

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 137/2009

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2541/2014

PROMOSSA DA

BCC NPLS 2021 S.r.l. P.IVA 05249530261

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 **13/02/2023** dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, all'Ill.mo Giudice Dottoressa Cristina Niccolò delegato alle esecuzioni e, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

“dica, se l'immobile oggetto del presente giudizio, pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, ad un aggiornamento della perizia di stima depositata in data 10/3/2014 dell'intero”.

In riferimento al quesito sopra menzionato allo scrivente venivano richiesti le seguenti ulteriori verifiche e accertamenti, anche alla luce del fatto che comunque son trascorsi circa 10 anni dalla perizia già oggetto di deposito:

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;



PDF Eraser Free

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 **12/10/2023**, allorchè è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite



PDF Eraser Free

in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e a quello della Agenzia delle Entrate che presso gli Uffici del Comune di Capalbio.

PREMESSA

L'edificio in cui si trovano gli appartamenti nonché i magazzini è una casa a schiera costruita verso la fine degli anni '30. L'edificio si sviluppa su due piani ed originariamente al piano terra vi erano stalle e magazzini che in seguito sono state cambiate di destinazione diventando appartamenti ed in parte rimanendo magazzini. L'edificio fa parte di un piccolo borgo privato posto a breve distanza dalla strada statale Aurelia

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

- A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06;
- B) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47;
- C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69;
- D) Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq;
- E) Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq;
- F) Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq;

Proprietà:

per 1/3.

proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3;

proprietà



PDF Eraser Free

- G) Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94;
- H) Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14;
- I) Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19.
- J) Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.
- K) Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90.

Proprietà:

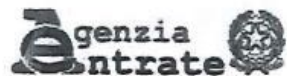
1/3.

proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3,

proprietà per





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/02/2024 Ora: 19.14.27 pag: 2 Segue

Visura n.: T394536/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

2. Immobili siti nel Comune di CAPALBIO (Codice B646) 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		43	86	7			A/4	2	3,5 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 253,06	STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		43	86	8			C/2	5	66m ²	Totale: 73 m ²	Euro 187,47	STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		43	86	9			A/4	1	12,5 vani	Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte**: 126 m ²	Euro 774,69	STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		43	360				F/1		42m ²			STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 31/10/2008 Pratica n. GR0248431 in atti dal 31/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3341.1/2008)	
5		43	367				F/1		56m ²			STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 31/10/2008 Pratica n. GR0248431 in atti dal 31/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3341.1/2008)	
6		43	371				F/1		747m ²			STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 31/10/2008 Pratica n. GR0248431 in atti dal 31/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3341.1/2008)	

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)

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 16 m² 9H Rendita: Euro 1.215,22

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3
2			(1) Proprieta' 1/3
3			(1) Proprieta' 1/3
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 31/10/2008 Pratica n. GR0248431 in atti dal 31/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3341.1/2008)	



Direzione Provinciale di Grosseto
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 26/02/2024 Ora: 19.14.27 pag: 5 Segue

Visura n.: T394536/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2024

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/10/2017 Pubblico ufficiale 0 - SENTENZA DEL TRIBUNALE Voltura n. 2193.1/2023 - Pratica n. GR0034612 in atti dal 18/04/2023

6. Immobili siti nel Comune di CAPALBIO (Codice B646) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	43	352		-	SEMIN ARBOR 02	04	41		Euro 2,73 Lire 5.292	Euro 1,94 Lire 3.749	FRAZIONAMENTO del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 (n. 1367.2/1998)	
2	43	353		-	SEMIN ARBOR 02	00	33		Euro 0,20 Lire 396	Euro 0,14 Lire 281	FRAZIONAMENTO del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 (n. 1367.2/1998)	Annotazione
3	43	355		-	SEMINATIVO 02	02	10		Euro 1,30 Lire 2.520	Euro 1,19 Lire 2.310	FRAZIONAMENTO del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 (n. 1367.3/1998)	
4	43	357		-	SEMINATIVO 02	21	01		Euro 13,02 Lire 25.312	Euro 11,94 Lire 23.111	FRAZIONAMENTO del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 (n. 1367.3/1998)	
5	43	394		-	SEMIN ARBOR 02	06	60		Euro 4,09 Lire 7.920	Euro 2,90 Lire 5.610	FRAZIONAMENTO del 08/07/1998 in atti dal 08/07/1998 (n. 1367.2/1998)	

Immobile 2: Annotazione: di immobile: sr
 Totale: Superficie .34.45 Redditi: Dominicale Euro 21,34 Agrario Euro 18,11

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	GRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

DATI DERIVANTI DA ATTO del 22/01/1998 Pubblico ufficiale BERNARDINI Sede MANCIANO (GR) Repertorio n. 40817 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione n. 535 registrato in data 04/08/1998 - Voltura n. 2891.2/1998 in atti dal 07/12/1998

Totale Generale: vani 16 m² 911 Rendita: Euro 3.790,82
 Totale Generale: Superficie 1.60.74 Redditi: Dominicale Euro 76,78 Agrario Euro 73,55

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

PDF Eraser Free

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);

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI

1. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06;
2. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47;
3. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69;
4. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq;
5. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq;



PDF Eraser Free

6. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq;

Proprietà: *proprietà per 1/3;* *proprietà per 1/3;* *proprietà per 1/3.* *proprietà*

Oggetto del pignoramento è dato dalla proprietà di 1/3 del bene come sopra indicato dalla 1 a 6.

