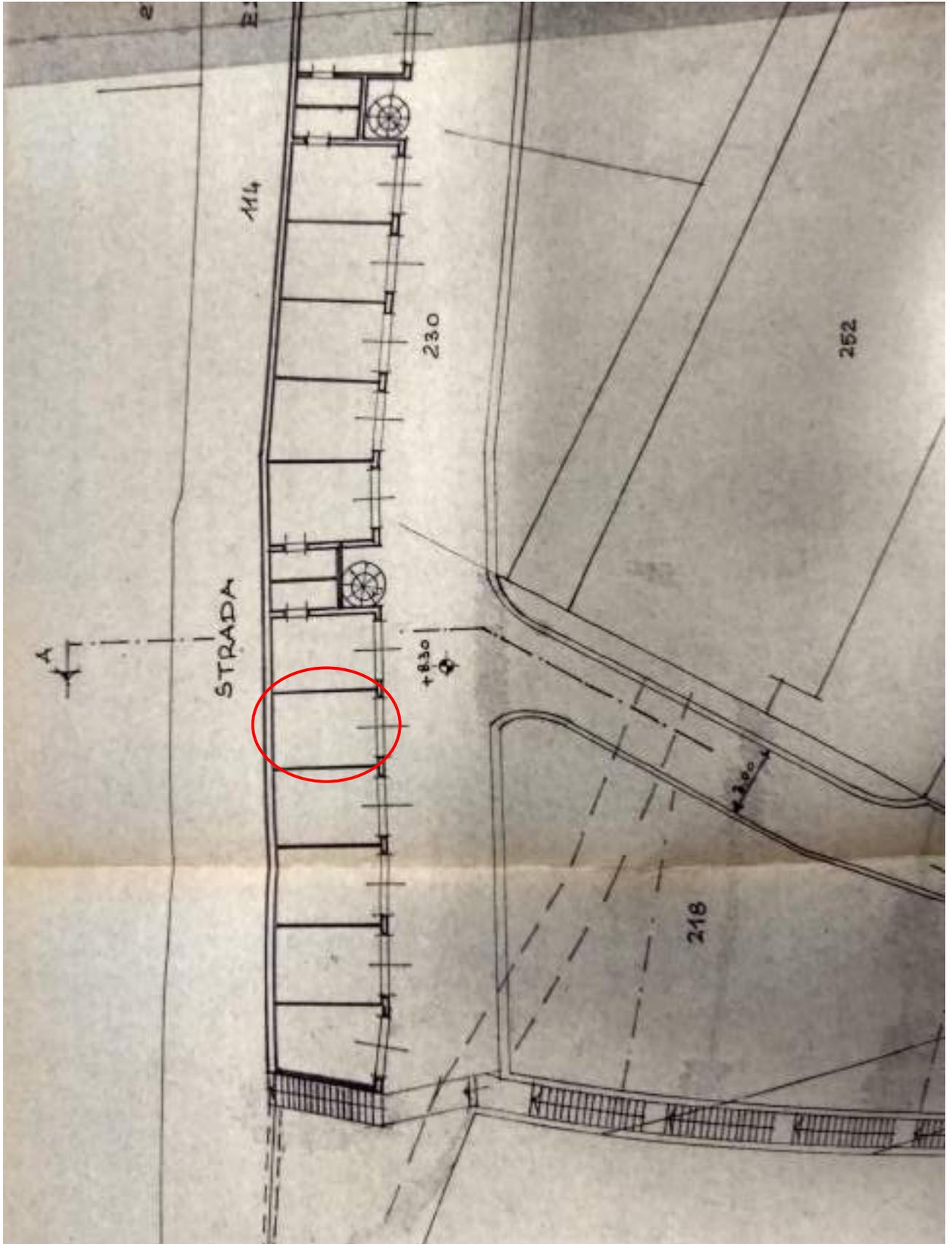
La stessa sara' realizzata in strati successivi di stabilizzato e manto superiore in materiale ad aderenza migliorata, vista la pendenza del 27%, il manto sara' altresì fornito di appropriate scanalature per il raccoglimento delle acque meteoriche.

Alla base della strada da realizzare, a quota del Piazzale del Valle verra' installata una grata per la raccolta delle acque.

La comunicazione, tra la quota della strada a servizio delle autorimesse e la quota a monte delle stesse, sara' svolta dalla rampa di scale peraltro esistente.

In fede
Geom. P. Carlo Galandrini





ALLEGATO N. 4.2:

Documentazione Urbanistica – Edilizia

Degli immobili interessati :

3) ABITAZIONE UBIcata IN VIA ARGENTIERA N.5

– PIANO TERRA –

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



PRATICA		protocollo	
n. 214	anno 2006	-4	
riservato all'ufficio			
 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto) UFFICIO URBANISTICA - Edilizia Privata			
<input type="checkbox"/> PERMESSO DI COSTRUIRE <input checked="" type="checkbox"/> DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ - P			
LAVORI DI	TRASFORMAZ. DI UNA FINESTRA IN UNA PORTA FINESTRA.		
UBICAZIONE	Località P.S.S.	Via/Razza ARGENTIERA	" 5
CATASTO	Foglio 13	mappe 270 sub 4.	
DITTA	BUONTIEMPO ROSALINA SCLANO VAURIZIO		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	SABATO		
PROGETTISTA ARCHITETTONICO	NOTE		
Scotto DANIELA			
(timbro)			
PRATICHE	n.	anno	
COLLEGATE	n.	anno	
	n.	anno	



Studio Tecnico
Geom. Scotto Daniele
Progettazione - Topografia -
RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE

RICHIEDENTE:

BUONTEMPO ROSALINA (C.F.: BNT RLN 40A45 F498A) nata a MonteFerrante (CH) il 05/01/1940 residente a Porto S. Stefano in via Argenteria n° 5.

SCLANO MAURIZIO (C.F.: SCL MZR 72D28 G088O) nata a Orbetello il 28/02/1972 residente a Porto S. Stefano in via Argenteria n° 18.

IMMOBILE:

Porzione di fabbricato di proprietà sito nel Comune di Monte Argentario, in Porto S. Stefano, in Via Argenteria n° 5, e censito al N.C.E.U. di Grosseto nel foglio n° 13 Particella n° 270 sub 4, e inserito in zona B di P.R.G., e in Zona A.T.O. di Piano Strutturale.

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Daniele Scotto, nato a Orbetello il 22/10/1976, residente in Porto Santo Stefano in via Appetito n° 222 codice fiscale SCT DNL 76R22 G088E, Iscritto all'albo professionale dell'ordine dei Geometri di Grosseto con il numero 1086, con studio in Porto Santo Stefano, Via Appetito n°222, Consapevole di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica utilità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale;

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti previste dall' articolo 481 del C.P.

ASSEVERA

Che le opere sono individuate della L.R.T. N. 01/2005, Regolamento Edilizio del Comune di Monte Argentario, per le quali è richiesto si richiede il permesso costruire dato che siamo in zona vincolate per il vincolo paesaggistico, già inoltrata la richiesta di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 181, commi 1-ter e 1-quarter del D.LGS., N° 42/04.

Porto S. Stefano li Aprile 2006


Geom. Daniele Scotto



21/6/06

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
- 9 FEB. 2007
ARRIVO

13 FEB. 2007
3

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

4223 To 6.13

All' Ufficio Urbanistica
del Comune di COMUNE DI
MONTE ARGENTARIO

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI

OGGETTO: Dia ai sensi art. 79 L.R. 01/05 PROT. 11226 del 13/04/06

COMMITTENTE: BUONTEMPO ROSOLINA, SCALNO MAURIZIO

IMPRESA: IMPRESA EDILE DI SCALNO MAURIZIO SEDE IN VIA ARGENTIERA N° 5 P.iva : 01272780535 C.F. SCL MRZ 72D28 G0880

Con riferimento alla D.I.A. Prot. n° 11226 del 13/04/2006, rilasciata da codesto Comune, intestata a Buontempo Rosolina, Sciano Maurizio per la realizzazione dei seguenti lavori : apertura di una finestra a porta finestra

SI DICHIARA

- 1) di realizzare direttamente all'IMPRESA EDILE IMPRESA EDILE DI SCALNO MAURIZIO SEDE IN VIA ARGENTIERA N° 5 P.iva : 01272780535 C.F. SCL MRZ 72D28 G0880.
- 2) di aver affidato la direzione dei lavori al Geom. Scotto Daniele iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Grosseto al n° 1086 con studio in P.S. Stefano Via Appetito Basso 222
- 3) di avere iniziato i lavori in data **12 FEB. 2007**

Con osservanza P.S. Stefano, li **08 FEB. 2007**

L'IMPRESA
Sciano Maurizio

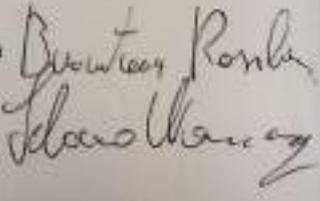
IL DIRETTORE DEI LAVORI



Geom. Scotto Daniele

IL COMMITTENTE

Buontempo Rosolina
Sciano Maurizio



- 1 -



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (Provincia di Grosseto)

STUDIO TECNICO

Geometra Daniele Scotto
Via Appetito n° 222, tel.0564/817302
cell. 338/2595639

E-mail danscotto@virgilio.it

58019 Porto Santo Stefano (GR)

Codice Fiscale SCTDNL76R226088E Partita I.V.A. 01267010534

Località: **Porto Santo Stefano
Via Argenteria**

RICHIESTA PROT. N. <i>11226 del 13-04-2006</i>
Visto il ... <i>del ...</i>
dalla ... <i>del ...</i>
REGISTRATO IL <i>30 GEN 2007</i>
ai sensi dell'art. <i>79 L.R. 1/05</i>
Sono fatti ...
Necessari ...
Officina del ...
... SETTORE (Dott. ...)

