

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 84 / 2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **20/05/2023** compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dottoressa Cristina Niccolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **4 agosto 2023**, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite **in date successive**, data la necessità di ulteriori accessi, nelle date 15 novembre 2023 e successive, con contemporanei accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e a quello della Agenzia delle Entrate che presso gli Uffici del Comune di Cinigiano.

Si richiama qui il verbale del primo sopralluogo assunto agli atti



PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima, come ricavati dal pignoramento, sono i seguenti:

A- Beni di proprietà della

- 1- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata n° 42 censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2;*
- 2- *Aree urbane site in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130;*
- 3- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categ. C/6 mq. 15;*
- 4- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 7 categ. C/6 mq. 15;*
- 5- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub.ni 10 e 11;*
- 6- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 9 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub. 12;*
- 7- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 96;*
- 8- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 173;*
- 9- *terreno- fabbricato rurale sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 180;*
- 10- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 188;*
- 11- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 189;*
- 12- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 190;*
- 13- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 194;*
- 14- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 173 particella 229;*
- 15- *laboratorio sito in Comune di Cinigiano (GR) trav. Sasso d'Ombrone censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 241 sub 4 categ. C/3;*



B- Beni di proprietà _____ **o quale garante e socio illimitatamente responsabile**
della societ _____ **per la quota di ½ della proprietà**

- 1- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;*
- 2- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14;*
- 3- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 29;*
- 4- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;*
- 5- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498;*
- 6- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499;*

C- Beni di proprietà di _____ **alla qualità di erede beneficiat** _____
per la quota di 1/2 della proprietà

- 1- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 381;*

D- Beni di proprietà d _____ **lla qualità di erede beneficiato c** _____
per la quota di 1/4 della proprietà

- 1- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;*
- 2- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14;*
- 3- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 29;*
- 4- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;*
- 5- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498;*
- 6- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499;*
- 7- *laboratorio sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 241 sub 1 categ. C/3 mq. 116;*
(estratto da atto di pignoramento)

- *laboratorio sito nel Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune foglio 174 particella 241 sub. 1 categ. C/3 mq 116 ;*

LA PARTICELLA 174/241/1 E' DI ALTRA PROPRIETA' E NON E' STATA RIPORTATA NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE PERTANTO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (a nostro avviso vi è stato in sede di redazione dell'atto un errore nel riportare il sub 1 anziché sub. 4)

- 8- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub.3 categ. A/2.*

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. QUESITO N.1

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

Riordinando i dati catastali i beni oggetto del pignoramento sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI

- 1- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata n° 42 censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2, consistenza vani 1, rendita euro 85,22;*

intestato

uno per

(si allega visura nella quale si evidenzia un errore di percentuali di proprietà)



I. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|------------|---|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 174 | 422 | 3 | | | A/2 | 2 | 1,0 vani | Totale: 11 m ² Totale escluse aree scoperte** : 11 m ² | Euro 85,22 | VIA AMIATA n. 42 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2020 Pratica n. GR0018801 in atti dal 19/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5158.1/2020) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 1 Rendita: Euro 85,22

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N. | ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|------------|----------------|---------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| 3 | | | (1) Proprieta' 1/2 |

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/06/2020 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Sede FOLLONICA (GR) Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Intestazione precedente da verificare) Nota presentata con Modello Unico n. 4466.2/2020 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 18/06/2020

- 1- Aree urbane site in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130;
- 2- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categ. C/6 mq. 15;
- 3- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 7 categ. C/6 mq. 15;
- 4- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub.ni 10 e 11;
- 5- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 9 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub. 12;

intestate e

(si allega visura)

2. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|----------------|---------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---|-------------|---|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 175 | 60 | 5 | | | F/1 | | 130m ² | | | VIA AMIATA Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2013 Pratica n. GR0076594 in atti dal 07/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37967.1/2013) | |
| 2 | | 175 | 60 | 6 | | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 19 m ² | Euro 26,34 | VIA AMIATA Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 3 | | 175 | 60 | 7 | | | C/6 | 4 | 15m ² | Totale: 19 m ² | Euro 26,34 | VIA AMIATA Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 4 | | 175 | 60 60 60 | 8 10 11 | | | A/2 | 1 | 6,5 vani | Totale: 136 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ² | Euro 469,98 | VIA AMIATA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 5 | | 175 | 60 60 | 9 12 | | | A/2 | 1 | 6,5 vani | Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte** : 116 m ² | Euro 469,98 | VIA AMIATA Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: vani 13 m² 160 Rendita: Euro 992,64

Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/1 |

DOCT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- 1- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;
- 2- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14;
- 3- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 29;
- 4- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;

intestate

(si allega visura)

5. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|------------------|---------------------------|--------------------|---|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 174 | 497 | 10 | | | C/6 | 6 | 14m ² | Totale: 20 m ² | Euro 33,98 | VIA AMIATA n. 38 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2020 Pratica n. GR0018793 in atti dal 19/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5153.1/2020) | Annotazione |
| 2 | | 174 | 497 | 11 | | | C/6 | 6 | 14m ² | Totale: 18 m ² | Euro 33,98 | VIA AMIATA n. 38 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2020 Pratica n. GR0018794 in atti dal 19/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5154.1/2020) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 28 Rendita: Euro 67,96

Intestazione degli immobili indicati al n.5

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/07/1999 in atti dal 13/07/1999 UNITA' AFFERENTI, RETTIFICA, ISTANZA N.5271 DELL'11/06/99 (n. 42536.1/1999) | | | |

1. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|------------------|---------------------------|--------------------|--|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 174 | 497 | 15 | | | C/6 | 6 | 29m ² | Totale: 32 m ² | Euro 70,39 | VIA AMIATA n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
| 2 | | 174 | 497 | 16 | | | C/6 | 6 | 5m ² | Totale: 6 m ² | Euro 12,14 | VIA AMIATA n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 34 Rendita: Euro 82,53

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N. | DATANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 |
| DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 10/06/2013 Pratica n. GR0076535 in atti dal 10/06/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 39156.1/2013) | | | |

- 1- laboratorio sito in Comune di Cinigiano (GR) trav. Sasso d'Ombrone censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 241 sub 4 categ. C/3;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

intestato a

(si allega visura)

4. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|-------------|---|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 174 | 241 | 4 | | | C/3 | 3 | 116m ² | Totale: 222 m ² | Euro 281,57 | TRAVERSA SASSO D' OMBRONE n. 4 Piano T - 1 - 2 VARIAZIONE del 26/10/2016 Pratica n. GR0063145 in atti dal 26/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12029.1/2016) | Annotazione |

Immobile 1: Annotazione: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO N.GR0083198/2015

Totale: m² 116 Rendita: Euro 281,57

Intestazione degli immobili indicati al n.4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprietà 1/2 |

LA PARTICELLA 174/241/4 NON E' STATA RIPORTATA NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE PERTANTO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 1- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 381;

intestato a

(si allega visura)

5. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|------------------|---------------------------|---------------------------|--|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 174 | 381 | | | | C/2 | 1 | 36m ² | Totale: 47 m ² | Euro 46,48 Lire 90.000 | VIA DELLE VIGNE Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Totale: m² 36 Rendita: Euro 46,48

Intestazione degli immobili indicati al n.5

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/1 |

DA/2008 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCA STRADA (GR) R. n. 14292 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1299.1/2008 Reparto PI
di GROSSETO in atti dal 06/02/2008

La visura non è aggiornata in quanto la quota

capo agli eredi

CATASTO TERRENI

- 1- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 96;
2- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 173;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- 3- terreno- fabbricato rurale sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 180;
- 4- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 188;
- 5- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 189;
- 6- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 190;
- 7- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 194;
- 8- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 173 particella 229;

intestati

(si allega visura)

| | | |
|-------------------|--|---|
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 16/06/2020 Pubblico uffici Modello Unico n. 4466.1/2020 Rep | FOLLONICA (GR) Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con 16/2020 |
|-------------------|--|---|

3. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | REDDITO | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--|----|--------|-------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | | Deduz. | Dominicale | Agrario | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | 173 | 229 | | - | SEMINATIVO 04 | 04 | 07 | | Euro 0,34 Lire 651 | Euro 0,40 Lire 773 | FRAZIONAMENTO del 03/03/1980 in atti dal 30/10/1980 (n. 16180) | |
| 2 | 174 | 96 | | - | SEMIN ARBOR 01 | 00 | 07 | | Euro 0,04 Lire 84 | Euro 0,03 Lire 63 | FRAZIONAMENTO in atti dal 03/02/1987 (n. 768.1/1986) | |
| 3 | 175 | 173 | | - | SEMINATIVO 03 | 04 | 34 | | Euro 0,67 Lire 1.302 | Euro 1,01 Lire 1.953 | FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.1/1999) | |
| 4 | 175 | 180 | | - | FABB RURALE | 01 | 95 | | | | FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.2/1999) | |
| 5 | 175 | 188 | | - | PASCOLO ARB U | 00 | 94 | | Euro 0,05 Lire 94 | Euro 0,02 Lire 47 | FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.4/1999) | |
| 6 | 175 | 189 | | - | PASCOLO ARB U | 00 | 22 | | Euro 0,01 Lire 22 | Euro 0,01 Lire 11 | FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.4/1999) | |
| 7 | 175 | 190 | | - | PASCOLO ARB U | 00 | 01 | | Euro 0,01 Lire 1 | Euro 0,01 Lire 1 | FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.4/1999) | |
| 8 | 175 | 194 | | - | INCOLT STER | 00 | 04 | | | | TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2011 Pratica n. GR0100260 in atti dal 13/06/2011 (n. 466.1/2011) | Annotazione |

Immobile 8: Annotazione: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE

Totale: Superficie .11.64 Redditi: Dominicale Euro 1,12 Agrario Euro 1,48

Intestazione degli immobili indicati al n.3

| N. 1 | DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|-------------------|--|--|-----------------------|--|
| | | | (1) Proprietà U/I | |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 16/06/2020 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Sede FOLLONICA (GR) Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 4466.1/2020 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 18/06/2020 | | | |

- 1- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498;
- 2- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499;

intestati :

1/2

(si allega visura)

La visura non è aggiornata in quanto la quot _____ capo agli eredi

6. Immobili siti nel Comune di CINIGIANO (Codice C705) Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----|-----------------------------|-----|--------|-----------------------|-----------------------|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | | Superficie(m ²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| | | | | | | | ha | are | | ca | Dominicale | | |
| 1 | 174 | 498 | | - | SEMINATIVO | 03 | 01 | 60 | | Euro 0,25 Lire 480 | Euro 0,37 Lire 720 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578) | |
| 2 | 174 | 499 | | - | SEMINATIVO | 03 | 00 | 43 | | Euro 0,07 Lire 129 | Euro 0,10 Lire 194 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578) | |