CATASTO TERRENI

1. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. € 2,43; R.A. € 1,94;
2. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. € 0,20; R.A. € 0,14;
3. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. € 1,30; R.A. € 1,19.
4. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. € 13,20; R.A. € 11,94.
5. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. € 4,09; R.A. € 2,90.

Proprietà: *proprietà per 1/3;* *proprietà per 1/3,* *proprietà per 1/3.* *proprietà per*

Oggetto del pignoramento è dato dalla proprietà di 2/3 del bene come sopra indicato dalla 1 a 5.



E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate per le planimetrie catastali e mappe corrispondenti.

Situazione aggiornata al : 16/01/2024

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
 Cognome
 Data di Nascita: **20/03/1948**
 Comune di Nascita
 Codice Fiscale

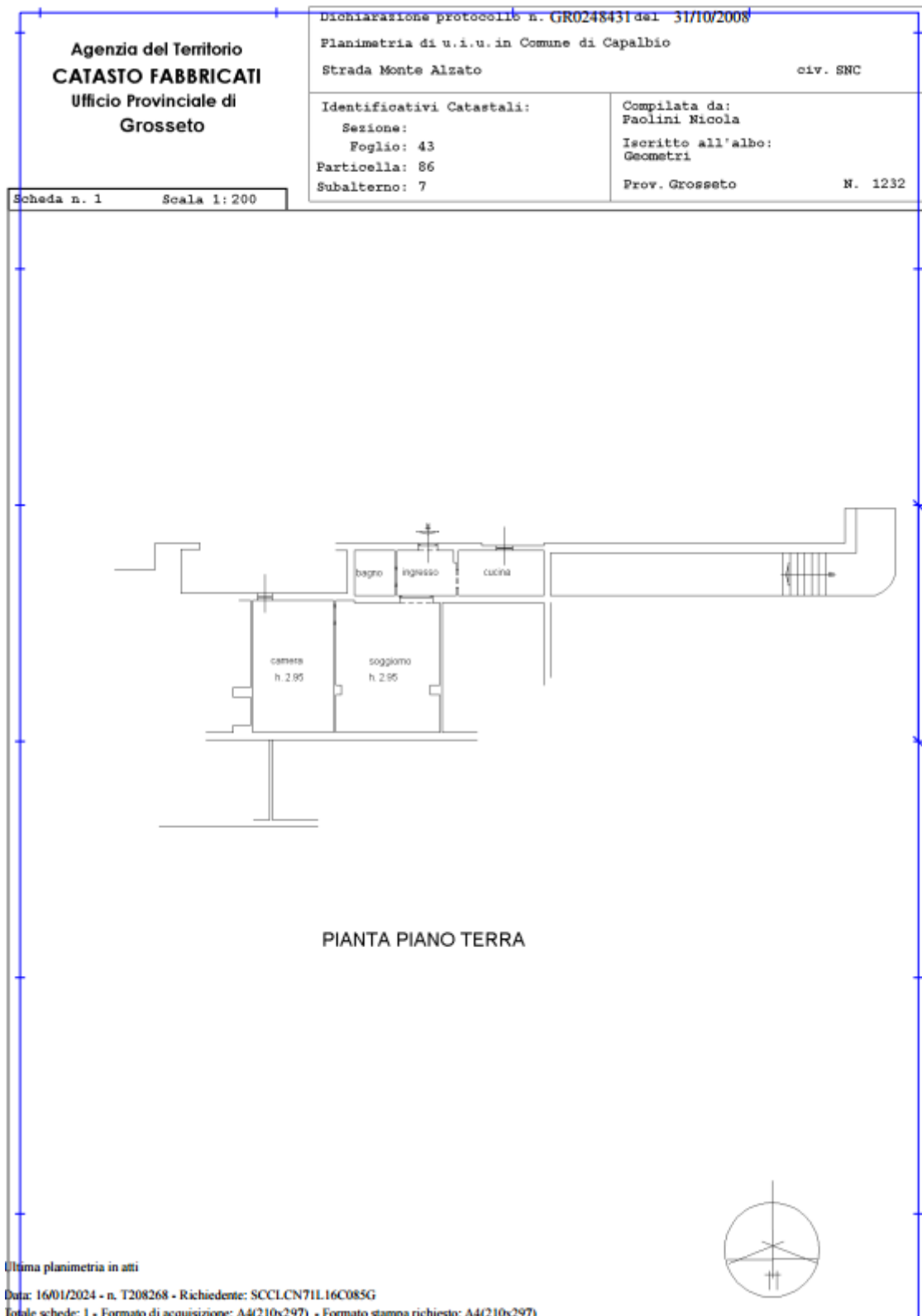
Immobili individuali: 17

Elenco Immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T	43	86	7	Cat.A/4	02	3,5 vani	Euro: 253,06		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T	43	86	8	Cat.C/2	05	66 m²	Euro: 187,47		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano 1	43	86	9	Cat.A/4	01	12,5 vani	Euro: 774,69		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T	43	360		Cat.F/1		42 m²	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T	43	367		Cat.F/1		56 m²	Euro:		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR) STRADA MONTE ALZATO n. SNC Piano T	43	371		Cat.F/1		747 m²	Euro:		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR)	43	352		SEMIN ARBOR	02	441	R.D. Euro: 2,73 R.A. Euro: 1,94	3970	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR)	43	353		SEMIN ARBOR	02	33	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,14	3970	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR)	43	355		SEMINATIVO	02	210	R.D. Euro: 1,30 R.A. Euro: 1,19	3970	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR)	43	357		SEMINATIVO	02	2101	R.D. Euro: 13,02 R.A. Euro: 11,94	3970	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/3	CAPALBIO(GR)	43	394		SEMIN ARBOR	02	660	R.D. Euro: 4,09 R.A. Euro: 2,90	3970	