Titolo: **AI SENSI DELL'ART. 79 DELLA LEGGE N° 1/05**

Proprietà: **Buontempo Rosolina
Via Argenteria n° 5
Posto S. Stefano (GR)
Sciano Maurizio
Via Argenteria n° 18
Posto S. Stefano (GR)**

Buontempo Rosolina

Sciano Maurizio

Il Tecnico: **Geom. Daniele Scotto**



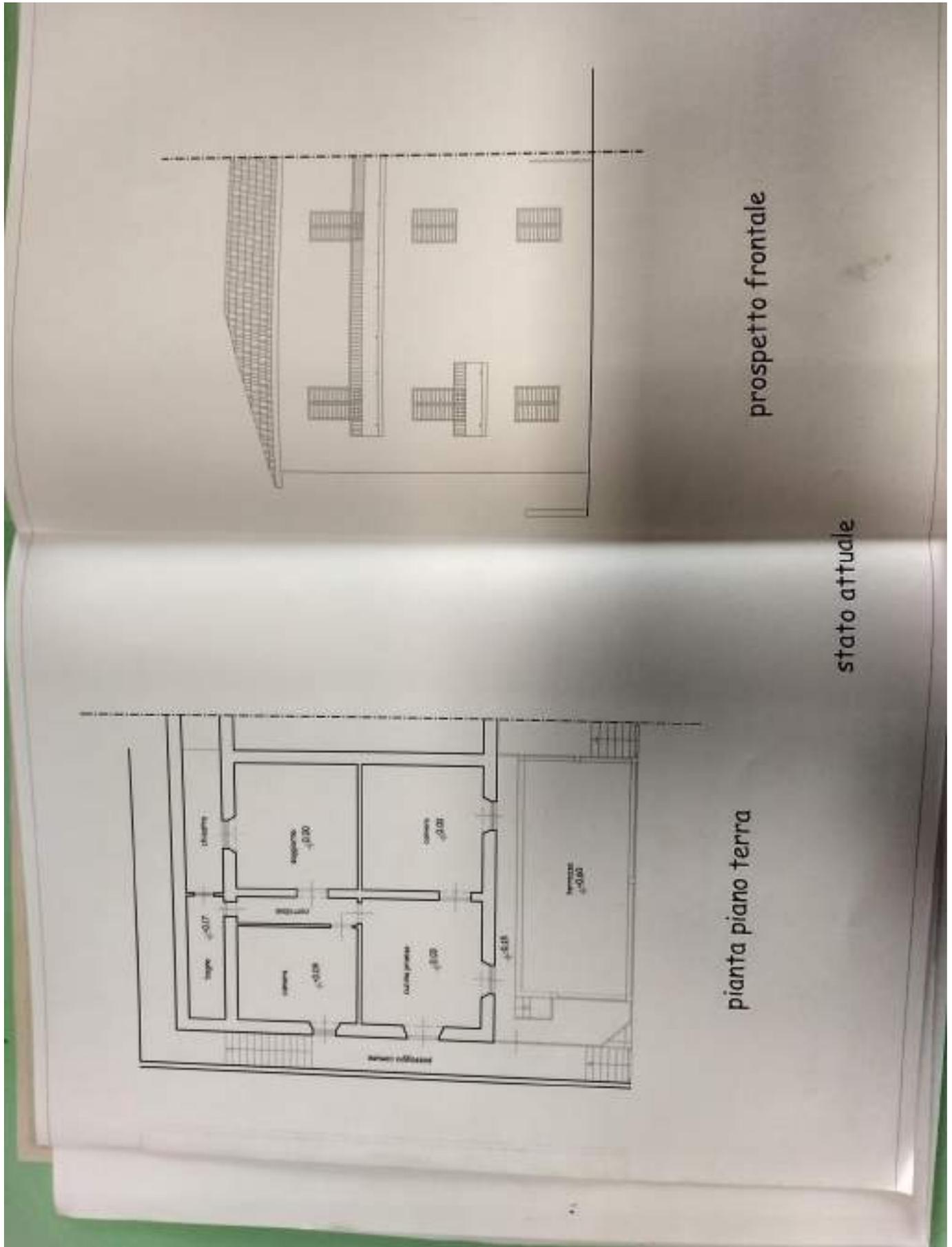
02

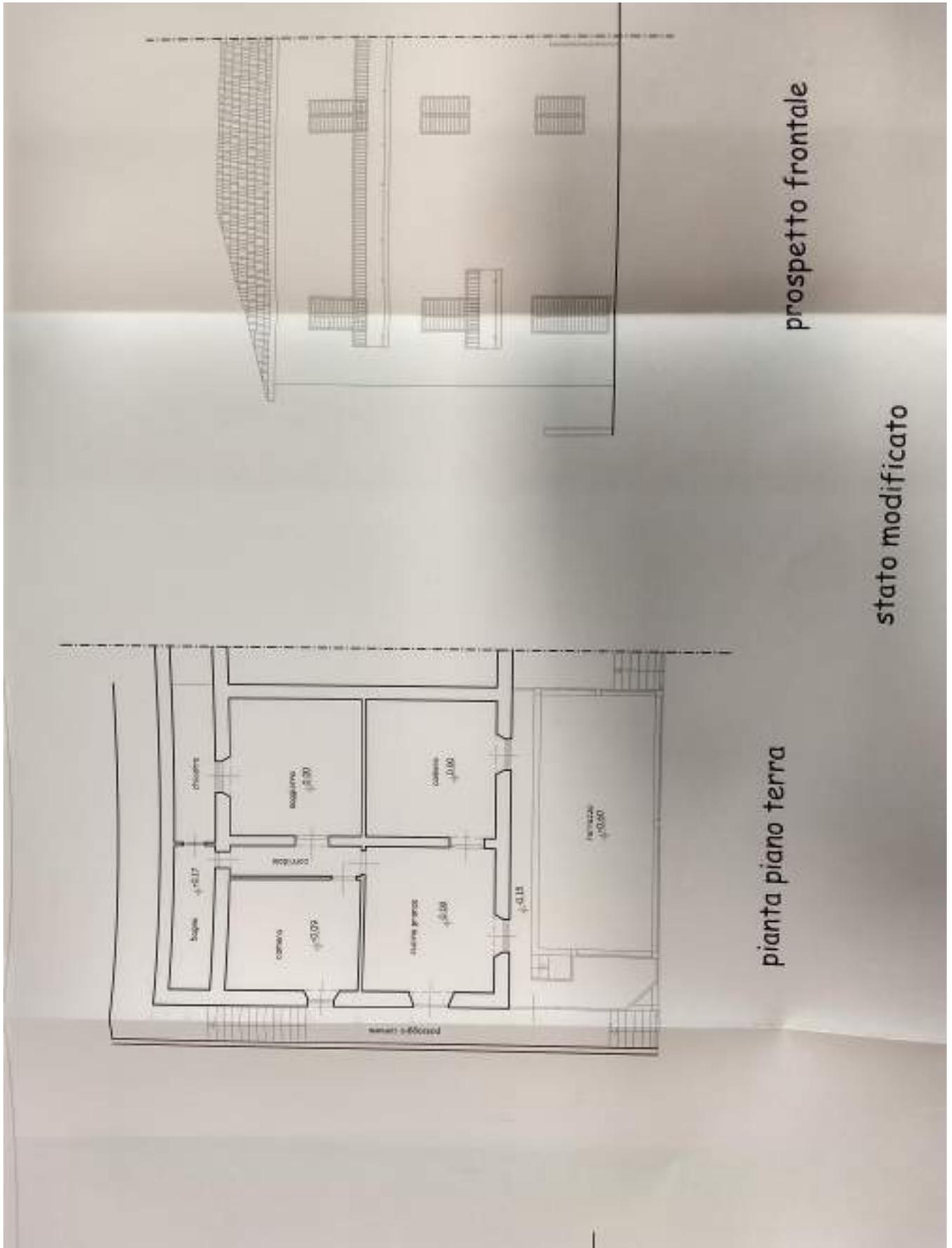
Tavola: **stato Attuale
stato Modificato
stato ...**

Scala: **1:100**

Data: **Aprile 2006**







stato modificato



PROT. 11226
DEL 13-04-2005

Al Dirigente 3° settore del comune di Monte Argentario Arch.
Augusto Donati (ufficio Tecnico-Edilizia Privata) P.le dei
Rioni, 08, 58019 Porto S. Stefano (GR).