Totale: Superficie .02.03 Redditi: Dominicale Euro 0,32 Agrario Euro 0,47

Intestazione degli immobili indicati al n.6

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|--|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà 1/2 |
| 2 | | | (1) Proprietà 1/2 |
| DATI DERIVANTI DA | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 Repertorio n. 12 - n. 41578 in atti dal 04/04/1978 | |

ATTO DI PIGNORAMENTO

Dagli atti di causa si ricava l'atto di pignoramento che si riporta in stralcio e la relativa nota di trascrizione.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

12878)

ORIGINALE

Handwritten signature/initials

Studio legale
Avv
GROSSETO, T
Tel. 0564/41.78.60

TRIBUNALE CIVILE di GROSSETO
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

*

La _____ con sede i _____
n. 3, iscritta nel Registro Imprese a _____ numero di codice fiscale _____ a
_____ po c
all' Albo dei Gruppi bancari, codice banca _____ dice gruppo 1030.6, in pers
_____, nella sua qualità di Deliberante con funzione "
Problematico " della _____ livello di procura E5 e come tale legale
rappresentante della medesima, a quanto in appresso legittimata giusta procura in data 15 giugno
2021 ai rog. _____ ena (Rep. _____ Racc _____, rappresentata e difesa dall'
_____ il Foro di Grosseto ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Grosseto Viale Ombrone n° 3, come da procura in calce al presente atto.-

Si indicano per le comunicazioni il seguente numero di fax 0564/41.16.75 e la seguente casella di
posta certificata _____ igrosseto.com e la seguente casella di posta non
certificata _____ li.it-

**

PREMESSO CHE

1.- con contratto di mutuo edilizio ai sensi dell' art. 38 del D. lgs. 1° settembre 1993 n° 385
stipulato in data **04.07.2007** ai rogiti Dott.ssa Costanza Sensi Notaio in Roccastrada (GR) Rep. N°
13648 Racc. n° 8140, registrato a Grosseto il 05.07.2007 al n° 4196 serie 1T la
_____ concessa a titolo di mutuo alla socie
_____ con sede nel Comune di Cinigiano in frazione di Monticello Amiata
via delle Vigne n° _____ ma di Euro **350.000,00=** [trecentocinquantamila/00=]
ai sensi del T.U. n° 385/93, con ammortamento in anni 25 [munito di formula esecutiva in data
17.07.2007];

pag. 1.-

-----OMISSIS-----

Firma: Dott. ENRICO ROMUALDI - INFOCAMERE ONLINE ELETTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14650

Studio legale
Avv. i
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

_____ a Cinigiano (GR) _____ residente in (58047)
_____ (GR) Frazione Monticello Amiati _____ (parte garante e socio
_____ (parte interamente responsabile);

_____ nato a Castel del Piano (C... _____ F
_____ residente in Grosseto Via Cipro n° 1 nella qualità di erede beneficiario di
_____ ai limiti di cui all' art. 490 c.c., al quale, anche ai sensi degli articoli 2808 e
2910 c.c., sono stati notificati i titoli esecutivi in data 21.02.2022;

_____ nato a Cinigiano (GR) i _____ residente
in Cinigiano (GR) _____ nella qualità di erede benefi
_____ ai limiti di cui all' art. 490 c.c., al quale, anche ai sensi degli articoli 2808 e 2910 c.c., sono stati
notificati i titoli esecutivi in data 2.03.2022.-

13.- In data _____ depositava presso l' Ufficio ruolo generale di volontaria
giurisdizione del Tribunale di Grosseto atto di rinuncia a _____ (G 353/2022).-

14.- Nonostante il decorso del suddetto termine di 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto
non è stato provveduto al pagamento di quanto dovuto per il precetto stesso.-

PREMESSO quanto SOPRA

La _____ con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.
3, iscritta nel Registro Imprese di Siena al _____ stesso numero di codice fiscale - Banca
iscritta all' Albo delle Banche Capogruppo del _____ ma, iscritto
all' Albo dei Gruppi bancari, codice banca _____, codice gruppo _____ a p.
_____, nella sua qualità di Deliberante con funzione " Credito
Problematico " _____ livello di procura E5 e come tale legale
rappresentante della medesima, a quanto in appresso legittimata giusta procura in data 15 giugno
2021 ai rog. Dott. Zanchi Notaio in Siena (Rep. 40124, Racc. 20466), rappresentata e difesa dall'
_____ Foro di Grosseto ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Grosseto Viale Ombrone n° 3, come da procura in calce al presente atto intende procedere ad
esecuzione forzata nei confronti di:

pag. 5.-

Studio legale
Avv. _____
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

a. _____ dazione (già _____)
_____ con sede nel Comune di Cinigiano in frazione di Monticello _____
Marroneta n° _____ persona del socio illimitatamente responsabile e liquidatore
nonché legale rappresentante p.t. _____ (e mutuataria) ;

b. _____ quale garante e socio illimitatamente responsabile della società
_____ e (già _____)
_____ nato a Cinigiano (GR) il 3.10.1944 _____ residente in (58047)
Cinigiano (GR) Frazione Monticello Amiata Podere Casa Marroneta n° 3 (parte garante e socio
illimitatamente responsabile) ;

c. _____ nato a Cinigiano (GR) il 23.03.195 _____ idente
in Cinigiano (GR) _____ della qualità di erede beneficia
limiti di cui all' art. 490 c.c., al quale, anche ai sensi degli articoli 2808 e 2910 c.c., sono stati
notificati i titoli esecutivi in data 2.03.2022 SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI :

*

- Beni di piena proprietà del _____ liquidazione (g

- appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) Via Amiata n° 42 censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174, particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2 ;
- aree urbane site nel Comune di Cinigiano Via Amiata censite all' NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) Via Amiata censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categoria C/6, mq 15;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) Via Amiata censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 7 categoria C/6, mq 15;
- appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) Via Amiata censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 175, particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub.ni 10 e 11;
- appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) Via Amiata censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 175, particella 60 sub. 9 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub. 12;

pag. 6.-

Studio legale
Avv.
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

- terreno sito nel Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 96 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 173 ;
- terreno-fabbricato rurale sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 180 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 188;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 189;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 190;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 194;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 173 particella 229;
- laboratorio sito in Comune di Cinigiano trav. Sasso d' Ombrone censito al foglio 174 particella 241 sub. 4 categ. C/3.-

*

Beni di proprietà **quale garante e socio illimitatamente responsabile**
della societ **lazione per la quota di 1/2 della piena proprietà:**

- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categoria C/6, mq 14;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categoria C/6, mq 14;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categoria C/6, mq 29 ;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categoria C/6, mq 5 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499.-

*

pag. 7.-

Studio legale
Avv.
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

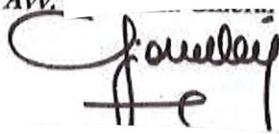
Beni di proprietà _____ ella qualità di erede beneficiario d _____ er
la quota di 1/2 della piena proprietà :

- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 381;

Beni di proprietà d _____ a qualità di erede beneficiat _____ r
la quota di 1/4 della piena proprietà :

- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categoria C/6, mq 14;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categoria C/6, mq 14;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categoria C/6, mq 29 ;
- magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categoria C/6, mq 5 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498 ;
- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499;
- laboratorio sito nel Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune foglio 174 particella 241 sub. 1 categ. C/3 mq 116 ;
- appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) censito all' NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2.-

Grosseto, 19.05.2022.-

- Avv.


*

Visto quanto sopra, io sottoscritto **Ufficiale Giudiziario**, a richiesta de _____

_____ , con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, iscritta nel Registro Imprese
di Siena a _____ tesso numero di codice fiscale - Banca iscritta all' Albo delle Banche

pag. 8.-

Studio legale
Avv. _____
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

Capogruppo del Gruppo _____, iscritto all' Albo dei Gruppi bancari,
codice banca _____, codice gruppo _____ in persona dell' Avv. _____
_____ a sua qualità di Deliberante con funzione " Credito Problematico " della
_____ o di procura E5 e come tale legale rappresentante della
medesima, a quanto in appresso legittimata giusta procura in data 15 giugno 2021 ai rog
Notaio in Siena (Rep. 40124, Racc. 20466), rappresentata e difesa _____ del
Foro di Grosseto ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Grosseto Viale Ombrone n° 3,
come da procura in calce al presente atto

P I G N O R O

come con il presente atto, nei confronti di :

- a. _____ (g
_____), con sede nel Comune di Cinigiano in frazione di Monticello Amiata Pod
_____ n° 3 (_____, _____ persona del socio illimitatamente responsabile
nonché legale rappresentante p.t. _____ ataria) ;
- b. _____ e garante e socio illimitatamente responsabile della società
_____ C. snc in liquidazione (già _____
_____ nato a Cinigiano (GR) _____ (_____ lente in (58047)
Cinigiano (GR) Frazione Monticello Amiata Poda _____ (parte garante e socio
illimitatamente responsabile) ;
- c. _____ ato a Cinigiano (GR) _____ dente
in Cinigiano (GR) Via degli Abeti n° 1, nella qualità di crede benefi
gli immobili ed i diritti sopraindicati, nonché, ai sensi dell' art. 2912 c.c., gli accessori, le pertinenze
ed i frutti percetti e percipiendi e conseguentemente,

I N T I M O

a norma degli artt. 555 e 492 Cod. Proc. Civ. a:

pag. 9.-

Studio legale
Avv.
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

a. _____ (già _____)
P _____ con sede nel Comune di Cinigiano in frazione di Monticello /
Marroneta n° _____ in persona del socio illimitatamente responsabile e liquidatore
nonché legale _____);
b. _____ quale garante e socio illimitatamente responsabile della società
_____ a Cinigiano (G _____, residente in (58047)
Cinigiano (GR) Frazione Monticello A _____ parte garante e socio
illimitatamente responsabile);
_____ to a Cinigiano (GR) _____ sidente
in Cinigiano (GR) _____

ella qualità di crede
di **ASTENERSI**

da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito risultante dal precetto notificato in data 9.04.2022, i beni ed i diritti suddetti ed i loro redditi, essendo costituiti custodi dei beni pignorati a norma dell' art. 559 Cod. Proc. Civ., salva e riservata mantenendo all' Istituto istante ogni altra azione e procedura spettantegli secondo la legge;