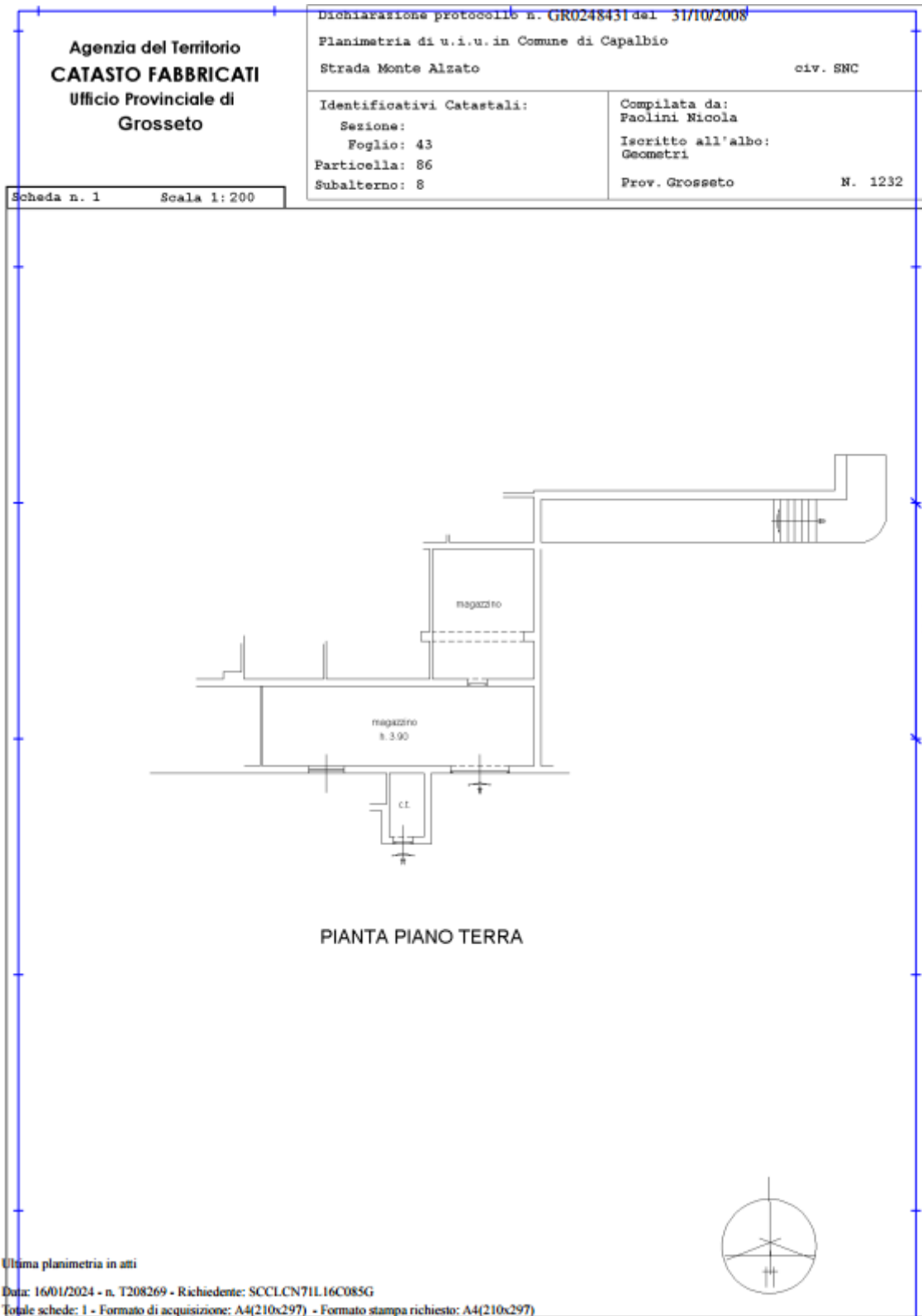
Foglio 43 Particella 86 sub.7



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



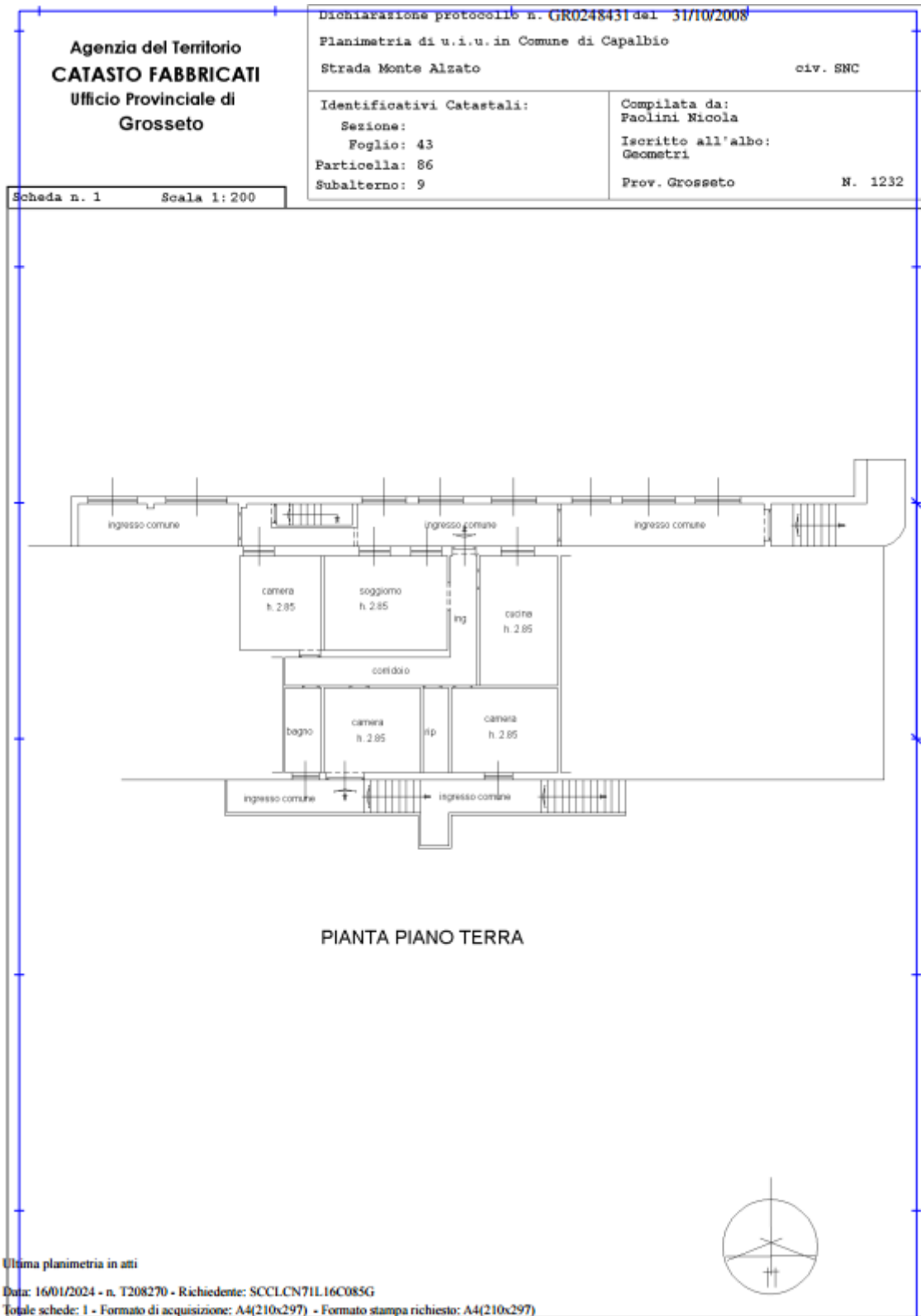
Foglio 43 Particella 86 sub.8



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



Foglio 43 Particella 86 sub.9



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



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAPALBIO		43	86	24708	08/02/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	strada monte alzato		T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSI RIPOSTIGLI
3	strada monte alzato		T			CANTINA CON ANNESSA TETTOIA PARTICELLA 400 E CORTE ESCLUSIVA PARTICELLA 401 SUB.1
4	strada monte alzato		T			GARAGE CON ANNESSE CORTI ESCLUSIVE PARTICELLA 401 SUB.2 , PARTICELLA 372 , PARTICELLA 413 E PARTICELLA 361
5	strada monte alzato		1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
6	strada monte alzato		2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAPALBIO		43	361	24708	08/02/2008