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' art. 79 L.R.T. 03
Gennaio 2005 n° 1 per opere di apertura di una finestra a
porta finestra in via argentiera.

La sottoscritta BUONTEMPO ROSALINA nata a MonteFerrante(CH)
il 05/01/1940 (C.F.:BNT RLN 40A45 F498A) è residente in Via
Argentiera n°5, nel Comune di Monte Argentario in qualità di
proprietaria per 4, e SCLANO MAURIZIO nato a Orbetello (GR)
il 28/02/1972 (C.F.: SCL MRZ 72028 G0890) è residente in Via
Argentiera n°8, nel Comune di Monte Argentario in qualità di
proprietario per 4, dell'immobile a destinazione residenziale
sito in Via Argentiera n°5 del Comune di Monte Argentario.

PREMESSO

- Che l'intervento in oggetto non comporta variazioni
strutturali al fabbricato perché non andiamo a toccare
strutture portanti del fabbricato, come meglio spiegato
dagli elaborati grafici allegati.

RITENUTO

Che per dette opere non sia richiesta, a norma della L.R.
Toscana del 03.01.2005 n° 01, permesso a costruire, ma sono
interventi sottoposti a denuncia di inizio attività di cui
all'art. 79;

ATTESTO





COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni n. 8 - Porto S. Stefano Tel. 0564-811911 Fax. 0564 - 812044

Proposta di autorizzazione paesaggistica

- art. 88 comma 3 della L.R. 3-01-2005 n. 1

art. 146 del D.Lgs. n. 42/04-correcto e integrato dall' art. 16 D.Lgs. 24-03-2006 n. 157

IIP Settore -Urbanistica e Gestione del Territorio
Ufficio Edilizia Privata

Prot. n. 11226 - 06

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta presentata in data 13-04-2006, da Buontempo Rosalina residente in Porto S. Stefano Via Argentiera 5 e Sciano Maurizio residente in Porto S. Stefano Via Argentiera 18, con la quale chiede l'autorizzazione per la trasformazione di una finestra in porta.-finestra dell'unità immobiliare sita in Via Argentiera 5.

VISTO il progetto redatto dal geom. Scotto Daniele e la documentazione ad esso allegata;

VISTO l'art. 88 della L.R.T. 3-01-2005;

VISTO l'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 corretto e integrato dall'art. 16 del D.Lgs. 24-03-2006 n. 157;

VISTO che in merito il Collegio Ambientale con decisione n. 688 assunta nella seduta del 31/05/2006 verb. 47, ha espresso parere FAVOREVOLE in quanto l'intervento è compatibile con i caratteri del fabbricato.

RITENUTO che, conformemente al parere sopra riportato, la richiesta in oggetto possa essere accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 88 della L.R.T. 3-01-2005 n. 1 e all'art. 146 del Decreto Legislativo del 22-01-2004 n. 42 corretto e integrato dall'art. 16 del D.Lgs. 24-03-2006 n. 157;

PROPONE

di AUTORIZZARE, Buontempo Rosalina residente in Porto S. Stefano Via Argentiera 5 e Sciano Maurizio residente in Porto S. Stefano Via Argentiera 18, all'esecuzione delle opere in conformità al progetto allegato alla presente.

Il presente provvedimento è trasmesso, con i relativi allegati alla SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI per gli adempimenti previsti dal 5° comma dell'art. 88 L.R. 3-01-2005 n. 1 e dell'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 22-01-2004 corretto e integrato dall'art. 16 del D.Lgs. 24-03-2006 n. 157. Il Ministero può con provvedimento motivato, annullare la presente autorizzazione entro SESSANTA giorni successivi dalla relativa comunicazione.

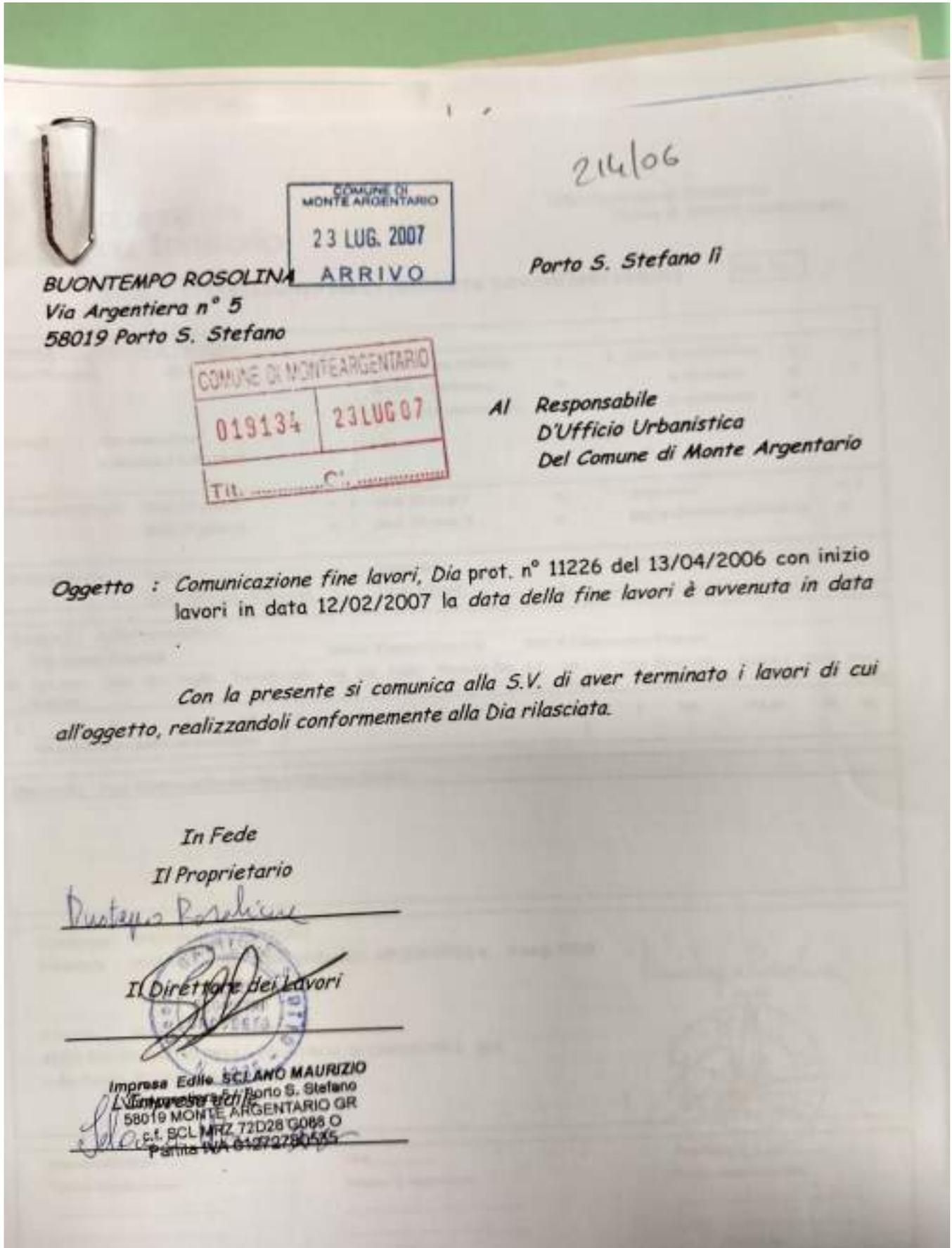
Porto S. Stefano li 20 OTT. 2006

AS-EDILIZIA PRIVATA (proposta)



IL DIRIGENTE
Arch. Augusto Donati





ALLEGATO N. 5 :

Visure Ipotecastiche degli immobili :

- Dichiarazione Notarile fino alla data del 06/11/2018**
- Dichiarazione Notarile fino alla data del 30/05/2022**
- Visura aggiornata alla data 06/11/2023**

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



- Dichiarazione Notarile fino alla data del 06/11/2018 –



notai **Detti Menchetti**.it
studio notarile associato



DICHIARAZIONE NOTARILE
sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale
prevista dall'art. 567 c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA contro il signor:

SCLANO Maurizio, nato a Orbetello il 28 aprile 1972, residente in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Argentiera n. 17, codice fiscale SCL MRZ 72D28 G088O

RISULTANZE CATASTALI:

a) la piena proprietà di:

* appartamento uso abitazione in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Argentiera n. 18, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 13:

- particella 345 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 69, rendita catastale euro 255,65

* locale ad uso autorimessa in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, piazzale del Valle, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 13:

- particella 218 subalterno 11, categoria C/6, classe 6, consistenza catastale mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita catastale euro 90,84

b) la quota pari ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà di appartamento uso abitazione in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Argentiera n. 5, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 13:

- particella 270 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 98, rendita catastale euro 198,84

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto dottor **Riccardo Menchetti**, notaio in Monte Argentario, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Grosseto**, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, assumendone la piena responsabilità,

DIGHIARO

che dalle indagini svolte su detti registri alla data del **6 novembre 2018** risultano le seguenti formalità relative agli immobili sopra descritti