INVITO

Le parti debtrici ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni alla stessa dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice;

AVVERTO

le parti debtrici che ai sensi dell'articolo 495 c.p.c. può chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia dallo stesso depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad

pag. 10.-

Studio legale
Avv.
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.-

AVVERTO

le parti debitorie che, ai sensi dell' art. 615 c.p.c, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che' è stata disposta la vendita o l' assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l' opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.-

Grosseto, _____

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzione UNEP
Dott. Giuseppe Chiacchio

MANDATO ad LITEM

Nella mia qualità di Deliberante con funzione " Credito Problematico " livello di procura E5 della _____ con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, iscritta nel Registro Imprese di Siena al _____, stesso numero di codice fiscale - Banca iscritta all' Albo delle Banche Capogruppo del Gr _____ iscritto all' Albo dei Gruppi bancari, codice banca 1030.6, _____ come tale legale rappresentante della medesima giusta procura in data 15 giugno 2021 ai rog. _____ in Siena (Rep. 40124, Racc. 20466),

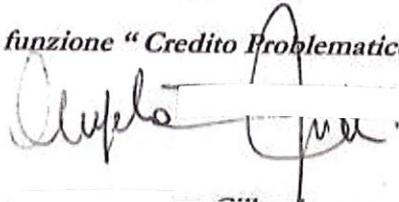
DELEGO

pag. 11.-

Studio legale
Avv. _____ i
GROSSETO, Viale Ombrone n° 3
Tel. 0564/41.78.60

a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento esecutivo contr
_____.n.c.), con sede nel
Comune di Cinigiano in frazione di Monticello Amiata _____ F
_____ persona del socio illimitatamente responsabile e liquidatore nonché legale
rappresentante p.t. _____ e mutuataria) _____ quale garante e socio
illimitatamente responsabile della società _____ liquidazione(gi' _____
_____, nato a Cinigiano (GR) i
_____ dente in (58047) Cinigiano (GR) Frazione Monticello Amiata Podere
_____) (parte garante e socio illimitatamente responsabile) _____, nato
a Cinigiano (GR) _____ residente in Cinigiano (GR) Via degli
_____, nella qualità di erede beneficiario _____ cedendole tutte le facoltà e i poteri
previsti dall' art. 84.c.p.c., l'Avv _____ Foro di Grosseto ed eleggo domicilio presso
il suo studio in GROSSETO, Viale Ombrone n° 3, dichiaro ai sensi e per gli effetti di cui al D. lgs.
196/03 e ss., di aver ricevuto l' informativa di cui all' art. 13 e di prestare il proprio consenso al
trattamento dei dati personali e/o riservati e/o giudiziari necessari al fine dello svolgimento dell'
incarico conferito.-

Il Deliberante con funzione " Credito Problematico "



Visto la firma è autografa.-



pag. 12.-



ILASCIATA COPIA CONFORME PER USO
 OFFICIALE TRASCRIZIONE A RICHIESTA DI
 PARTE IN DATA **7 GIU. 2022**
 L' UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
 Funzione UNEP
 Dott. Giuseppe Chiacchio



Il sottoscritto **Ufficiale Giudiziario**
ATTESTA

di aver consegnato in data odierna il presente processo verbale di pignoramento in originale per il creditore procedente, unitamente al titolo esecutivo ed al preavviso.

Data

8 GIU. 2022

L' Ufficiale Giudiziario

TRIBUNALE DI GROSSETO
 Funzione UNEP
 Dott. *Giuseppe Chiacchio*

TRIBUNALE DI GROSSETO SPECIFICAZIONE

UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO

Spese notf.: 6,71 Mod.F.: 0,00
 Spese Km: 8,68 Copia: 0,00
 C. Pref.: 2,00
 Altro: 2,00
 Totale indenn.: 102,23

Totale: 104,23 + C/0/1239 = 8,32 = Tot. 112,55

Tasse erariali pagate in modo virtuale all'Ufficio competente. L'ufficiale Giudiziario

C/0/1239

SPES POST 1
 TOTA EURO
 L'UI
 GROSSETO



Si riportano la nota di trascrizione e le relazioni notarili riguardanti i cespiti in questione

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Ai fini di fare chiarezza riguardo la documentazione **per poter ricostruire la continuità delle trascrizioni delle unità immobiliari** oggetto di perizia, si riportano di seguito, a seguito di ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., n.6 relazioni per gruppi di immobili con stessa storia.

PRIMA RELAZIONE

Porzioni di fabbricato in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCEU:

- Foglio 174 Particella 497 sub.10, Via Amiata n.38, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 33,98;
- Foglio 174 Particella 497 sub.11, Via Amiata n.38, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita € 33,98;
- Foglio 174 Particella 497 sub.15, Via Amiata n. snc, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 70,39;
- Foglio 174 Particella 497 sub.16, Via Amiata n. snc, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 12,14;

Storia Catastale:

- i subalterni 15 e 16 derivavano dal sub.12 in seguito a FRAZIONAMENTO del 10/06/2013 Pratica n. GR0076535 in atti dal 10/06/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 39156.1/2013).
- i subalterni 10, 11 e 12 in seguito a passaggio al NCEU in seguito a VARIAZIONE del 01/07/1999 in atti dal 13/07/1999 UNITA' AFFERENTI, RETTIFICA, ISTANZA N.5271 DELL'11/06/99 (n. 42536.1/1999). Insistono su attuale Ente Urbano di mq.1223 attualmente censito alla p.lla 597 che in seguito a TIPO MAPPALE in atti dal 05/02/1987 (n. 44005.1/1986) comprendeva parte della p.lla 500 . Le originarie p.lle 497 e 500 derivavano in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578) dalla p.lla 422 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.

Porzione di terreno in comune di Cinigiano, così censite al NCT:

- Foglio 174 Particella 498, SEMINATIVO, classe 3, superficie 01 are 60, centiare, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,37;
- Foglio 174 Particella 499, SEMINATIVO, classe 3, superficie 43, centiare, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,10;

Storia Catastale: dette porzioni di terreno risultano così identificate a VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578) derivavano dalla p.lla 422 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.



Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

- 1) _____ nato a _____, _____
Proprietà 1/2;
- 2) _____ c.f. _____, Proprietà 1/2.

Quadro sintottico della provenienze:

_____ nato a Cinigiano (GR) _____ codice fiscale _____
_____ nato a Cinigiano (GR) il _____ dice fiscale _____
divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà con atto di compravendita del
25/07/1974 ricevuto dal _____ o Paolo in Santa Fiora (GR) numero 17637 di
repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 19/08/1974 ai numeri
8820/6763 dalla s/ _____ a Cinigiano

Su questo immobile, pur di proprietà della ditta, per la quota di 1/2 risulta trascritta anche la seguente formalità:

- **accettazione di eredità con beneficio di inventario** del 04/02/2020 ricevuto dal _____ ;
_____ Grosseto (GR), numero _____ rioro, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Grosseto in data 13/03/2020 ai _____ o a
Cinigiano (G. _____ codice fiscale _____ deceduto in d. _____
a favore per la quota di 1/4 ciascun _____ nato a Castel del Piano i

_____ nato a Cinigiano il 23/03/1955. Nella presente formalità viene precisato che:
L'EREDITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE. SOGGETTI A FAVORE IL _____

_____ ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO
2020 REPERTORIO N. 9864 REGISTRATO A GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 432/1T
HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DELLA PROPRIA SORELLA
_____ ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020 REPERTORIO N. 9865 REGISTRATO A
GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 433/1T HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DEL
PROPRIO I _____

**N.b. la porzione di fabbricato risulta intestata _____ per la quota di 1/2 della proprietà,
contro il quale non risultano trascritte successioni e/o altri atti per causa di morte oltre all'accettazione
con beneficio di inventario sopra riportata.**

Gravami:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022
ai numeri _____ f. _____ S.p.a., _____ codice
fiscal _____ onto, insieme a maggior consistenza, _____ uota di 1/4

della piena proprietà sull'immobile in oggetto, contro
proprietà sull'immobile in oggetto

per la quota di 1/2 della piena
per altri immobili.

SECONDA RELAZIONE

Porzione di terreno in comune di Cinigiano, così censite al NCT:

- Foglio 174 Particella 381, Via delle Vigne, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 46,48;

Storia Catastale: così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975. La porzione di fabbricato insiste su Ente Urbano di mq.81 attualmente censito al NCT alla p.lla 381. L'originaria p.lla 381 di mq.16 in seguito a VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/05/2003 Pratica n. 58194 in atti dal 15/05/2003 (n. 2202.1/2003) comprendeva la p.lla 404 di mq.65. La particella 381 di mq.16 e la particella 404 di mq.65 risultavano così identificate sin dalla partita 1821 (già partita 2565).

Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

1) _____ a CINIGIANO (GR) _____ proprietà 1/1.

Quadro sinottico della provenienze:

Il signor _____ nato a Cinigiano (GR) i _____, codice fiscale I _____ divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 11/01/2008 ricevuto dal _____ in Roccastrada (GR), numero _____ di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data _____ ai numeri 1925/1299, _____

nato a Cinigiano (GR) i _____, codice fiscale _____
Il signor _____ nato a Cinigiano (GR) i _____, codice fiscale _____ divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 18/12/2007 ricevuto dal _____ in Roccastrada (GR), numero 14175/8498 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 11/01/2008 ai numeri 691/499, _____ a Cinigiano (GR) _____ codice fiscale: _____

La signora _____ nata a Cinigiano (GR) i _____, codice fiscale _____ divenne proprietaria della piena proprietà per donazione del padre _____ in virtù di atto del Notaio _____ in Roccastrada (GR) del 09/06/1971 al n.361 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 22/06/1971 ai numeri 5890/4084.

Su questo immobile, pur di proprietà della ditta, per la quota di 1/2 risulta trascritta anche la seguente formalità:

- **accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04/02/2020** ricevuto dal _____ in Grosseto (GR), numero 9948/6960 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/03/2020 ai numeri 3416/2526, in morte _____ a Cinigiano (GR)

il 31/03/1946, codice fiscal deceduto in dat: a favore per la
quota di 1/2 ciascuno di nato a Castel del Piano ;
..... nato a Cinigiano Nella presente formalità viene precisato che:
L'ERDEBITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE. SOGGETTI A FAVORE IL FRATELLO ED IL
NIPOTE IL SIGNOR CON ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO
2020 REPERTORIO N. 9864 REGISTRATO A GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 432/1T
HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DELLA PROPRIA E CON
ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020 REPERTORIO N. 9865 REGISTRATO A
GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 433/1T HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DEL
PROPRIO PADRE SIGNO

N.b. la porzione di fabbricato risulta intestata a contro il quale non risultano
trascritte successioni e/o altri atti per causa di morte oltre all'accettazione con beneficio di inventario
sopra riportata.