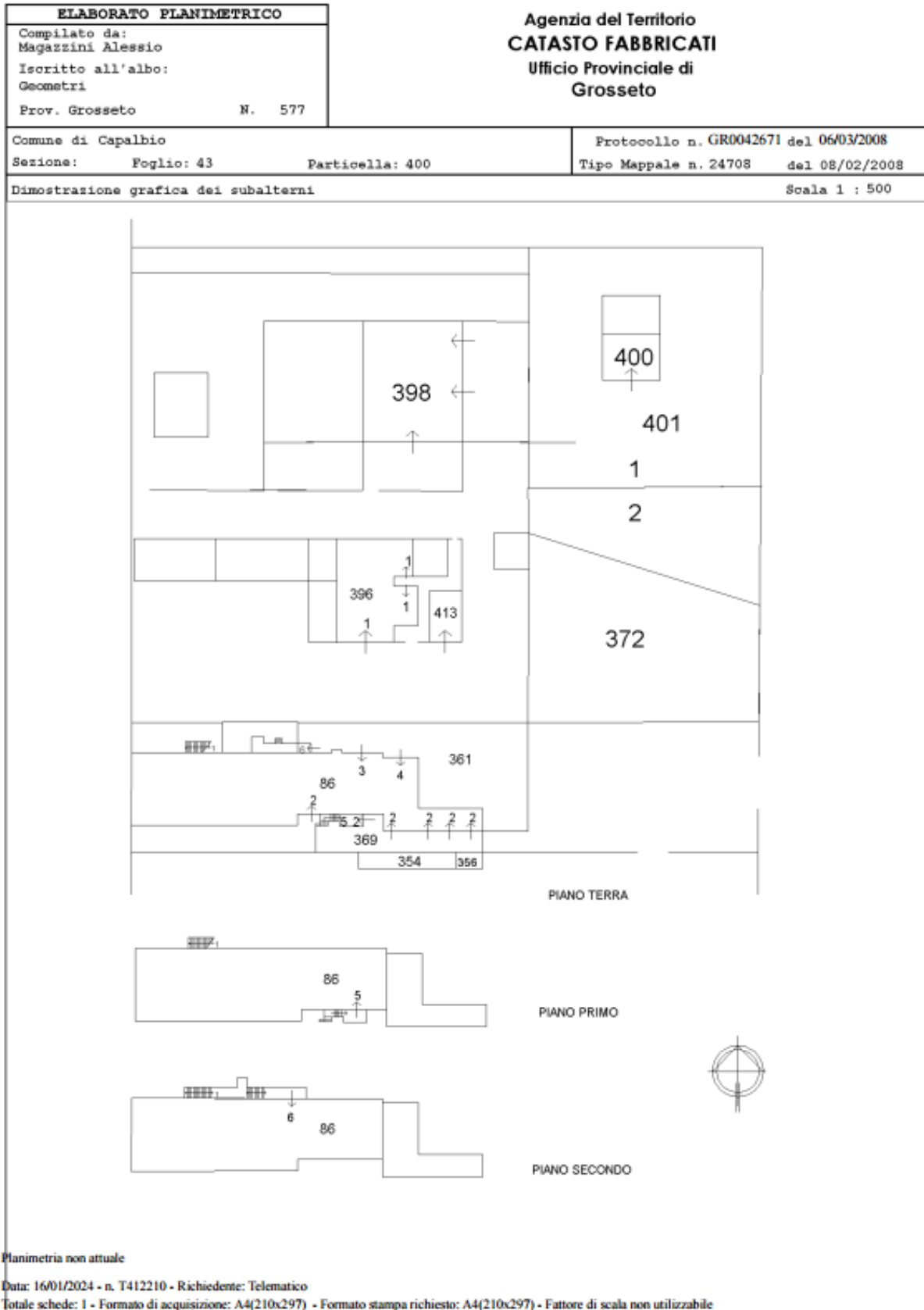
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	strada monte alzato		T			CORTE ESCLUSIVA ANNESSA ALLA PARTICELLA 86 SUB.4

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAPALBIO		43	372	24708	08/02/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	strada monte alzato		T			CORTE ESCLUSIVA ANNESSA ALLA PARTICELLA 86 SUB.4

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





Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2024 - Comune di CAPALBIO (0646) - < Foglio 43 Particella 86 >



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CAPALBIO	Sezione	Foglio 43	Particella 86	Tipo mappale 245957	del: 28/10/2008	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
7	STRADA MONTE ALZATO	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
8	STRADA MONTE ALZATO	SNC	T			MAGAZZINO
9	STRADA MONTE ALZATO	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Comune CAPALBIO	Sezione	Foglio 43	Particella 360	Tipo mappale 245957	del: 28/10/2008	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	STRADA MONTE ALZATO	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 42

Comune CAPALBIO	Sezione	Foglio 43	Particella 367	Tipo mappale 245957	del: 28/10/2008	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	STRADA MONTE ALZATO	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 56

Comune CAPALBIO	Sezione	Foglio 43	Particella 371	Tipo mappale 245957	del: 28/10/2008
--------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

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



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	
Compilato da: Paolini Nicola		Protocollo n. GR0248431 del 31/10/2008	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 245957 del 28/10/2008	
Prov. Grosseto N. 1232		Scala 1 : 500	
Comune di Capalbio		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Sezione: Foglio: 43	Particella: 86		

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2024 - Comune di CAPALBIO (GR646) - < Foglio 43 Particella 86 >