NOMINATIVO

SCLANO Maurizio

TRASCRIZIONI A FAVORE

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Roberto Baldassarri il 19 aprile 2004, repertorio n. 14589/6779, trascritto a Grosseto il 6 maggio 2004 al n. 5050 del registro particolare, con il quale il signor SCLANO Maurizio acquistava dai signori **TERRAMOCCIA Igino**, nato a Monte Argentario il 29 settembre 1941, **TERRAMOCCIA Ardito**, nato a Monte Argentario il 24 agosto

Grosseto - p.za Caduti sul Lavoro, 1 - 58100 - tel. +39 0564 20817 - grosseto@notaidettimenchetti.it
Orbetello - p.za del Plebiscito, 15 - 58015 - tel. +39 0564 850048 - orbetello@notaidettimenchetti.it
Porto S. Stefano, v. Marconi, 49 - 58019 - tel. +39 0564 810182 - portosanostefano@notaidettimenchetti.it

Firmato Da: DE LUCA BENEDETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e75b97d2459352d08e5a23a987d32



1944, **TERRAMOCCIA Danilo**, nato a Monte Argentario il 12 febbraio 1951, **TERRAMOCCIA Tatiana**, nata a Orbetello il 30 maggio 1974, **TERRAMOCCIA Davide**, nato a Grosseto il 21 febbraio 1979 e **TERRAMOCCIA Federica**, nata a Orbetello il 22 febbraio 1988, l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Sergio Galgani il giorno 8 aprile 1991, repertorio n. 9631, trascritto a Grosseto il 27 aprile 1991 al n. 3971 del registro particolare, con il quale il signor **SCLANO Maurizio** acquistava dai signori **DE DOMINICIS Imperia**, nata a Monte Argentario il giorno 11 maggio 1911, **SALUZ Renzo**, nato a Monte Argentario il 6 ottobre 1938, **SALUZ Lanfranco**, nato a Monte Argentario il 9 gennaio 1943 e **SALUZ Wilmar**, nato a Monte Argentario il giorno 8 gennaio 1948, l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 218 subalterno 11

- successione legittima del signor **SCLANO Rutilio** apertasi il 5 aprile 1997, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 25 luglio 1997 al n. 65 vol. 261, trascritta a Grosseto il 25 novembre 1997 al n. 10115 del registro particolare, a favore dei signori **SCLANO Maurizio** e **BUONTEMPO Rosolina** per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 270 subalterno 4

N.B.: non risulta trascritta l'accettazione di eredità

TRASCRIZIONI CONTRO

- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Grosseto il 28 giugno 2018, repertorio n. 1464, trascritto a Grosseto il 18 ottobre 2018 al n. 10131 del registro particolare a favore di "**BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**", a carico degli immobili sopra descritti alle lettere a) e b)

ISCRIZIONI CONTRO

- ipoteca volontaria iscritta a Grosseto il 20 febbraio 2007 al n. 940 del registro particolare a favore di "**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SATURNIA SOCIETA' COOPERATIVA**" per complessivi euro 200.000 di cui euro 100.000 per capitale mutuato con atto da me ricevuto il 19 febbraio 2007, repertorio n. 20683/3544, a carico dell'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5

- ipoteca giudiziale iscritta a Grosseto il giorno 8 febbraio 2013 al n. 140 del registro particolare a favore di "**BANCA DI SATURNIA E DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO**" per complessivi euro 40.000 di cui euro 24.325,74 per capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto - Sezione Distaccata di Orbetello il 18 gennaio 2013, repertorio n. 19, a carico degli immobili sopra descritti alle lettere a) e b)

- ipoteca legale iscritta a Grosseto il 16 ottobre 2014 al n. 1408 del registro particolare a favore di "**EQUITALIA CENTRO S.P.A.**" per complessivi euro 208.319,28 di cui euro 104.159,64 per capitale nascente da atto del 9 ottobre 2014, repertorio n. 300/5114, a carico degli immobili sopra descritti alle lettere a) e b)

Firmato Da: DE LUCA BENEDETTA Emesso Da: ARUBAP E C S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e75b97d2459352d06ae5a23a967d32



NOMINATIVO

TERRAMOCCIA Igino, TERRAMOCCIA Ardito, TERRAMOCCIA Danilo, TERRAMOCCIA Tatiana, TERRAMOCCIA Davide, TERRAMOCCIA Federica

TRASCRIZIONI A FAVORE

- successione legittima della signora **SCLANO Romilda** apertasi il 26 maggio 2003, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 30 ottobre 2003 al n. 95 vol. 300, trascritta a Grosseto il 5 marzo 2004 al n. 2693 del registro particolare, a favore di TERRAMOCCIA Igino, TERRAMOCCIA Ardito e TERRAMOCCIA Danilo, per la quota pari a 3/12 ciascuno della piena proprietà e di TERRAMOCCIA Tatiana, TERRAMOCCIA Davide, TERRAMOCCIA Federica, per la quota pari ad 1/12 ciascuno della piena proprietà, dell'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Grosseto il 18 agosto 2003 al n. 9113 del registro particolare, a favore di TERRAMOCCIA Federica.

Si precisa che nel quadro A della nota di trascrizione è stata erroneamente indicata quale data di morte il 25 maggio 1999, anziché il 26 maggio 2003, come dovevasi e come rilevato dallo storico catastale

N.B.: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità degli altri eredi

TRASCRIZIONI CONTRO

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Roberto Baldassarri il 19 aprile 2004, repertorio n. 14589/6779, sopra meglio descritto

ISCRIZIONI CONTRO

- **negative**

NOMINATIVO

SCLANO Romilda

TRASCRIZIONI A FAVORE

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Bruno Muriani il 27 marzo 1987, repertorio n. 27358, trascritto a Grosseto il 24 novembre 1988 al n. 9293 del registro particolare, con il quale la signora SCLANO Romilda acquistava dall'**AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO** l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5

Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato:

"La parte acquirente, ai sensi del 6° comma dell'art. 28 della legge 8/8/1977 n. 513, non potrà alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio né su di esso potrà costituire alcun diritto reale di godimento se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla stipula del presente contratto."

TRASCRIZIONI CONTRO

- dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 30 ottobre 2003 al n. 95 vol. 300 e successiva accettazione dell'eredità con beneficio di inventario trascritta a Grosseto il 18 agosto 2003

Firmato Da: DE LUCA BENEDETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e75b97d2459f552d06ae5a23a9e7c32



al n. 9113 del registro particolare, sopra meglio descritte

ISCRIZIONI CONTRO

- negative

NOMINATIVO

SCLANO Rutlifo

TRASCRIZIONI A FAVORE

- atto di compravendita ricevuto dal notaio Miriam Rita Vitiello il giorno 8 gennaio 1976, trascritto a Grosseto il 6 febbraio 1976 al n. 1002 del registro particolare, con il quale i signori **SCLANO Rutlifo** e **BUONTEMPO Rosolina**, nata a Monteferrante il 5 gennaio 1940, acquistavano dalla signora **MATALONI Auralia** la piena proprietà dell'immobile sopra descritto alla lettera b)

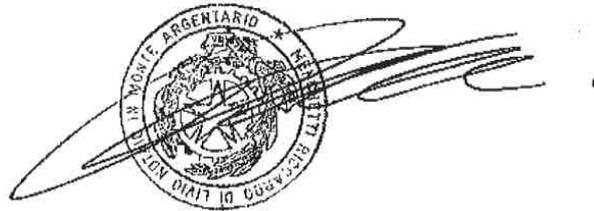
TRASCRIZIONI CONTRO

- dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 25 luglio 1997 al n. 65 vol. 261, sopra meglio descritta

ISCRIZIONI CONTRO

- negative

Grosseto, 7 novembre 2018



Si attesta ad ogni effetto di legge che il presente documento informatico è copia conforme all'originale da cui è stato estratto

Firmato Da: DE LUCA BENEDETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e75b97d2459f552d06ae5a23a967d32



- Dichiarazione Notarile fino alla data del 30/05/2022 –

		Dott. Niccolò Tiecco
		NOTAIO
		Viale Tazio Nuvolari n. 19
		06125 Perugia
		=====
		DICHIARAZIONE NOTARILE
		Sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale
		prevista dall'art.567 c.p.c.
		=====
		IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE
		Procedura esecutiva immobiliare contro:
		Sclano Maurizio, nato ad Orbetello il 28/04/1972, c.f. SCL MRZ 72D08
		G088O
		=====
		UNITA' IMMOBILIARE N.1
		- appartamento uso abitazione in Comune di MONTE ARGENTARIO,
		Porto Santo Stefano, alla via Argentiera n.18, rappresentato al NCEU nel fo-
		glio di mappa 13 particella 345 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, vani
		5,5, superficie catastale escluso le aree scoperte mq.69, rendita catastale eu-
		ro 255,65;
		=====
		UNITA' IMMOBILIARE N.2



- locale ad uso autorimessa in Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano, piazzale del Valle, rappresentato al NCEU nel foglio di mappa 13 particella 218 subalterno 11, categoria C/6, classe 6, consistenza catastale mq 15, rendita catastale euro 90,64.