Gravami:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022
ai numeri 10782/8125 a favore se codice
fiscale tro, insieme a maggior consistenza, per la
quota di 1/2 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro
..... per altri immobili.

TERZA RELAZIONE

Porzioni di fabbricato in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCEU:

- Foglio 174 Particella 422 sub.3, Via Amiata n.42, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 1
vano, superficie catastale totale 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 85,22;

Storia Catastale: così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

- 1) sede in CINIGIANO (GR),
Proprietà 1/2;
- 2) il (.....
Proprietà 1/2;
- 3) nato a CINIGIANO (GR) /2.

Quadro sintottico della provenienze:

Alla ditta S.r.l. sede in Cinigiano (GR) codice fiscale
..... ne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di regolarizzazione

di società del 19/12/1984 ricevuto dal N
di
repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 17/01/1985 ai numeri 656/536
dai signori , nato a Cinigiano ato a Cinigiano il

In data 18/06/2020 risulta trascritto al n.p. 4466 in virtù di atto del Notaio Graziosi del 16/06/2020
Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIA
Cede in CINIGIANO (GR) c.f.
Cede in CINIGIANO (

N.b. dalle suddette risultanze la proprietà della porzione di fabbricato risulta essere:

1) le in CINIGIANO :tà 1/1.

Su questo immobile, pur di proprietà della ditta, per la quota di 1/2 risulta trascritta anche la seguente formalità:

- **accettazione di eredità con beneficio di inventario** del 04/02/2020 r

rtorio, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Grosseto in data 13/03/2020 ai numeri 3416/2526, in morte d ato a
Cinigiano (GR); codice fiscal ceduto in data , ed
a favore per la quota di 1/4 ciascuno di) nato a Castel del Piano

ato a Cinigiano il 23/03/1955. Nella presente formalità viene precisato che IL
SIGNOR ON ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020
REPERTORIO N. 9864 REGISTRATO A GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 432/1T HA
RINUNCIATO ALLA EREDITA' DELLA PROPRIA ON ATTO
AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020 REPERTORIO N. 9865 REGISTRATO A
GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 433/1T HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DEL
PROPRIO PADRE SIGNOR

Gravami:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022
ai numeri 10782/8125 a favore di codice
fiscale ontro, insieme a maggior consistenza,
liquidazione per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro
altri immobili.

QUARTA RELAZIONE

Porzioni di terreno in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCT:

- Foglio 175 Particella 173, SEMINATIVO, classe 3, superficie 04 are 34 centiare, reddito dominicale
€ 0,67, reddito agrario € 1,01;

- Foglio 175 Particella 180, FABB RURALE, superficie 195 mq; Particella 188, PASCOLO ARB,
classe U, superficie 94 centiare, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,02;

- Foglio 175 Particella 189, PASCOLO ARB, classe U, superficie 22 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

- Foglio 175 Particella 190, PASCOLO ARB, classe U, superficie 1 centiare, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

- Foglio 175 Particella 194, INCOLT STER, superficie 4 mq.

Storia Catastale:

- la p.lla 173 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.1/1999) derivava dalla p.lla 59;

- la p.lla 180 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.2/1999) derivava dalla p.lla 63;

- le p.lle 188, 189 e 190 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.4/1999) derivavano dalla p.lla 65;

- la p.lla 194 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/10/1999 in atti dal 25/10/1999 (n. 2438.5/1999) derivava dalla p.lla 167, che a sua volta in seguito a FRAZIONAMENTO in atti dal 27/08/1985 (n. 90882) derivava dalla p.lla 61.

Le p.lle 59, 63, 65 e 61 risultavano così identificate sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.

Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

1) _____ in CINIGIANO (GR)
Proprietà 1/1;

Quadro sintottico della provenienze:

La ditta _____ sede in Cinigiano (GR) codice fiscale _____ venne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 30/11/1999 ricevuto dal Notaio Sensi Costanza Piazz, in Roccastrada (GR), numero 3556 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28/12/1999 ai numeri 18743/12733, da _____ nata a Cinigiano (GR) il _____ codice fiscale _____

In data 18/06/2020 risulta trascritto al n.p. 4466 in virtù di atto del Notaio Graziosi del 16/06/2020 Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE di _____ le in CINIGIANO (GR) c.f. _____ sede in CINIGIANO (GR) _____

Gravami:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022 ai numeri 10782/8125 a favore di _____, codice fiscale _____, contro, insieme a maggior consistenza, _____

per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro altri immobili.

QUINTA RELAZIONE

Porzioni di terreno in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCT:

- Foglio 174 Particella 96, SEMIN ARBOR, classe 1, superficie 7 centiare, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,03

Storia Catastale: la p.lla 96 risulta così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.

Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

1) le in CINIGIANO (
Proprietà 1/1;

Quadro sintottico della provenienze:

La ditta sede in Cinigiano (GR) codice fiscale:
ne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà con **atto di compravendita**
del 04/12/1996 ricevuto dal Notaio Baldassarri Roberto in Grosseto (GR) numero 29086 di repertorio,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 10/12/1996 ai numeri 14731/10350 dalla
società in sede in Cinigiano.

In data 18/06/2020 risulta trascritto al n.p. 4466 in virtù di atto del Notaio Graziosi del 16/06/2020
Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALI

le in CINIGIANO (GR) c.f.
a CINIGIANO (G

Gravami:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022
ai numeri 10782/8125 a favore codice
fiscale 1
liquidazione per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro
per altri immobili.



SESTA RELAZIONE

Porzioni di fabbricato in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCEU:

- Foglio 175 Particella 60 sub.5, Via Amiata, piano T, categoria F/1, consistenza 130 mq;
- Foglio 175 Particella 60 sub.6, Via Amiata, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 26,34;
- Foglio 175 Particella 60 sub.7, Via Amiata, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 26,34;
- Foglio 175 Particella 60 sub.ni 8, 10 e 11 graffati, Via Amiata, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 469,98;
- Foglio 175 Particella 60 sub.ni 9 e sub 12 graffati, Via Amiata, piano 1, categoria A/2, classe 1, superficie catastale totale 123 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 469,98;

Storia Catastale: le porzioni di fabbricato risulta così identificate dalla loro COSTITUZIONE al NCEU del 20/07/2009 Pratica n. GR0096434 in atti dal 20/07/2009 COSTITUZIONE (n. 1793.1/2009). Insistono su Ente Urbano di mq.825 attualmente censito al NCT con la p.lla 60, L'originaria p.lla 60 di mq.160 in seguito a:

- Tipo Mappale del 08/04/2009 Pratica n. GR0047801 in atti dal 08/04/2009 (n. 47801.1/2009) comprendeva la p.lla 166
- Tipo Mappale del 18/03/2009 Pratica n. GR0035779 in atti dal 18/03/2009 (n. 35779.2/2009) comprendeva la p.lla 61.

La p.lla 166 derivava in seguito a Tipo Mappale del 18/03/2009 Pratica n. GR0035779 in atti dal 18/03/2009 (n. 35779.2/2009) dalla p.lla 59.

Le p.lle 59, 60 e 61 risultavano così identificate sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.

Porzioni di terreno in comune di Cinigiano, via Amiata, così censite al NCT:

- Foglio 173 Particella 229, SEMINATIVO, classe 4, superficie 04 are 07 centiare, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,40;



Storia Catastale: la p.lla 229 in seguito a FRAZIONAMENTO del 03/03/1980 in atti dal 30/10/1980 (n. 16180) derivava dalla p.lla 118, così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/06/1975.

Attuale intestazione catastale a tutto il 17/01/2025:

1) _____ sede in CINIGIANO (GR), _____,
Proprietà 1/1;

Quadro sintottico della provenienze:

La ditta _____ sede in Cinigiano (GR) codice fiscale: _____
_____ ne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di regolarizzazione
di società del 19/12/1984 ricevuto dal Notaio Barachini Anna in Arcidosso (GR) numero 666 di
repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 17/01/1985 ai numeri 656/536
dai signori _____ nato a Cinigiano _____ ito a Cinigiano il

In data 18/06/2020 risulta trascritto al n.p. 4466 in virtù di atto del Notaio Graziosi del 16/06/2020
Repertorio n. 46361 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE _____
_____ sede in CINIGIANO (GR) c.f. _____
_____ e in CINIGIANO (GR)

Gravami:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data _____
_____ 0,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo
condizionato per Euro 350.000,00 a favo _____, sede
(SI), domicilio ipotecario e _____, codice fi: _____ e contro



... sede in Cinigiano (GR) codice fiscale:
... ravante su terreni in Cinigiano censito al foglio 175 mappali 61-166;
a margine risultano:

1. Annotazione n. 2456 del 27/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1020 del 28/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 1021 del 28/04/2010 FRAZIONAMENTO IN QUOTA:
Unità n. 1 - Foglio 175 Particella 60 Subalterni 9, 12 e 7
Capitale € 175.000,00 Ipoteca € 350.000,00
Unità n. 2 - Foglio 175 Particella 60 Subalterni 8,10,11 e 6
Capitale € 175.000,00 Ipoteca € 350.000,00
4. Annotazione n. 1022 del 28/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI su mappale 60 sub.5)

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022 ai numeri 10782/8125 a favore d ... sede ... codice fiscale ... contro, insieme a maggior consistenza, ... per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro ... r altri immobili.

2. **QUESITO N.2**

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

Nella descrizione dei beni pignorati organizziamo la stessa descrizione per singoli lotti :

LOTTO 1- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata n° 42 censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2, consistenza vani 1, rendita euro 85,22;*
intestato a ... nc]

Si tratta di un unico locale ad uso abitativo con le finiture standard dei locali abitativi ma con dimensioni inferiori ai valori minimi richiesti ovvero 10,80 mq. con altezza interna 2,85 metri.