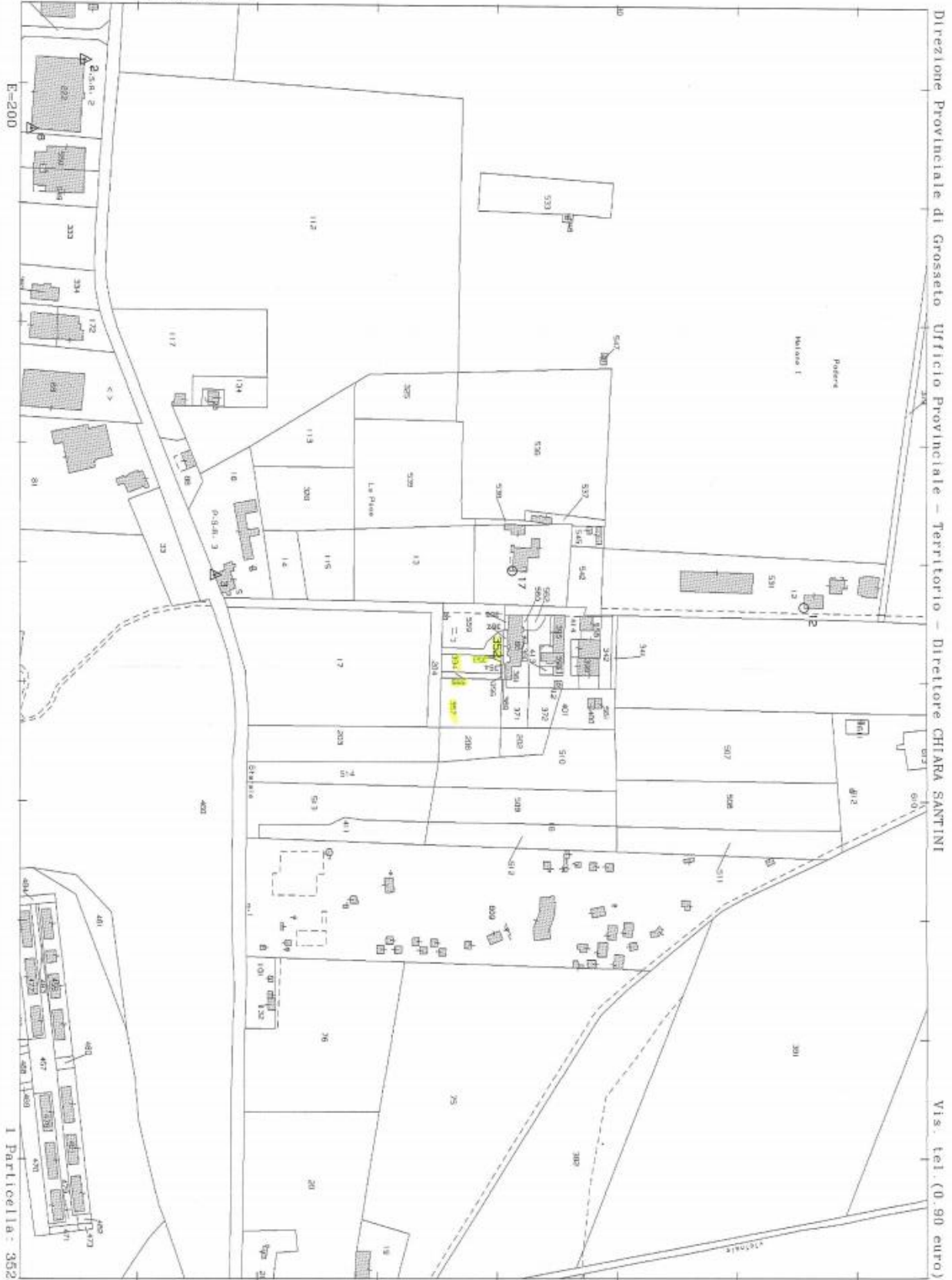
Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2024 - n. T412162 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



N=100400



Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA SANTINI

Comune: (GR) CAPALBIO
Foglio: 43

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr
12-Ott-2023 8:56:53
Protocollo pratica T33726/2023

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



PDF Eraser Free

ATTO DI PIGNORAMENTO

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

R20 051 50535 N.REP. 180/1999 PROG. VERS. 2 PAG. 1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

UFFICIO DEL TERRITORIO DI SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCOSCRIZIONE DI CONSERVATORIA DEL REG. II. DI GROSSETO

NOTA DI ISCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 21 09 1999	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 40	N. DI REGISTRO GENERALE 13637	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 2494
--	---------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE
ATTO GIUDIZIARIO

DATA GG MM AA 17 09 1999	NUMERO DEL REPERTORIO 180/1999
CATEGORIA 2	COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) GIUDICE TRIBUNALE GROSSETO SSEZIONE DISTAC.
SEDE AUTORITA' EMITTENTE ORBETELLO	PROVINCIA Codice Fiscale GR 82005150535

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO
IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA
DECRETO INGIUNTIVO

IN MODO VIRTUALE

CAPITALE 232.601.936	TASSO INT. ANNUO	TASSO INT. SEM.	IMPORTO INTERESSI 281
SPESA 47.398.064	TOTALE 340.000.000	IMPORTI VARIABILI	VALUTA ESTERA

SOMMA ISCRITTA DA AUMENTARE AUTOMATICAMENTE

PRESSIONE DI CONNESSIONE RISOLUTIVA DURATA AA MM GG

STIPULAZIONE CON UNICO CONTRATTO ELENCO MACCHINARI E PERTINENZE N. TITOLI CREDITO GARANTITI

ALTRI DATI

FORMALITA' DI RISPONDERE	DATA GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/>
		QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>

RICHIEDENTE IN ATTO DI PRESENTAZIONE (COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE))
AVV. GIUSEPPE FORMICONI

INDIRIZZO
VIA GARIBALDI 18

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAGINE	6	IMPOSTA IPOTECARIA L.	6'800'000	ESEGUITA LA FORMALITA'. ESATTE LIRE "quarantemila" "IMPOSTA IPOTECARIA, DI BOLLO E TASSE IPOTECARIE VERSATE AI SENSI DEI D.L.vi 237/97 E 463/97".
IMPOSTA SOSTITUTIVA	3	SOVRATTASSA L.		
IMPOSTA SOSTITUTIVA	1	IMPOSTA SOSTITUTIVA L.		
IMPOSTA SOSTITUTIVA	3	BOLLO L.	60'000 + 40.000	
IMPOSTA SOSTITUTIVA		TASSA IPOTECARIA L.	50'000	
TASSA IPOTECARIA		TOTALE GENERALE L.	6'910'000 + 40.000	