=====

UNITA' IMMOBILIARE N.3

- appartamento uso abitazione in Comune di MONTE ARGENTARIO, Porto Santo Stefano, alla via Argentiera n.5, rappresentato al NCEU nel foglio di mappa 13 particella 270 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale escluso le aree scoperte mq.98, rendita catastale euro 198,84.

=====

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco**, Notaio in Perugia, con studio in Perugia, Viale Tazio Nuvolari n. 19, esaminate le formalità dei registri dell'Ufficio del Territorio di GROSSETO, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, assumendone la piena responsabilità

DICHIARO

che a tutto il 30/05/2022 l' **UNITA' IMMOBILIARE N.1** risulta catastalmente così intestata:

1) SCLANO Maurizio nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972, c.f.SCLMRZ72D28G088O,

Proprieta' 1/1



che a tutto il 30/05/2022 l' **UNITA' IMMOBILIARE N.2** risulta catastalmente così intestata:

=====

1) SCLANO Maurizio nato a ORBETELLO (GR) il 28/04/1972,
c.f.SCLMRZ72D28G088O,
Proprieta' 1/1

=====

30
che a tutto il /05/2022 l' **UNITA' IMMOBILIARE N.3** risulta catastalmente così intestata:

=====

1) PODESTA' Alessandra nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il
21/11/1972,
c.f. PDSLSN72S61F437V, Proprieta' 1/1.

=====

Che dal giorno 06/11/2018, data di aggiornamento della Dichiarazione Notarile del Notaio Menchetti Riccardo del 07/11/2016, a tutto il 30/05/2022, gli immobili all'**UNITA' IMMOBILIARE N.1** risultano oggetto delle seguenti formalità e precisamente:

=====

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19/05/2022 al Registro particolare n.6486 ed al registro Generale n.8600, in virtù di atto del Notaio Baldassarri del 19/04/2004 repertorio n.14589 raccolta n.6779, in morte di SCLANO ROMILDA per 1/1 della proprietà ed in favore di TERRAMOCCIA IGINO nato a Monte Argentario il 29/09/1941, TERRAMOCCIA ARDITO nato a monte Argentario il



		24/08/1944, TERRAMOCCIA DANILO nato a Monte Argentario il
		12/02/1951 per la quota di 3/12 della proprietà ciascuno e TERRAMOCCIA
		TATIANA nata a Monte Argentario il 30/05/1974, TERRAMOCCIA DA-
		VIDE nato a Monte Argentario il 21/02/1979 e TERRAMOCCIA FEDERI-
		CA nata a Monte Argentario il 22/02/1988 per la quota di 1/12 ciascuno.
		=====
		Che dal giorno 06/11/2018, data di aggiornamento della Dichiarazione Nota-
		rile del Notaio Menchetti Riccardo del 07/11/2016, a tutto il 30/05/2022 , gli
		immobili all' UNITA' IMMOBILIARE N.2 non risultano oggetto di alcuna
		formalità.
		=====
		Che dal giorno 06/11/2018, data di aggiornamento della Dichiarazione Nota-
		rile del Notaio Menchetti Riccardo del 07/11/2016, a tutto il 30/05/2022 , gli
		immobili all' UNITA' IMMOBILIARE N.3 risultano oggetto delle seguenti
		formalità e precisamente:
		=====
		- Certificato di Denunciata Successione trascritta presso la Conservatoria
		dei RR.II. di Grosseto in data 31/07/2020 al Registro particolare n.6167 ed
		al registro Generale n.8519, giusta dichiarazione presentata ad Orbetello il
		28/07/2020 al n.230855 volume 88888, in morte di BUONTEMPO ROSO-
		LINA nata a Monteferrante il 05/01/1940 e deceduta in data 31/03/2020 per
		la quota di 3/4 della proprietà ed in favore di SCANO MAURIZIO per la
		quota di 3/4 della proprietà.
		=====
		- Accettazione Tacita Eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.



di Grosseto in data 28/10/2020 al Registro particolare n.9152 ed al registro Generale n.12726, in virtù di atto del Notaio Detti del 19/10/2020 repertorio n.100438 raccolta n.14288, in morte di SCLANO RUTILIO nato ad Orbetto il 11/02/1927 e deceduto in data 05/04/1997 per la quota di 1/4 della proprietà ed in favore di SCANO MAURIZIO per la quota di 1/4 della proprietà.

=====

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/10/2020 al Registro particolare n.9153 ed al registro Generale n.12727, in virtù di atto del Notaio Detti del 19/10/2020 repertorio n.100438 raccolta n.14288, in morte di BUONTEMPO ROSOLINA nata a Monteferrante il 05/01/1940 e deceduta in data 31/03/2020 per la quota di 3/4 della proprietà ed in favore di SCANO MAURIZIO per la quota di 3/4 della proprietà.

=====

- **Compravendita** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/10/2020 al Registro particolare n.9154 ed al registro Generale n.12728, in virtù di atto del Notaio Detti del 19/10/2020 repertorio n.100438 raccolta n.14288, con il quale SCANO MAURIZIO vende la piena proprietà sull'immobile in oggetto alla signora PODESTA' ALESSANDRA nata a Monte Argentario il 21 novembre 1972, codice fiscale PDS LSN 72S61 F437V.

=====

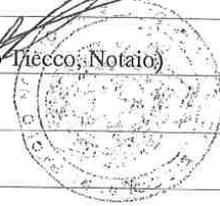
- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19/05/2022 al Registro particolare n.6487 ed al registro



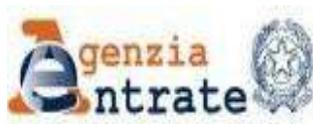
Generale n.8601, in virtù di atto del Notaio Bernardini del 30/10/2002 repertorio n.46574 raccolta n.22001, in morte di SCLANO RUTILIO nato ad Orbetello il 11/02/1927 e deceduto in data 05/04/1997 per la quota di 1/2 della proprietà ed in favore di SCANO MAURIZIO e BUONTEMPO ROSILNA per la quota di 1/4 della proprietà ciascuno.

=====
Perugia, lì 31/05/2022

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)



- Visura aggiornata alla data 06/11/2023 : SCLANO Maurizio



Ispezione Ipotecaria

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

Data 06/11/2023 Ora 10:36:34
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T81779 del 06/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente SCLMRZ

Dati della richiesta

Cognome: SCLANO
Nome: MAURIZIO
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: ORBETELLO(GR)
Data di Nascita: 21/11/1972
Tipo ricerca: Ristretta
Periodo da ispezionare: dal 30/05/2022 al 06/11/2023
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 03/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/10/1986

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



ALLEGATO N. 6 :

Verbale di immissione in possesso degli immobili

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente





TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedura esecutiva N. 148/18 R.G.E.I.

contro

Sciano Maurizio

Verbale di immissione in possesso

L'anno 2022 il giorno 14 del mese di dicembre alle ore 14,30 il custode delegato avv. Gaia Caroti, nominato con provvedimento del G.E del Tribunale di Grosseto, si è recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per effettuare il primo accesso, presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Sono presenti i consulenti tecnici nominati Ing. Claudio Panozzo e Arch. Angelo Mecarozzi

Con il presente verbale il custode viene immesso nel possesso degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui sopra, rappresentando che in forza della procedura esecutiva gli occupanti l'immobili sono divenuti meri detentori dell'immobile pignorato, come di seguito meglio individuati e descritti nell'atto di pignoramento:

¼ della proprietà di appartamento popolare nel comune di Monte Argentario Porto Santo Stefano (GR) censito al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 13 part. 270 sub 4 cat. A/4

Qui giunti, si ha la presenza del Sig. Sciano Maurizio

la cui identità viene accertata mediante esibizione del documento di riconoscimento voto al custode

Il custode dà atto che l'immobile pignorato risulta in ottimo stato di manutenzione



Il custode dà atto di avere comunicato ai presenti che la data fissata per la prossima udienza in cui potrebbe essere pronunciata l'ordinanza di vendita è fissata per il **18 gennaio 2023**

Il debitore o chi occupa il bene pignorato dichiara che gli immobili pignorati non fanno / fanno parte di un condominio

.....
.....
.....
.....
.....

Il Custode Giudiziario avverte il debitore esecutato e i soggetti che occupano l'immobile che:

- È ancora possibile evitare la vendita e a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti, direttamente o a mezzo dei rispettivi legali, evitando l'errore di contattare solo il creditore procedente in quanto tutti i creditori possono dare impulso alla procedura;
- È nel suo interesse pervenire ad un accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura, in particolare spese legali, di pubblicità e spese per il compenso del custode;
- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c. il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, prima che sia disposta la vendita, la conversione del pignoramento, vale a dire di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro – da stabilirsi da parte del Giudice dell'Esecuzione – pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, e che unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale, e che il Giudice può disporre, qualora ricorrano giustificati motivi, che il debitore versi la somma stabilita con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di trentasei mesi;
- Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sentito il debitore, sospendere la procedura, fino a ventiquattro mesi e che l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;



- Il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dell'immobile;
- Il debitore o chi occupa il bene pignorato non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- Nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita, se non ne consentirà il regolare svolgimento potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- L'ordinanza di nomina del custode è titolo esecutivo per il rilascio anche nei confronti degli occupanti, diversi dal debitore sprovvisti di contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Il possesso dell'immobile è stato trasferito in capo al custode e quindi, se trattasi di inquilino in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, i canoni dovranno essere versati al custode, mentre se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi sprovvisti di titolo nei confronti della procedura, l'occupazione continuerà a titolo di detenzione precaria e salvo quanto appresso;
- Il debitore o chi occupa il bene pignorato deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura e del canone di locazione ove questo sia il caso;
- In caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali e del canone di locazione (se dovuto) o in caso di inadeguata conservazione del bene pignorato il Custode dovrà riferire al Giudice, il quale disporrà l'immediata liberazione dell'immobile o l'avvio della procedura di sfratto per morosità in caso di mancato pagamento del canone di locazione;
- È fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione;
- Il custode incassa gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti, informando all'uopo i conduttori che detti canoni vanno versati al Custode e non più al locatore debitore.