Le dotazioni impiantistiche sono da adeguare agli standard minimi. Tale unità immobiliare a se' stante può essere utilizzata come locale accessorio tipo ripostiglio trattandosi di locale privo di illuminazione naturale ed aereazione diretta.

foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2



LOTTO 2- Magazzino- garage sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;
intestato a

Si tratta di un unico locale classificato garage ma usato come magazzino. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 21 mq ma autorizzate circa 14 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



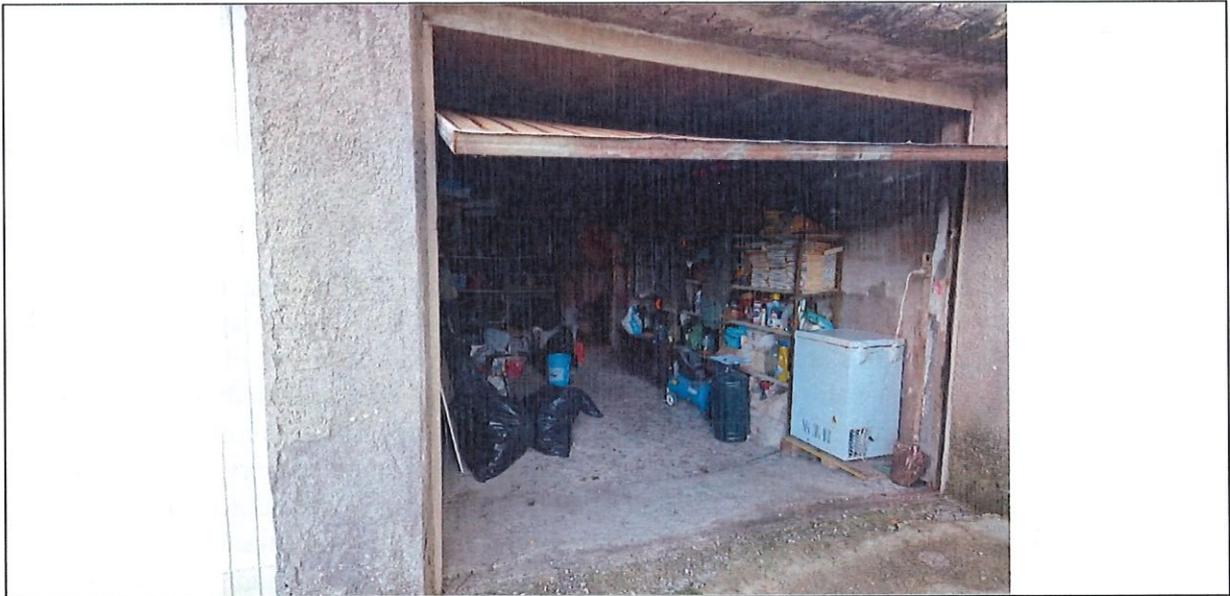
LOTTO 3- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14; collegato a Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;

intestato a

Si tratta di due locali classificati garage ma usati come magazzino. Sono catastalmente distinti ma comunicanti e collegati fra loro con accesso dall'esterno attraverso il sub. 11. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo, impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 25 mq ma autorizzate circa 19 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14





LOTTO 4- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 29;

intestato a : 1/2

Si tratta di un unico locale classificato garage ma usato come magazzino. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 31 mq ma autorizzate circa 29 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 14



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

LOTTO 5- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub.ni 10 e 11; Magazzino/ garage sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categ. C/6 mq. 15; intestat

Si tratta di un alloggio al piano terreno in edificio a 2 piani con accesso dalla strada attraverso una corte comune (sub 4) ed una successiva corte comune (sub 1) ai due appartamenti del piano terra e del piano primo soprastante. Altra corte comune sopra strada ai due alloggi è la sub. 13. La superficie al lordo delle murature è circa 104 mq. Corredato di 2 corti esclusive per complessive mq. 125 (sub. 10 e sub 11); si registra in particolare la differente sagoma della corte sub. 10 tra lo stato di fatto di forma rettangolare e la rappresentazione catastale; lo stato di conservazione e delle finiture è buono, così la parte impiantistica per quanto rilevabile. L'alloggio è corredato di terrazza esclusiva fronte strada di circa 44 mq. L'alloggio è corredato da corte sub. 2 fronte strada comune all'alloggio stesso e ad un magazzino sub. 6 che per opportunità inseriamo e consideriamo nello stesso lotto di vendita. La corte a questo punto esclusiva all'intero cespite misura circa 42 mq mentre il magazzino misura circa 23 mq di cui circa 15 regolarmente licenziati e catastalmente rappresentati mentre sul retro è stato ampliato di mq. 8. Pertanto occorre procedere al ripristino con chiusura della parte retrostante di mq. 8

La superficie commerciale è valutabile in circa $104+0,05*167+0,15*44+0,60*15=$ mq. 128 circa
F.175 P.lla 60 sub.8/10/11



- vista ingresso alloggio piano terra

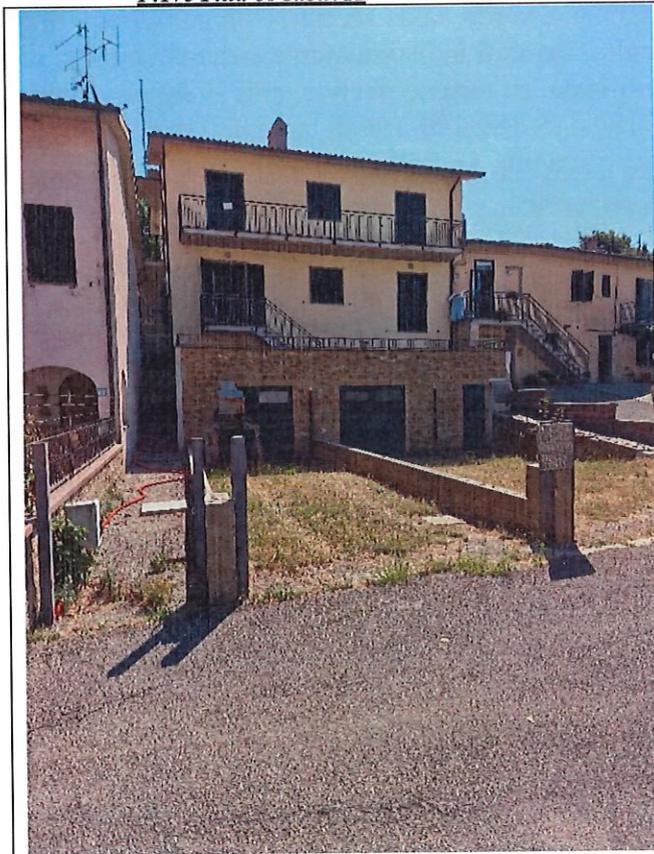


LOTTO 6- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 9 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub. 12; Magazzino/ garage sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 7 categ. C/6 mq. 15; intestate

Si tratta di un alloggio al piano primo in edificio a 2 piani con accesso dalla strada attraverso una corte comune (sub 4) ed una successiva corte comune (sub 1) ai due appartamenti del piano terra sottostante e del piano primo in questione. Altra corte comune sopra strada ai due alloggi è la sub. 13. La superficie al lordo delle murature è circa 104 mq. Corredato di una corte esclusiva per complessive mq. 16 (sub. 12); lo stato di conservazione e delle finiture è buono, così la parte impiantistica per quanto rilevabile. L'alloggio è corredato di terrazza esclusiva fronte strada di circa 14 mq e di una cantina al piano seminterrato di circa 6 mq. L'alloggio è corredato da corte sub. 3 fronte strada comune all'alloggio stesso e ad un magazzino sub. 7 che per opportunità inseriamo e consideriamo nello stesso lotto di vendita. La corte a questo punto esclusiva all'intero cespite misura circa 90 mq mentre il magazzino misura circa 24 mq di cui circa 16 regolarmente licenziati e catastalmente rappresentati mentre sul retro è stato ampliato di mq. 8. Pertanto occorre procedere al ripristino con chiusura della parte retrostante di mq. 8

La superficie commerciale è valutabile in circa $104+0,05*106+0,60*(6+24)=$ mq. 127 circa

F.175 P.lla 60 sub.9/12



- vista fabbricato dalla via

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

LOTTO 7-

- *Aree urbane site in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 173;*
- *terreno- fabbricato rurale sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 180;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 188;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 189;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 190;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 194;*

intestate : *.....*

Si tratta di area urbana *al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130* soprastante gli alloggi sub 8 e sub 9 della medesima particella , area che, sistemata a verde, fa da accesso a alcuni terreni di qualità da seminativo a pascolo arborato a terreno incolto, ma tutti indistintamente sistemati a prato incolto, insistenti sul retro rispetto alla particella 60 edificata, su terreno declive, e di sviluppo complessivo sommando l'area urbana con le particelle 173-180-188-189-190-194 di circa 880 mq. Sulla particella 180 insiste un piccolo fabbricato rurale (stimato circa mq. 5) in pietra completamente diruto.



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiemrico@gmail.com





*DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com*



LOTTO 8- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 381;
terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174
particella 96;*

intestato :

Si tratta di unità immobiliare uso magazzino in via della fonte vecchia con finiture in parte al grezzo ad un solo piano con accesso dalla strada di consistenza circa 35 mq con resede di terreno all'intorno di circa 80 mq e collegato a piccola particella (96) di mq. 7. La superficie risulta ampliata rispetto a quanto concessionato e rappresentato catastalmente. Occorre procedere alla rimessa in pristino.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiemrico@gmail.com





LOTTO 9-

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 173 particella 229;

intestati a

si tratta di lotto di terreno all'interno del perimetro urbano di superficie 407 mq. a destinazione agricola tipo seminativo ma senza previsioni edilizie come da Regolamento Urbanistico alle schede normative di cui allegato B

LOTTO 10

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498;

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499;

intestati

Si tratta di terreni di piccole dimensioni della superficie complessiva di circa 203 mq che di fatto sono corti di delimitazione della particella 497 e della particella 422 rispettivamente da noi descritta ai lotti da 1 a 4- sono di fatto aree urbane e corti urbane. In particolare parte della particella 498 è occupata da pedana in legno con tavoli e sedie.