OVVERO EURO **20,66** TIMERO A CALENDARIO

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

IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

PR.D.D.C.		DATI DESCRITTIVI		INDIRIZZO						
IMMOBILI	GRAFFATI	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMULATA IMPIEGATAMENTE PRECEDENTE (OVE DIVERSA DA QUELLA ATTUALE)								
PROV.	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	NUM.DEN.	ANNO	
1	1	13AD	T		43	286	2			
CAPALBIO										
GRUP. NAT.		EFTARE	ARE	CENTIARE		MQ.	QUADRI	NOR.	VANIM.	CUR.
1	2	13AD	T		43	352				
CAPALBIO										
1	3	13AD	T		43	353				
CAPALBIO										
1	4	13AD	T		43	355				
CAPALBIO										
1	5	13AD	T		43	357				
CAPALBIO										
1	6	13AD	T		43	360				
CAPALBIO										
1	7	13AD	T		43	367				
CAPALBIO										
1	8	13AD	T		43	371				
CAPALBIO										
1	9	13AD	T		43	394				
CAPALBIO										
2	1	13AD	T		43	331				
CAPALBIO										

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



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

UFFICIO DEL TERRITORIO DI
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCOSCRIZIONE DI
CONSERVATORIA DEI REG. DI GROSSETO

ALLEGATO

QUADRO B - IMMOBILIARE Nota di Trascrizione o Iscrizione del 21/09/1999 N. 40

IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

DATI DESCRITTIVI

INDIRIZZO

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (COME DIVERSA DA QUELLA ATTUALE)

DS	COMUNE	CATEG.	SEZ.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	NUM. DEN.	ANN.	MISURE			
									AREE	CENT. QUADR.	NUM. VANI	
2	CAPALBIO	T		43	199							
									1	37	90	
3	CAPALBIO	T		43	131							
									3	55	40	
3	CAPALBIO	T		43	199							
									1	37	90	

CON
1
2
2
3
DEBIT

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



CODICE FISCALE		DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, OVVERO:			
SEDE LEGALE (COMUNE) OVVERO COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		COGNOME E NOME		SESSO	DATA DI NASCITA
QUOTA IN FRAZIONE		DESCRIZIONE		CODICE PROG. I.P.S.	

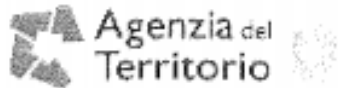
AVV. FAVORE					
1	00098490535	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPALBIO SOC. COOP. A R.L.			
	CAPALBIO	GR	2/3	PROPRIETA'	1 1
VIA GARIBALDI 18 - C/O AVV. G. FORMICONI					
1	2		1/1	PROPRIETA'	1 2

CONTRO					
1	1			M	
		GROSSETO	GR	1/3	PROPRIETA' 1 1
1	2		1/2	PROPRIETA'	1 2
2	1			M	
		SAN GENESIO	MC	1/3	PROPRIETA' 1 1
2	2		1/2	PROPRIETA'	1 2
3	1				
		CAPALBIO	GR	1/1	SUPERFICIE 6 3

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA					

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





Ufficio provinciale di GROSSETO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6399
Registro particolare n. 4355
Presentazione n. 50 del 16/05/2011

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6477
Protocollo di richiesta GR 30474/1 del 2011

Il Conservatore
Conservatore UGGIERI UMBERTO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	229
Data	07/05/2011	Codice fiscale	82003070537
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE		
Sede	ORBETELLO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente AVV. GIUSEPPE FORMICONI
Indirizzo VIA LIRI N. 19 GROSSETO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	B646 - CAPALBIO (GR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 43	Particella	86	Subalterno 7
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO			



Nota di trascrizione

Registro generale n. 6399
Registro particolare n. 4355
Presentazione n. 50 del 16/05/2011

Pag. 2 - segue

Indirizzo Piano	POPOLARE STRADA MONTE ALZATO T	Consistenza	3,5 vani	N. civico	-
Immobile n. 2	Comune B646 - CAPALBIO (GR) FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 43	Particella	86	Subalterno	8
Sezione urbana	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		66 metri quadri	
Natura					
Indirizzo Piano	STRADA MONTE ALZATO T			N. civico	-
Immobile n. 3	Comune B646 - CAPALBIO (GR) FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 43	Particella	86	Subalterno	9
Sezione urbana	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	12,5 vani		
Natura					
Indirizzo Piano	STRADA MONTEALZATO 1			N. civico	-
Immobile n. 4	Comune B646 - CAPALBIO (GR) FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 43	Particella	360	Subalterno	-
Sezione urbana	EU - ENTE URBANO	Consistenza	-	42 metri quadri	
Natura				N. civico	-
Indirizzo	STRADA MONTE ALZATO				
Immobile n. 5	Comune B646 - CAPALBIO (GR) FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 43	Particella	367	Subalterno	-
Sezione urbana	EU - ENTE URBANO	Consistenza		56 metri quadri	
Natura				N. civico	-
Indirizzo	STRADA MONTE ALZATO				
Immobile n. 6	Comune B646 - CAPALBIO (GR) FABBRICATI				
Catasto	- Foglio 43	Particella	371	Subalterno	-
Sezione urbana	EU - ENTE URBANO	Consistenza	-	747 metri quadri	
Natura				N. civico	-
Indirizzo	STRADA MONTE ALZATO				