Per quanto riguarda la manutenzione dell'immobile

lo stesso si presenta in ottimo stato di manutenzione

Il custode se l'immobile è occupato da terzi richiede a costoro l'immediata esibizione del contratto

l'immobile è occupato dalla Sign. Paola Alessandria che ha acquistato l'intero immobile con atto ai rogati del Notaio Detti Meuchetti



più o meno due anni fa, verso il
mese di estate 2020.

Il custode dà atto che un secondo originale del presente verbale viene consegnato a
SEIANO MAURIZIO

Il custode dà atto che

Alle ore 15,10, terminato il sopralluogo, il custode chiude il presente verbale previa lettura dello stesso e sottoscrizione delle parti.

Il custode Avv. Gaia Caroti



Il CTU Ing. Claudio Panozzo



Il CTU Arch. Angelo Mecarozzi



Il debitore





TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedura esecutiva N. 148/18 R.G.E.I.

contro

Sclano Maurizio

Verbale di immissione in possesso

L'anno 2022 il giorno 14 del mese di dicembre alle ore 15,15 il custode delegato avv. Gaia Caroti, nominato con provvedimento del G.E del Tribunale di Grosseto, si è recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per effettuare il primo accesso, presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Sono presenti i consulenti tecnici nominati Ing. Claudio Panozzo e Arch. Angelo Mecarozzi

Con il presente verbale il custode viene immesso nel possesso degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui sopra, rappresentando che in forza della procedura esecutiva gli occupanti l'immobili sono divenuti meri detentori dell'immobile pignorato, come di seguito meglio individuati e descritti nell'atto di pignoramento:

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano del fabbricato posto in Monte Argentario Porto Santo Stefano (GR) via dell'Argentiera censito al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 13 Part. 345 sub. 5 cat. A/4 classe 2 vani 5 rendita € 232,41 e al Fg 13 part. 218 sub 11 cat. C/6

Qui giunti, si ha la presenza del Sig. SCLANO MAURIZIO

la cui identità viene accertata mediante esibizione del documento di riconoscimento..... dato al custode

Il custode dà atto che l'immobile pignorato risulta

in attivo stato di esecuzione
e non risulta locato

Sc
MA
CE
DE



Il custode dà atto di avere comunicato ai presenti che la data fissata per la prossima udienza in cui potrebbe essere pronunciata l'ordinanza di vendita è fissata per il **18 gennaio 2023**

Il debitore o chi occupa il bene pignorato dichiara che gli immobili pignorati non fanno / fanno parte di un condominio

di fatto non è un condominio
bre

.....

.....

.....

Il Custode Giudiziario avverte il debitore esecutato e i soggetti che occupano l'immobile che:

- È ancora possibile evitare la vendita e a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti, direttamente o a mezzo dei rispettivi legali, evitando l'errore di contattare solo il creditore precedente in quanto tutti i creditori possono dare impulso alla procedura;
- È nel suo interesse pervenire ad un accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura, in particolare spese legali, di pubblicità e spese per il compenso del custode;
- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c. il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, prima che sia disposta la vendita, la conversione del pignoramento, vale a dire di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro – da stabilirsi da parte del Giudice dell'Esecuzione – pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, e che unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale, e che il Giudice può disporre, qualora ricorrano giustificati motivi, che il debitore versi la somma stabilita con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di trentasei mesi;
- Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sentito il debitore, sospendere la procedura, fino a ventiquattro mesi e che l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;



- Il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dell'immobile;
- Il debitore o chi occupa il bene pignorato non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- Nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita, se non ne consentirà il regolare svolgimento potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- L'ordinanza di nomina del custode è titolo esecutivo per il rilascio anche nei confronti degli occupanti, diversi dal debitore sprovvisti di contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Il possesso dell'immobile è stato trasferito in capo al custode e quindi, se trattasi di inquilino in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, i canoni dovranno essere versati al custode, mentre se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi sprovvisti di titolo nei confronti della procedura, l'occupazione continuerà a titolo di detenzione precaria e salvo quanto appresso;
- Il debitore o chi occupa il bene pignorato deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura e del canone di locazione ove questo sia il caso;
- In caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali e del canone di locazione (se dovuto) o in caso di inadeguata conservazione del bene pignorato il Custode dovrà riferire al Giudice, il quale disporrà l'immediata liberazione dell'immobile o l'avvio della procedura di sfratto per morosità in caso di mancato pagamento del canone di locazione;
- È fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione;
- Il custode incassa gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti, informando all'uopo i conduttori che detti canoni vanno versati al Custode e non più al locatore debitore.

Per quanto riguarda la manutenzione dell'immobile

l'immobile si trova
in ottime condizioni
di manutenzione

Il custode se l'immobile è occupato da terzi richiede a costoro l'immediata esibizione del contratto

non occupato da terzi



.....
.....
.....
.....
Il custode dà atto che un secondo originale del presente verbale viene consegnato a
SCIANO MAURIZIO
.....
.....

Il custode dà atto che

.....
.....
.....
Alle ore 15.40, terminato il sopralluogo, il custode chiude il presente verbale previa lettura dello stesso e sottoscrizione delle parti.

Il custode Avv. Gaia Caroti

Gaia Caroti

Il CTU Ing. Claudio Panozzo

Claudio Panozzo

Il CTU Arch. Angelo Mecarozzi

Angelo Mecarozzi

Il debitore

Scianno Maurizio



ALLEGATO N. 7 :

COPIA ATTI DI COMPRAVENDITA :

- **UNITA' IMMOBILIARE : Via Argentiera n° 5 – Piano Terra;**
- **UNITA' IMMOBILIARE : Via Argentiera n° 17, Piano Secondo;**

Il C.T.U.

Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



UNITA' IMMOBILIARE: Via Argentiera n°5, Piano Terra

BRUNO DETTI NOTAIO

Repertorio n.100438=

Raccolta n. 14288=

COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno diciannove del mese di ottobre in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Marconi n. 49.

Avanti a me dottor **Bruno DETTI**, notaio in Orbetello, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, sono presenti i signori

- **SCLANO Maurizio**, nato a Orbetello il 28 aprile 1972, residente in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Argentiera n. 17, imprenditore, codice fiscale SCL MRZ 72D28 G0880

nel presente atto " *Parte Venditrice* "

- **PODESTA' Alessandra**, nata a Monte Argentario il 21 novembre 1972, residente in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Argentiera n. 17, casalinga,

codice fiscale PDS LSN 72S61 F437V

nel presente atto " *Parte Acquirente* "

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convergono e stipulano quanto segue.

- Oggetto -

Il signor SCLANO Maurizio per l'intera **piena proprietà vende**

alla signora PODESTA' Alessandra

che accetta ed acquista

il seguente "Immobile":

in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via dell'Argentiera n.5.

- appartamento al piano terra, come da planimetria allegata.

Confini: via Argentiera, passaggio comune, proprietà Bracci, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario nel foglio di mappa 13:**

- **particella 270 subalterno 4**, categoria A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 98, rendita catastale euro 198,84

- Conformità catastale -

Quanto edificato appare rappresentato nella planimetria depositata al Catasto dei Fabbricati allegata sotto la lettera "A".

La Parte Venditrice dichiara che:

- l'intestazione catastale è corretta

- i dati catastali e la planimetria allegata sono conformi allo stato di fatto di quanto in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

- Prezzo -

Le Parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 50.000 (cinquantamila).

Ai sensi della Legge n. 248/2006 le Parti, da me notaio edotte circa la responsabilità penale prevista in caso di dichiarazione mendace, a norma dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

a) - che il pagamento di quanto dovuto è regolato come segue:

* euro 50.000 (cinquantamila) a mezzo assegno postale non trasferibile n.7236617534 - 03 tratto in data 19 ottobre 2020

su Postelitaliane di Grosseto, via Roma n.4.

b) - che per la conclusione del presente atto non si sono avvalse dell'opera

Registrato ad Orbetello

in data 27 ottobre 2020

al n.997 serie 1t

esatti euro 1.100,00

TRASCritto all'ufficio dei

RR.II di GROSSETO

in data

n. reg.generale

n. reg.particolare



di un mediatore.