COMUNE DI CINIGIANO



REGOLAMENTO URBANISTICO

DICEMBRE 2008



ALLEGATO B

SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE
- AREE TR/ TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI
- AREE RQ/ RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

Ru III

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



I progetti di riqualificazione e trasformazione

-  RQ aree di riqualificazione
-  TR aree di trasformazione

Schema planimetrico di riferimento

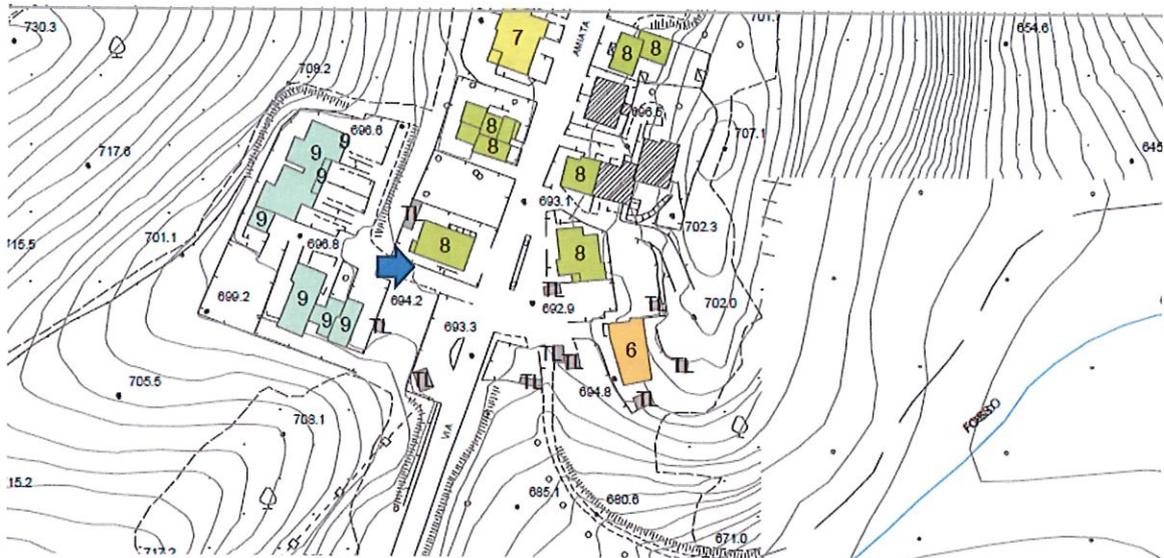
-  Parcheggio
-  Residenza
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico non attrezzato
-  Area stradale
-  Area per struttura extra - alberghiera

Legenda

- | | |
|---|--|
|  Classe 1 (art. 91) Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico |  Classe 10 (art. 100) Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico |
|  Classe 2 (art.92) Edifici e/o complessi edilizi di valore storico architettonico |  Classe 11 (art. 101) Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
|  Classe 3 (art. 93) Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |  Vs (art. 102) Volumi secondari |
|  Classe 4 (art. 94) Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale ex Ente Maremma |  TL (art. 103) Edifici e manufatti a trasformabilità limitata |
|  Classe 5 (art.95) Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano |  Aree per campeggi (art. 140) |
|  Classe 6 (art. 96) Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico |  IP (art. 90) Edifici di pubblico interesse |
|  Classe 7 (art. 97) Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico |  Edifici esistenti a destinazione turistico - ricettiva (art. 138) |
|  Classe 8 (art. 98) Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico | |
|  Classe 9 (art. 99) Edifici e complessi di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento | |

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Regolamento Urbanistico



LOTTO 11- laboratorio sito in Comune di Cinigiano (GR) trav. Sasso d'Ombrone censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 241 sub 4 categ. C/3; intestato

LA PARTICELLA 174/241/4 NON E' STATA RIPORTATA NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE PERTANTO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si tratta di unità immobiliare completamente al grezzo con pareti in pietra, solai da completare, pavimenti mancanti delle finiture, assenza completa di impianti e opere di finitura e completamento, con alcune parti parzialmente crollate e pericolanti. Si sviluppa su panno strada, una piccola porzione di piano primo mancante di scala di collegamento e porzione di sottotetto con solaio in parte crollato ed in parte pericolante. La superficie complessiva sviluppa circa mq. 110.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

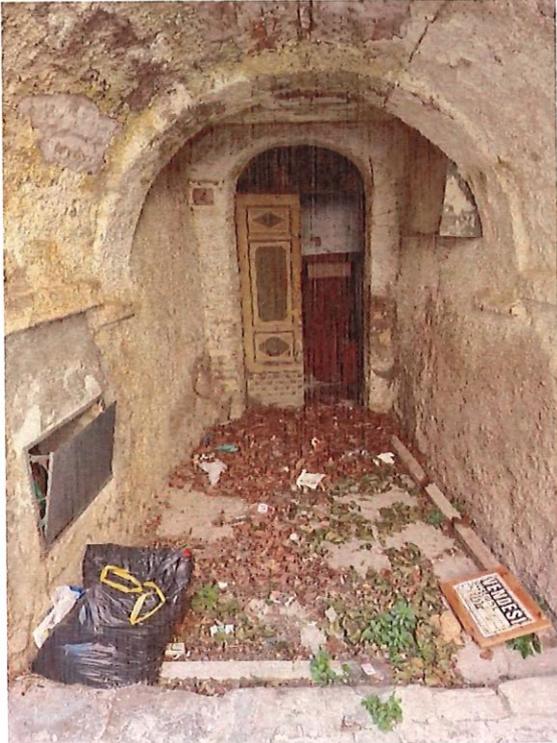


Foto 01- ingresso laboratorio



Foto 02- interno locale 1

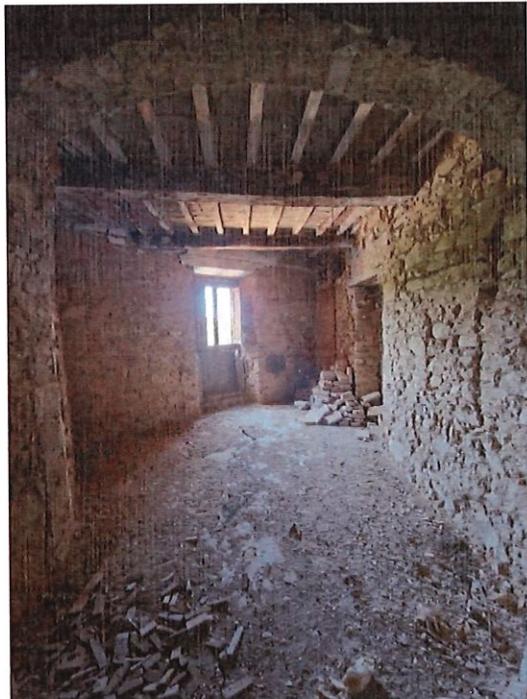


Foto 03 - interno locale 2

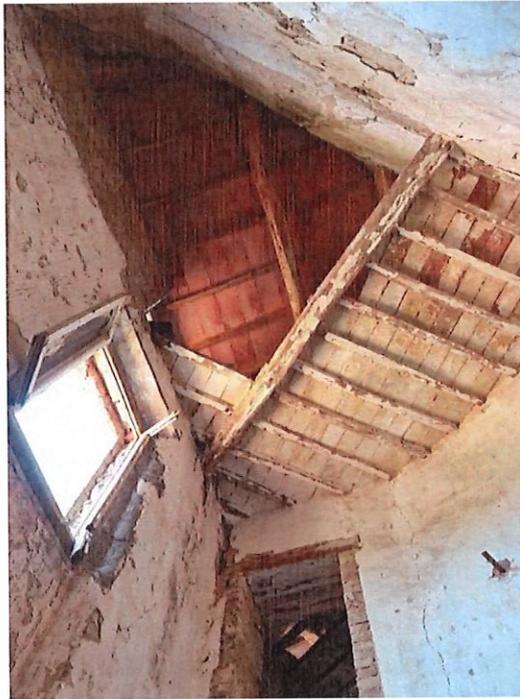


Foto 04 - vista soppalco sottotetto

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



3. **QUESITO N.3**

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

Esiste una sostanziale corrispondenza tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento a meno delle differenze omissioni refusi ed errori riscontrati e già descritti.

4. **QUESITO N.4**

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

Non si ravvisa la necessità di procedere alle variazioni catastali, per le unità immobiliari descritte

5. **QUESITO N.5**

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

Si fa riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano in particolare allegato B già riportato che indica per il centro abitato e quindi per le nostre singole particelle le tipologie normative di indirizzo progettuale. Per ciascuna delle unità immobiliari occorre ad oggi fare riferimento a tale strumento.



Si allega stralcio del progetto del piano operativo in cui è evidenziata la collocazione degli immobili.

COMUNE DI CINIGIANO



**REGOLAMENTO
URBANISTICO**
DICEMBRE 2008

ALLEGATO B

SCHEDA NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE
- AREE TR/ TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI
- AREE RQ/ RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

RU

I progetti di riqualificazione e trasformazione

-  RQ aree di riqualificazione
-  TR aree di trasformazione

Schema planimetrico di riferimento

-  Parcheggio
-  Residenza
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico non attrezzato
-  Area stradale
-  Area per struttura extra - alberghiera

Legenda

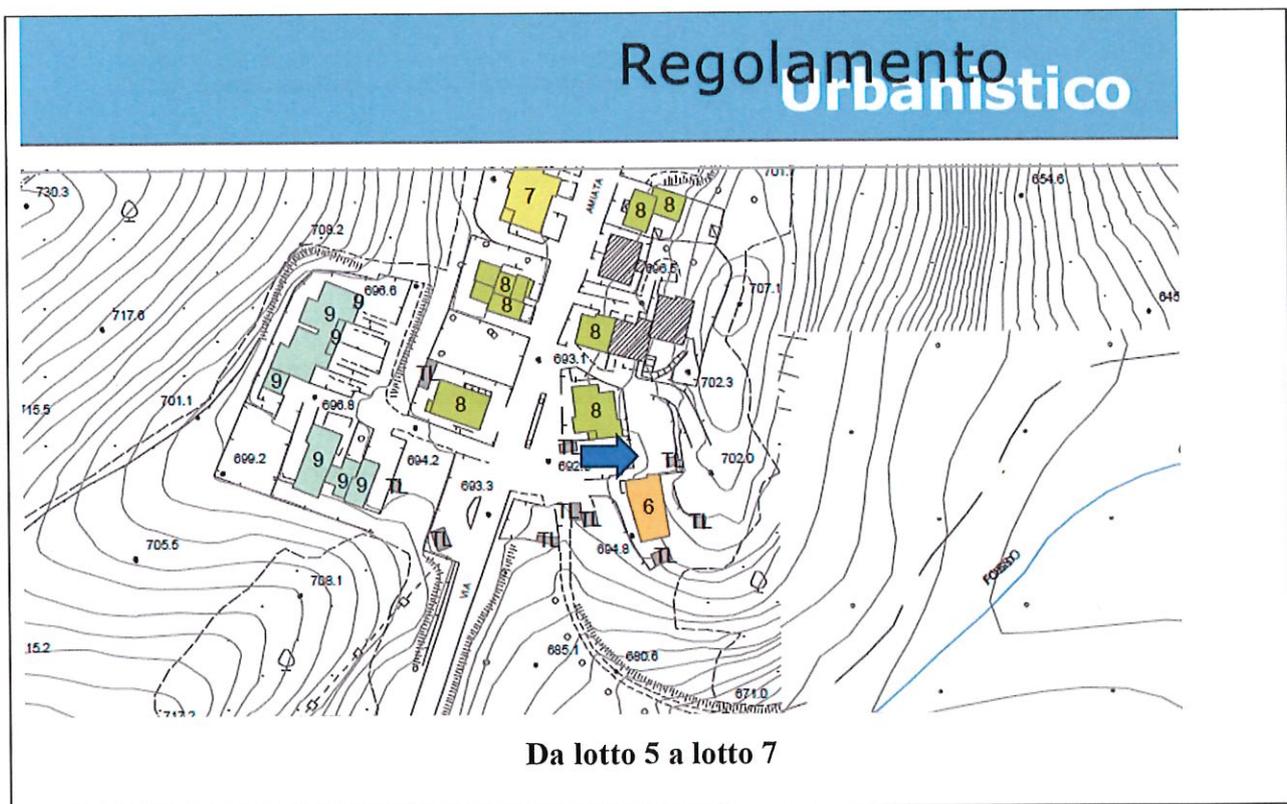
| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Classe 1 (art. 91) Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico |  | Classe 10 (art. 100) Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico |
|  | Classe 2 (art.92) Edifici e/o complessi edilizi di valore storico architettonico |  | Classe 11 (art. 101) Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
|  | Classe 3 (art. 93) Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |  | Vs (art. 102) Volumi secondari |
|  | Classe 4 (art. 94) Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale ex Ente Maremma |  | TL (art. 103) Edifici e manufatti a trasformabilità limitata |
|  | Classe 5 (art.95) Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano |  | Area per campeggi (art. 140) |
|  | Classe 6 (art. 96) Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico |  | IP (art. 90) Edifici di pubblico interesse |
|  | Classe 7 (art. 97) Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico |  | Edifici esistenti a destinazione turistico - ricettiva (art. 104) |
|  | Classe 8 (art. 98) Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico | | |
|  | Classe 9 (art. 99) Edifici e complessi di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento | | |



Da lotto 1 a lotto 4

Monticello Amiata

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



Si riportano altresì i **CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA** dei terreni come richiesti e rilasciati dal Comune di Cinigiano

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
 Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
 Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com





Comune di Civitella Paganico - Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto



UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA – AMBIENTE –
ATTIVITA' PRODUTTIVE

Marca da bollo
Assolta n. 01230261704518

P.e.c.

CERTIFICATO N.04/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE AREA TECNICA

A richiesta dell'Ing. Romualdi Enrico, nato a Grosseto (GR), il 19/04/1960, residente in Grosseto (GR) via Buozzi,87, in qualità di tecnico incaricato per conto del Tribunale di Grosseto, procedimento giudiziario 84/2022, in data 16/01/2025 prot.n. 382 ed intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per un terreno posto in Cinigiano, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Cinigiano:

al Foglio di Mappa n.175 particelle n: 60,173,180,188,189,190,194
al Foglio di Mappa n.173 particella n: 229
al Foglio di Mappa n.174 particelle n: 498,499

Visto il D.P.R. 380/2001;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sopra descritto ricade secondo il Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico redatti ai sensi della Legge Regionale 1/2005 e vigenti ai sensi della Legge Regionale 65/2014, ed approvati con deliberazioni consiliari n. 55/2005 e 52/2008 in:

UTOE DI MONTICELLO AMIATA - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ART 106 r.u.
al Foglio di Mappa n.175 particelle n: 60,173 (parte),180 (parte),188 (parte),194
al Foglio di Mappa n.173 particella n: 229
al Foglio di Mappa n.174 particelle n: 498,499

UTOE DI MONTICELLO AMIATA - Aree verdi prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti art 110 del r.u.
al Foglio di Mappa n.175 particelle n:173 (parte),180 (parte),188 (parte),189,190

Area tutta sottoposta alle rispettive NTA ed ai vincoli di cui:

- Sismica
- D. Lgs 42/2004 art. 142 lettera G (parte)
- Art. 1 R.D.L. 30.12.1923 n. 3267
- R.D. n. 27 luglio 1934, n. 1265 (parte)

Si precisa che l'area non rientra nell'art. 10 Legge 21.11.2000 n. 353.
Si rilascia la presente certificazione in carta legale.

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO
Via I Maggio n. 6 – 58045 Civitella Marittima
Tel. 0564 900407 Fax 0564 900414
l.faenzi@comune.civitellapaganico.gr.it
comune.civitellapaganico@postacert.toscana.it

COMUNE DI CINIGIANO
P.le Capitano Bruchi n. 3– 58044 Cinigiano
Tel. 0564 994463 Fax 0564 994103
m.petricci@comune.cinigiano.gr.it
comune.cinigiano@postacert.toscana.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Cinigiano, li 21/01/2025

Il Responsabile
URBANISTICA – EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA –
AMBIENTE – ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Arch. Ileana Loria -

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,
del D. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate,
il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)

Si riportano anche gli articoli citati del regolamento Urbanistico 106 e 110.

art. 106

Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. Sono le parti degli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VI, e ferme restando le esigenze di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo VI sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.

4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;
- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse al comma 2. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

5. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

6. In specifiche porzioni dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ricadenti in aree circostanti e adiacenti agli spazi pubblici può essere data applicazione alla definizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 108 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

7. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.

Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'Spazi pubblici centrali' (art. 55), costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

art. 110

Aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti

1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma

caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- verde privato.

Negli spazi privati di cui al presente articolo, ove ricadenti all'interno dei centri abitati in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ad uso privato. Per tali interventi è prescritto il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%

4. Nelle aree di cui trattasi **è consentito**:

- l'installazione degli annessi agricoli reversibili, di cui all'art. 118;
- per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103.
- recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado;
- tutela e valorizzazione per le parti di pregio.
- **non è consentita** la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per le autorimesse interrato di cui al precedente punto 3.

5. Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.



6. **QUESITO N.6**

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

Lo scrivente faceva richiesta al Comune di Cinigiano di accesso agli atti delle pratiche edilizie
Come da domanda che si riporta in copia

Re:ACCESSO ATTI PRATICHE EDILIZIE-

Da **enrico.romualdi** <enrico.romualdi@ingpec.eu>

A **comune.cinigiano@postacert.toscana.it** <comune.cinigiano@postacert.toscana.it>

Data lunedì 4 dicembre 2023 - 17:34

Da "enrico.romualdi" enrico.romualdi@ingpec.eu
A comune.cinigiano@postacert.toscana.it
Cc
Data Mon, 4 Dec 2023 17:30:05 +0100
Oggetto Re:ACCESSO ATTI PRATICHE EDILIZIE-

grazie INDICO FOGLIO E PARTICELLA ACCANTO:

- COSTRUZIONE FABBRICATO IN VIA AMIATA MONTICELLO a noi

FOGLIO 175 PARTICELLA 60 subb. 6-7-8-9

- COSTRUZIONE GARAGES IN VIA AMIATA MONTICELLO

FOGLIO 174 PARTICELLA 497 subb. 10-11-15-16

- DIA TECNICO geom. in via Traversa 3 a noi

FOGLIO 174 PARTICELLA 241 sub. 4

- LOCALE IN traversa Sasso d'Ombrone a nom

FOGLIO 174 PARTICELLA 381

Da "enrico.romualdi" enrico.romualdi@ingpec.eu
A comune.cinigiano@postacert.toscana.it
Cc
Data Tue, 28 Nov 2023 19:29:28 +0100
Oggetto ACCESSO ATTI PRATICHE EDILIZIE.

Lo scrivente ing. Enrico Romualdi quale CTU incaricato dal Tribunale di Grosseto nella procedura 84/2022 RG chiede per la medesima accesso agli atti delle seguenti pratiche edilizie:

- COSTRUZIONE FABBRICATO IN VIA AMIATA MONTICELLO a

- COSTRUZIONE GARAGES IN VIA AMIATA MONTICELLO a noi

- DIA TECNICO geom. i via Traversa 3 a noi

- LOCALE IN traversa Sasso d'Ombrone a nome

SALVO SE ALTRE

GRAZIE DA ENRICO ROMUALDI ING.
allegata nomina e documento

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Grosseto sono le seguenti pratiche edilizie che interessano gli immobili oggetto della perizia:
lotto da 2 a 4

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- Concessione edilizia in sanatoria 310/96 per realizzazione di garages a servizio di palazzina plurifamiliare rilasciata 18/11/2003;

Si riscontrano rispetto agli elaborati visionati in comune differenze sulle misure alcune rientranti nelle tolleranze altre che necessitano di adeguamento

lotto da 5 a 7

- Concessione edilizia 35/2002 rilasciata il 14/05/2003 per

chiesta la concessione per **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VOLUMI PER CIVILE ABITAZIONE LOTTO N.2, IN MONTICELLO AMIATA, LOC. CAPPELLA**, sul terreno distinto in Catasto Fabbricati del Comune al Foglio 175, particella 60, 61, posta in Monticello Amiata, Loc.Cappella;

Abitabilità rilasciata dal progettista geom. di Grosseto.

Si riscontrano rispetto agli elaborati visionati in comune differenze sulle misure interne dei due alloggi facilmente adeguabili o sanabili per spostamenti tramezzi; mentre vi sono volumi interrati in ampliamento delle cantine che debbono essere rimesse in pristino

lotto 8

- DIA n° 8 del 13/03/2005 per ristrutturazione con cambio di uso da laboratorio artigianale a civile abitazione in via traversa n° 4;
- Autorizzazione 1518 del 26/10/1994 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria immobile via Traversa 23

Si riscontra che le opere di cui ai precedenti titoli sono iniziate ma non ultimate; si tratta di unità immobiliare completamente al grezzo con pareti in pietra, solai da completare, pavimenti mancanti delle finiture, assenza completa di impianti e opere di finitura e completamento, con alcune parti parzialmente crollate e pericolanti.

lotto 9

- PRATICA n° 91/2014 presentata 11/07/2014 per manutenzione ordinaria della copertura di annesso in via delle vigne 1;

Si tratta di unità immobiliare uso magazzino in via della fonte vecchia con finiture in parte al grezzo ad un solo piano con accesso dalla strada di consistenza circa 35 mq con resede di terreno all'intorno di circa 80 mq e collegato a piccola particella (96) di mq. 7. La superficie risulta ampliata rispetto a quanto concesso e rappresentato catastalmente. Occorre procedere alla rimessa in pristino.