Le Parti dichiarano inoltre:

- di essere a conoscenza delle norme regolanti l'uso del denaro contante

- Quietanza -

Le Parti convengono che la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto ed effettivo pagamento e della Parte Venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale.

- Deposito prezzo (L. 124/2017) -

Le Parti dichiarano di essere informate della possibilità prevista dall'art. 1 c. 63 lettera c) della L. 147/2013 di depositare presso il notaio il prezzo o le somme destinate ad estinzione di eventuali gravami od altri oneri, ma di avervi rinunciato, dispensando il notaio stesso da qualsiasi responsabilità al riguardo.

- Diritti -

L'Immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori e pertinenze, parti di comproprietà condominiale, compresa l'eventuale parte comune non edificata dell'area su cui insiste il fabbricato, azioni, ragioni, servitù attive e passive, anche in base ai titoli di provenienza qui integralmente richiamati.

La Parte Venditrice dichiara che non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione od interventi finalizzati al miglioramento energetico, per i quali esista il diritto a detrazioni o agevolazioni di alcun genere, né sull'Immobile né sulle parti condominiali del fabbricato.

- Garanzie -

La Parte Venditrice, relativamente all'Immobile, dichiara:

- di prestare tutte le garanzie di legge e di garantire la proprietà e disponibilità, nonché la libertà da diritti altrui e da gravami di qualsiasi natura, diritti di prelazione a qualsiasi titolo, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali ed iscrizioni ipotecarie, salvo quanto eventualmente indicato nel presente atto

- di non essere a conoscenza dell'esistenza di vizi strutturali

- di essere in pari con il pagamento di tutte le utenze, spese, imposte, tasse e simili

- che non è stato concluso alcun contratto di locazione e pertanto non esistono soggetti aventi diritto di prelazione

La Parte Venditrice dichiara che nei registri immobiliari risultano le seguenti formalità per la quota di 1/4 (un quarto):

* ISCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 1408 Registro Generale 10543

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 300/5114 del 09/10/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 104.159,64 - Totale € 208.319,28

* ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 140 Registro Generale 1858

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO SEZ.DIST.ORBETELLO Repertorio 19 del 18/01/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 24.325,74 - Totale € 40.000,00



Favore : BANCA DI SATURNIA E DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO

* TRASCRIZIONE del 18/10/2018- Registro Particolare 10131 Registro Generale 14197

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 1464 del 28/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore : BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Formalità ben note alla Parte Acquirente.

A tale riguardo la Parte Venditrice dichiara e garantisce:

- che non vi sono altri creditori intervenuti o precedenti

La Parte Venditrice si obbliga a rilevare indenne la Parte Acquirente ed a fare tutto quanto necessario per la liberazione di quanto in oggetto.

Le Parti prendono atto ed accettano che le visure ipotecarie sono state aggiornate alla data del 19 ottobre 2020.

- Condominio -

La Parte Venditrice dichiara che l'Immobile fa parte di un fabbricato senza amministratore di condominio.

A tale riguardo dichiara di essere in pari con il pagamento di tutti gli oneri e le spese condominiali, precisando che:

- non è stata deliberata l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione;
- non vi sono cause pendenti in cui sia coinvolto il condominio.

- Provenienza -

Quanto in oggetto è pervenuto alla Parte Venditrice come segue:

- in parte per **successione legittima** del signor SCLANO Rutilio, nato a Orbetello il giorno 11 febbraio 1927, apertasi il 5 aprile 1997, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 25 luglio 1997 al n. 65 vol. 261, trascritta il 25 novembre 1997 al n.10115

- in parte per **successione legittima** della signora BUONTEMPO Rosolina, nata a Monteferrante il 5 gennaio 1940, apertasi il 31 marzo 2020 dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 28 luglio 2020 al n. 230855 vol. 88888, trascritta il 31 luglio 2020 al n.6167. A tale riguardo la Parte Venditrice si obbliga a produrre all'Agenzia del Territorio competente idonea documentazione chiedendo che vengano eseguite le trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredità predette, assumendone le spese, limitatamente ai beni oggetto del presente atto, dichiarando di essere a conoscenza del fatto che questo potrebbe comportare la necessità di una ulteriore trascrizione nel caso di atti di disposizione su altri beni facenti parte dell'eredità.

- Urbanistica -

La Parte Venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni in tema di urbanistica, dichiara:

- da me notaio edotta circa la responsabilità penale prevista in caso di dichiarazione mendace, a norma dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che la costruzione dell'Immobile è stata iniziata in data **anteriore al 1° settembre 1967** in conformità agli eventuali titoli edilizi rilasciati

- che sono state eseguite opere di cui ai seguenti titoli abilitativi:

* Denuncia di Inizio Attività presentata il 13 aprile 2006, prot. n. 11226

- che non sono state eseguite opere abusive, né adottati provvedimenti san-



zionatori di cui all'articolo 41 della L. n. 47/85.

Garantisce pertanto l'agibilità dell'Immobile.

Le Parti dichiarano di essere informate della necessità di avvalersi della consulenza di un tecnico per verificare la regolarità urbanistica di quanto oggetto del presente atto, ma di avervi rinunciato, sollevando espressamente il notaio da qualsiasi responsabilità.

- Certificazioni -

La Parte Venditrice, in relazione all'Art. 6 Comma 1 bis D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., dichiara:

- che l'Immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 7 ottobre 2020 e trasmesso alla Regione Toscana, che si allega al presente atto sotto la lettera "B"
- che successivamente a tale data non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'Immobile
- che è stato redatto da tecnico abilitato ai sensi di legge in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti
- che è tuttora valido in quanto rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, previste dalla normativa vigente.

La Parte Acquirente dichiara:

- di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile
- di aver preso visione e di accettare gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano..

- Possesso -

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, così come l'immissione nel possesso dell'Immobile, libero da persone o cose.

Oneri, spese ed imposte anteriori alla data odierna resteranno a carico della Parte Venditrice.

- Regime patrimoniale -

Le Parti, da me notaio edotte circa la responsabilità penale prevista in caso di dichiarazione mendace, a norma dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

- il signor SCLANO Maurizio di non essere legato da vincoli di coniugio, patto di convivenza od unione civile
- la signora PODESTA' Alessandra di non essere legato da vincoli di coniugio, patto di convivenza od unione civile

Le Parti dichiarano che tra loro non esiste alcun vincolo che possa determinare la presunzione di liberalità di cui all'articolo 26 del D.P.R. n. 131/86.

- Clausole fiscali -

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

La Parte Acquirente:

- chiede che la base imponibile sia determinata ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986, avendo ad oggetto immobili ad uso abitativo o loro pertinenze, nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività commerciale, artistica o professionale
- chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa ed a tal fine dichiara:



a) di risiedere nel comune ove è situato l'immobile ai sensi del comma 1 della nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte 1°, allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro

b) di non essere 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

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui ai provvedimenti legislativi richiamati sotto la lettera c della nota 2 bis predetta

d) di essere edotta che, in caso di dichiarazione mendace o di alienazione prima di cinque anni dalla data odierna, sarà tenuta al pagamento dell'imposta in misura ordinaria, oltre penali ed interessi, salvo che riacquisti entro un anno dall'alienazione altro immobile da adibire ad abitazione principale

e) che quanto in oggetto è classificato o classificabile in una delle categorie catastali che possono beneficiare del regime di favore.

- dichiara di non avere alcun credito di imposta derivante dalla vendita, effettuata nell'anno precedente la data odierna, di altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

- Spese -

La Parte Acquirente:

- dichiara di assumersi le spese del presente atto e sue consequenziali.

Il notaio viene autorizzato ad effettuare gli adempimenti, nei termini previsti dalla legge, dopo aver ottenuto la valuta delle somme versate per il pagamento delle imposte.

- Risoluzione stragiudiziale delle controversie -

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione avanti ad un Ente abilitato ai sensi di legge, scelto dalla parte istante, purché operante nel territorio della Provincia di Grosseto, secondo la procedura prevista dall'Ente scelto.

- Trattamento dei dati personali -

Le Parti:

- dichiarano di aver sottoscritto l'Informativa in materia di protezione dei dati personali e di averne ricevuto copia, consentendo al loro trattamento ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa

- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio, è stato da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e dichiarato conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore 17,55

Occupa sei pagine di due fogli

F.to: SCLANO Maurizio

F.to: PODESTA' Alessandra

F.to: Dottor Bruno Detti Notaio

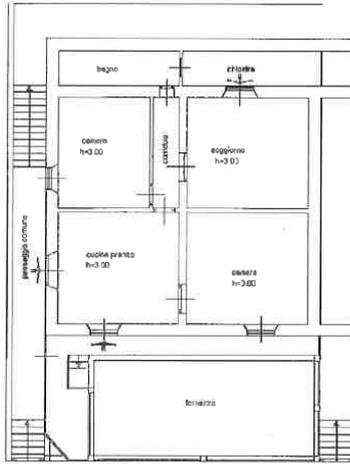


Data: 16/10/2020 - n. T256250 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K

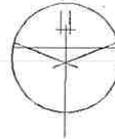
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0146259 del 20/07/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario Via Argentiera - Porto Santo Stefano civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Scotto Daniele	
Foglio: 13	Isritto all'albo:	
Particella: 270	Geometri	
Subalterno: 4	Prov. Grosseto	N. 1086

Scheda n. 1 Scala 1:200

Selva Uounia
Poleta Alessandria Allegato "A"
Racc. n. 14288



pianta piano terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) - < Foglio: 13 - Particella: 270 - Subalterno: 4 >
LOCALITA' ARGENTIERA n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2020 - n. T256250 - Richiedente: DTTBRN60M02E202K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



UNITA' IMMOBILIARE: Via Argentiera n°17, Piano Secondo

Repertorio N.14.589

Raccolta N.6.779

COMPRAVENDITA

REGISTRATO A GROSSETO

IL 05 MAGGIO 2004

al N° 1745 Mod. 1T

con € 1819,22

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro (2004) e questo giordicicannove (19)

del mese di aprile in Orbetello, Via Buonarroti n. 16.