7. **QUESITO N.7**

- 1) **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;

I lotti individuati sono quelli di cui alla risposta al punto 2 di cui sopra dal LOTTO 1 al LOTTO 10
Escludendo la particella 174/241 sub 4 non oggetto di trascrizione

8. **QUESITO N.8**

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

Non si contempla questo caso.

9. **QUESITO N.9**

- 3) **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;

Gli immobili sono liberi ovvero nella disponibilità degli esecutati e del custode. Fanno eccezione la stanza di cui al LOTTO 1;
i 3 garages identificati LOTTO2 , LOTTO 3 e LOTTO 4.



particella 174-497-10
superf. catastale 20 mq + particella 174-497-16 superf. catastale 6 mq
totale mq. 26

particella 174-497-11
superf. catastale 18 mq

particella 174-497-15
superf. catastale 32 mq

Per la cui occupazione lo scrivente ha già prodotto su richiesta della procedura il calcolo dell'indennizzo di occupazione che si allega

Risulta occupato anche il LOTTO 5- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub.ni 10 e 11; Magazzino/ garage sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categ. C/6 mq. 15; intestato a*

Come da riscontro effettuato in sede di sopralluogo e da certificazione Agenzia Entrate

Si riportano contratto affitto e registrazione



Grosseto, 05/11/2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Alla cortese attenzione
del CTU Ing. Enrico Romualdi

OGGETTO: richiesta informazioni su contratti locazione Proc. Giudiziario di esecuzione immobiliare 84/2022

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 22/10/2024 prot. n. 68132 ad istanza del Ing. Enrico Romualdi, in qualità di CTU nella procedura esecutiva n. 84/2022, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome della società () P.Iv con sede legale in LOCALITÀ MARCONI 8044 - CINIGIANO (GR), come dante causa, risulta in essere il seguente contratto di locazione avente per oggetto uno degli immobili della procedura e più precisamente l'immobile sito nel Comune di Cinigiano, c, foglio 175 particella 60 sub 8 categoria A2:

- Contratto n° 4577 serie 3T registrato il 18/10/2018

Si allega copia sia del contratto che del relativo estratto di registrazione.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Carmela Petillo
firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto
Tel. 0564/44771 - Fax 0564/447733 - dp.grosseto.utgrosseto@agenziaentrate.it

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

10. **QUESITO N.10**

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

Non si contempla questo caso.

11. **QUESITO N.11**

- 5) **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;

Sugli immobili pignorati non risultano esistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12. **QUESITO N.12**

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

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere 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 settembre 2024 si potrebbe verificare.



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

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- undici lotti ubicati in zone differenti dell'abitato di Monticello Amiata;
- ciascuno dei lotti è costituito da uno o più unità immobiliari, lotti organizzati per necessità di fruibilità, vicinanza fra le unità immobiliari componenti i singoli lotti e in ultima analisi per rendere più facilmente appetibili e vendibili gli stessi;
- alcuni lotti presentano nelle unità immobiliari difformità edilizia da ripristinare, altri sono utilizzabili per livello di finiture e stato di conservazione, altri sono in condizione di quasi fatiscenza, sono per lo più liberi ad eccezione dei 3 garages come descritto;
- che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;
- degli interventi manutentivi e di ripristino da eseguire;
- nella valutazione di ogni singolo lotto teniamo conto di quanto fino ad ora relazionato;
- facendo anche riferimento ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare;

Tutto ciò premesso e calcolato,

Distinguiamo per singoli LOTTI individuati:

PER LA VENDITA STABILIAMO COME CONVENIENTE VENDERE I LOTTI 7 E 9 COME LOTTO UNICO, PER VICINANZA DEI CESPITI, PER MEDESIME PREVISIONI URBANISTICHE E PER MIGLIORE GESTIONE DELLE SPESE DI VENDITA

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiemrico@gmail.com

LOTTO 1

- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata n° 42 censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2, consistenza vani 1, rendita euro 85,22;*

intestato a

Si tratta di un unico locale ad uso abitativo con le finiture standard dei locali abitativi ma con dimensioni inferiori ai valori minimi richiesti ovvero 10,80 mq. con altezza interna 2,85 metri. Le dotazioni impiantistiche sono da adeguare agli standard minimi. Tale unità immobiliare a se' stante può essere utilizzata come locale accessorio tipo ripostiglio trattandosi di locale privo di illuminazione naturale ed aereazione diretta.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 6.100,00

LOTTO 2- *Magazzino- garage sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;*

Si tratta di un unico locale classificato garage ma usato come magazzino. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 21 mq ma accatastate circa 14 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 4.700,00

LOTTO 3- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14; collegato a Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;*

Si tratta di due locali classificati garage ma usati come magazzino. Sono catastalmente distinti ma comunicanti e collegati fra loro con accesso dall'esterno attraverso il sub. 11. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo, impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 25 mq ma autorizzate circa 19 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 6.400,00

Si tratta di un alloggio al piano primo in edificio a 2 piani con accesso dalla strada attraverso una corte comune (sub 4) ed una successiva corte comune (sub 1) ai due appartamenti del piano terra sottostante e del piano primo in questione. Altra corte comune sopra strada ai due alloggi è la sub. 13. La superficie al lordo delle murature è circa 104 mq. Corredato di una corte esclusiva per complessive mq. 16 (sub. 12); lo stato di conservazione e delle finiture è buono, così la parte impiantistica per quanto rilevabile. L'alloggio è corredato di terrazza esclusiva fronte strada di circa 14 mq e di una cantina al piano seminterrato di circa 6 mq. L'alloggio è corredato da corte sub. 3 fronte strada comune all'alloggio stesso e ad un magazzino sub. 7 che per opportunità inseriamo e consideriamo nello stesso lotto di vendita. La corte a questo punto esclusiva all'intero cespite misura circa 90 mq mentre il magazzino misura circa 24 mq di cui circa 16 regolarmente licenziati e catastalmente rappresentati mentre sul retro è stato ampliato di mq. 8. Pertanto occorre procedere al ripristino con chiusura della parte retrostante di mq. 8

La superficie commerciale è valutabile in circa $104+0,05*106+0,60*(6+16)=$ mq. 123 circa

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 91.000,00

LOTTO UNICO= SOMMA DI LOTTO 7 + LOTTO 9

LOTTO 7

- *Aree urbane site in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 173, seminativo di classe 3, superficie 434 mq, reddito dominicale euro 0,67, agrario euro 1,01;*
- *terreno- fabbricato rurale sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 180 superficie mq. 195;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 188 pascolo arborato classe unica, superficie 94 mq, reddito dominicale euro 0,05, agrario euro 0,02;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 189, pascolo arborato classe unica, superficie 22 mq, reddito dominicale euro 0,01, agrario euro 0,01;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 190 pascolo arborato classe unica, superficie 1 mq, reddito dominicale euro 0,01, agrario euro 0,01;*
- *terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 175 particella 194 incolto sterile, superficie 4 mq;*

Si tratta di area urbana *al foglio 175 particella 60 sub. 5 mq. 130* soprastante gli alloggi sub 8 e sub 9 della medesima particella, area che, sistemata a verde, fa da accesso a alcuni terreni di qualità da seminativo a pascolo arborato a terreno incolto, ma tutti indistintamente sistemati a

prato incolto, insistenti sul retro rispetto alla particella 60 edificata, su terreno declive, e di sviluppo complessivo sommando l'area urbana con le particelle 173-180-188-189-190-194 di circa 880 mq. Sulla particella 180 insiste un piccolo fabbricato rurale (stimato circa mq. 5) in pietra completamente diruto. Si tratta di aree regolamentate dallo strumento urbanistico in parte come aree a verde ed in parte come aree suscettibili di realizzazione di piccoli volumi accessori e secondari a servizio di aree già edificate con le modalità stabilite dagli articoli 106 e 110 del regolamento Urbanistico cui si rimanda. Nel prezzo di vendita occorre tenere di conto di tali opportunità che riserva lo strumento urbanistico.

LOTTO 9-

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 173 particella 229 seminativo di classe 4, superficie 407 mq, reddito dominicale euro 0,34, agrario euro 0,40;

intestati a

si tratta di lotto di terreno all'interno del perimetro urbano di superficie 407 mq. a destinazione agricola tipo seminativo ma senza specifiche e dirette previsioni edilizie come da Regolamento Urbanistico alle schede normative di cui allegato B. Si tratta di area regolamentata dallo strumento urbanistico come area del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui all'art.106 r.u. e suscettibile di verifica se sussistono le condizioni per la realizzazione di piccoli volumi accessori e secondari a servizio di aree già edificate con le modalità stabilite da art 106 del regolamento Urbanistico cui si rimanda. Nel prezzo di vendita occorre tenere di conto di tali opportunità che riserva lo strumento urbanistico.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO= LOTTO 7 + LOTTO = €. 5.580,00

LOTTO 8- Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto

Comune al foglio 174 particella 381; intestato a Fazzi Bruno

terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 96;

Si tratta di unità immobiliare uso magazzino in via della fonte vecchia con finiture in parte al grezzo ad un solo piano con accesso dalla strada di consistenza circa 35 mq con resede di terreno all'intorno di circa 80 mq e collegato a piccola particella (96) di mq. 7. La superficie risulta ampliata rispetto a quanto rappresentato catastalmente. Occorre procedere alla rimessa in pristino.

PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 7.400,00

LOTTO 10

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 498 seminativo di classe 3, superficie 160 mq, reddito dominicale euro 0,25, agrario euro 0,37;

- terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 499 seminativo di classe 3, superficie 43 mq, reddito dominicale euro 0,07, agrario euro 0,10;

intestati

2

Si tratta di terreni di piccole dimensioni della superficie complessiva di circa 203 mq che di fatto sono corti di delimitazione della particella 497 e della particella 422 rispettivamente da noi descritta ai lotti da 1 a 4- sono di fatto aree urbane e corti urbane. In particolare parte della particella 498 è occupata da pedana in legno con tavoli e sedie che devono essere rimosse. Si tratta di area regolamentata dallo strumento urbanistico come area del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui all'art.106 r.u. e suscettibile di verifica se sussistono le condizioni per la realizzazione di piccoli volumi accessori e secondari a servizio di aree già edificate con le modalità stabilite da art 106 del regolamento Urbanistico cui si rimanda. Nel prezzo di vendita occorre tenere di conto di tali opportunità che riserva lo strumento urbanistico.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 1.500,00

Grosseto, li 8 ottobre 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale -
- ALLEGATO N.2 Documentazione Edilizia -Urbanistica-
- ALLEGATO N.3 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiemrico@gmail.com