Avanti a me Dott. Roberto Baldassarri Notaio in Grosseto,

iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città,

senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti comparenti, di

comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente

rinunziano, sono personalmente presenti:

TERRAMOCCIA IGINO nato in Monte Argentario il 29 settembre

1941, residente in Monte Argentario, frazione Porto Santo

Stefano, Via Salita Ramerino n.5, pensionato, Codice Fiscale:

TRR GNI 41P29 F437N, coniugato in regime di comunione legale

come dichiara,

TERRAMOCCIA ARDITO nato in Monte Argentario il 24 agosto

1944, residente in Monte Argentario, frazione Porto Santo

Stefano, Via dell'Appetito n. 103, pensionato, Codice

Fiscale: TRR RDT 44M24 F437C, coniugato in regime di

comunione legale come dichiara,

BALLINI ANNA RITA nata in Monte Argentario il 26 settembre

1956, residente in Monte Argentario, frazione Porto Santo

Stefano, Via Roma n. 68, casalinga, la quale dichiara di

intervenire al presente atto non in proprio ma nell'interesse

e rappresentanza in qualità di procuratrice di **TERRAMOCCIA**



DANILO nato a Monte Argentario, il 12 febbraio 1951,
residente in Monte Argentario, frazione Posto Santo Stefano,
Via Roma n. 68, marittimo, Codice Fiscale: TRR DNL 51B12
F437X, coniugato in regime di comunione legale, e di agire in
virtù di procura speciale autenticata dal Notaio Ugo Panuccio
in data 19 dicembre 2003 repertorio n. 62761, che in
originale si allega sotto la lettera "A", previa lettura da
me datane ai componenti;

TERRAMOCCIA TATIANA nata a Orbetello il 30 maggio 1974,
residente in Monte Argentario, frazione Posto Santo Stefano,
Via Monte Suello n. 69, casalinga, Codice Fiscale: TRR TTN
74E70 G088B, coniugata in regime di separazione dei beni;

TERRAMOCCIA DAVIDE nato a Grosseto il 21 febbraio 1979,
residente in Monte Argentario, frazione Posto Santo Stefano,
Via Monte Suello n. 69, studente, Codice Fiscale: TRR DVD
79B21 E202T, celibe;

ROSI ANNA PAOLA nata a Monte Argentario il 24 luglio 1952,
residente a Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano,
Via Monte Suello n. 69, la quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio ma nell'interesse e
rappresentanza, nella qualità di madre esercente la potestà
della figlia minore **TERRAMOCCIA FEDERICA** nata a Orbetello il
22 febbraio 1988, residente in Monte Argentario, frazione
Porto Santo Stefano, Via Monte Suello n. 69, Codicc Fiscale:
TRR FRC 88B62 G088W, nubile, in virtù di autorizzazione del



Tribunale di Grosseto - Sezione Distaccata di Orbetello, in data 11 dicembre 2003 protocollata al n. 735/2003, che in copia conforme si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa dai comparenti;

SCLANO MAURIZIO nato a Orbetello il 28 aprile 1972, residente a Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, Via Argentiera n. 5, artigiano, Codice Fiscale: SCL MRZ 72D28 G0880, non coniugato, come dichiara

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, tra i quali è stato di reciproco consenso convenuto e stipulato quanto appresso:

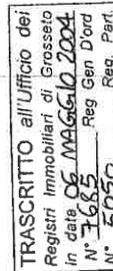
TERRAMOCCIA IGINO, TERRAMOCCIA ARDITO e TERRAMOCCIA DANILLO per la quota di tre dodicesimi (3/12) ciascuno, TERRAMOCCIA TATIANA, TERRAMOCCIA DAVIDE e TERRAMOCCIA FEDERICA per la quota di un dodicesimo (1/12) ciascuno e nell'insieme solidalmente per la intera e piena proprietà,

VENDONO

a **SCLANO MAURIZIO**, che acquista il seguente immobile in Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, Via Argentiera n. 17 e precisamente:

- appartamento composto di soggiorno, cucinotto, due camere, ripostiglio, bagno, w.c. e terrazzo al piano secondo.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al foglio 13 particella 345 subalterno 5, categoria A/4, classe 2[^], vani 5, rendita catastale Euro 232,41.



Confini: proprietà Mazzieri, vano scale, Alocchi, corte comune, salvo se altri.

I beni sono pervenuti alla parte venditrice per successione in morte di SCLANO ROMILDA deceduta il 26 maggio 2003 (denuncia n. 95 volume n. 300 registrato ad Orbetello).

Dichiarano le parti che il prezzo della presente vendita è stato fra loro convenuto nella somma di Euro 46.543,00 (quarantaseimilacinquecentoquarantatrè virgola zero zero) che la parte venditrice riconosce di avere riscosso dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia al diritto di ipoteca legale.

Gli effetti del contratto avranno decorrenza da oggi.

I beni suddescritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni accessorio, impianto, uso, pertinenza, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, con piena cessione di azioni, ragioni e diritti (ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà previsti dall'articolo 1117 del Codice Civile al proprietario di una porzione di edificio sugli enti e spazi considerati comuni) e vengono dalla parte venditrice garantiti di sua esclusiva e legittima proprietà e disponibilità - anche ai sensi della legge 151/1975 - liberi, ad eccezione di quanto in questo atto menzionato, da iscrizioni e trascrizioni passive, da oneri e vincoli di qualunque natura, da privilegi anche fiscali, con



la promessa della più ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia, da qualunque motivo derivante.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente, la quale richiede le agevolazioni di cui al comma 131, articolo 3 legge numero 549 del 28 dicembre 1995 come modificata dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1999 n. 488, dall'articolo 33 della legge 23 dicembre 2000 numero 388, ed a tal fine dichiara:

a) - di aver stabilito la residenza nel Comune ove e' ubicato l'immobile acquistato;

b) - di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) - di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al predetto articolo, ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3 dei decreti legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 287 e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3 del



decreto legge 24 luglio 1992 n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993 n. 16 convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 n. 243;

d) - di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace resa nel presente atto o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni da oggi - senza il riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale - saranno recuperate nei suoi confronti le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora.

Dichiarano altresì le parti che l'immobile compravenduto non ha le caratteristiche di abitazione di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato in Gazzetta Ufficiale numero 218 del 27 agosto 1969.

Le parti dichiarano che il presente atto non è soggetto ad I.V.A.



Con riferimento alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724, 23 dicembre 1996 n. 662 e del Testo Unico approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 nel testo modificato dal decreto legislativo del 27 dicembre 2002 n. 360, la parte alienante, debitamente ammonita ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. numero 445 del 28 dicembre 2000, dichiara che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che gli stessi non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.

Per quanto attiene alla prelazione di cui alle leggi 513/1977 e 457/1978, i venditori dichiarano di aver corrisposto all'ATER la somma di Euro 2.324,10 (duemilatrecentoventiquattro virgola dieci) ai fini della estinzione della prelazione stessa, come risulta dalla certificazione rilasciata il 3 dicembre 2003 protocollo n. 004036 dal Coordinatore Generale dell'A.T.E.R.- Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Grosseto.

Richiesto io Notaio

ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mia mano in otto pagine di due fogli e da me letto alle parti le quali su mia domanda lo approvano.

F.TO:IGINO TERRAMOCCIA

TERRAMOCCIA ARDITO



ANNA RITA BALLINI

TERRAMOCCIA TATIANA

DAVIDE TERRAMOCCIA

ROSI ANNA PAOLA

SCLANO MAURIZIO

ROBERTO BALDASSARRI NOTAIO



INDICE ALLEGATI :

ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili; da pag.2 a pag.20;

ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili; da pag. 21 a pag. 24;

ALLEGATO N. 3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili; da pag. 25 a pag. 46;

ALLEGATO N. 4 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ; da pag.47 a pag. 73;

ALLEGATO N. 5: Relazione/i notarile/i Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili; da pag. 74 a pag.85;

ALLEGATO N. 6: Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili da pag.86 a pag. 94;

ALLEGATO N. 7: Copia atti di compravendita degli immobili da pag.95 a pag.109;

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