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Comune B646 - CAPALBIO (GR) TERRENI				
Catasto	43 Particella 352	Subalterno	-		
Foglio		Consistenza		4 are 41 centiare	
Natura	T - TERRENO				
Immobile n. 2	Comune B646 - CAPALBIO (GR) TERRENI				
Catasto	43 Particella 353	Subalterno	-		
Foglio		Consistenza		31 centiare	
Natura	T - TERRENO				
Immobile n. 3	Comune B646 - CAPALBIO (GR) TERRENI				
Catasto	43 Particella 355	Subalterno	-		
Foglio					



Nota di trascrizione

Registro generale n. 6399
Registro particolare n. 4355
Presentazione n. 50 del 16/05/2011

Pag. 3 - segue

Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 10 centiare
Immobile n. 4			
Comune	B646 - CAPALBIO (GR)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	43 Particella	357	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	21 are 1 centiare
Immobile n. 5			
Comune	B646 - CAPALBIO (GR)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	43 Particella	394	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	6 are 60 centiare

Sezione C - Soggetti

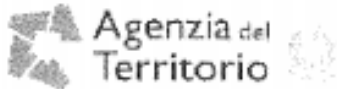
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA DELLA COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERTAIVO DI CAPALBIO S.C.R.L.
Sede CAPALBIO (GR)
Codice fiscale 00098490535
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso M Codice fiscale
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a ORBETELLO (GR)
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome Nome
Nata il a ORBETELLO (GR)
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 4 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a GROSSETO (GR)
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'





Ufficio provinciale di GROSSETO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6399
Registro particolare n. 4355
Presentazione n. 50 del 16/05/2011

Pag. 4 - Fine

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Si esonera il Conservatore Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Grosseto da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine ai dati anagrafici riportati nella presente nota.

**AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI GROSSETO
SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Pubblicità Immobiliare di Grosseto certifica che a tutto il **16.05.2011**, contro con qualsiasi paternità nonché senza alcuna indicazione, esiste il seguente pignoramento immobiliare trascritto il **20.07.2009** al n° **7047** di formalità per il credito di **euro 96.428,57.** = oltre spese ed interessi a favore

elettivamente domiciliato in Grosseto presso lo studio dell'Avv.to Fontana Antonelli in Viale Porciatti, 28, mentre contro

con qualsiasi paternità nonché senza alcuna indicazione non esistono pignoramenti immobiliari avvisi d'asta e/o sequestri conservativi convalidati =

GROSSETO

16 MAG 2011

IL RESPONSABILE
(Liliana CICELLIN)



RELAZIONE NOTARILE



ROSARIO DI PIETRO
NOTAIO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
RELAZIONE NOTARILE**

PROPRIETARIO:

(proprietario per 1/3).

Descrizione dei beni:

Appartamento di abitazione posto in Comune di Capalbio - Strada Monte Alzato di vani catastali 3,5 oltre a due appezzamenti di terreno.

Il tutto così censito:

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio 43 particella 86, subalterno 7, categoria A/4 vani 3,5 rendita catastale euro 253,06.

Al Catasto Terreni:

- Foglio 43, particella 357 e 394 della superficie catastale di mq.2761 con i redditi di euro 17,11 dominicale e di euro 14,84 agrario.

CERTIFICO

io sottoscritto **Avv. ROSARIO DI PIETRO**, Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, che a carico di

non risultano alla data del 27 giugno 2019 iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonchè da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 30 giugno 1999 al n. 1817 del reg. part. a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio rinnovata in data 27 giugno 2019 ai nn. 8868/1308;

- IPOTECA giudiziale iscritta in data 21 settembre 1999 al n.2494 del reg.part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capalbio Soc.Coop. a R.L.; rinnovata in data 16 aprile 2019 ai nn. 5150/766, rinnovata il 16 aprile 2019 ai nn. 5150/766;

- IPOTECA iscritta in data 24 settembre 1999 al n.2530 del reg.part. a favore di Sergio;

- IPOTECA LEGALE iscritta in data 25 gennaio 2007 al n.363 del reg.part. a favore della GERIT;

- IPOTECA iscritta in data 22 agosto 2007 al n.4148 del reg.part. a favore della GERIT;

-PIGNORAMENTO trascritto in data 20 luglio 2009 al n.7047 del reg.part. a favore di Sergio.

-PIGNORAMENTO trascritto in data 16 maggio 2011 al n.4355 del reg.part. a favore di Banca della Costa d'Argento credito cooperativo di Capalbio srl

-DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a favore di _____ in data 16 maggio 2019 ai nn. 6584/4812

STORIA AL VENTENNIO

- al ventennio _____ per la quota parte per atti: De Carolis dell'11 dicembre 1963 trascritto il 14 gennaio 1964 al n.318 del reg.part. e Gaeta del 28 marzo 1968 trascritto in data 6 aprile 1968 al n.2369 del reg.part.;

- a _____ (per quota parte) per successione a _____ deceduto il _____ trascritto il 26 marzo 1998 al n.2919 del reg.part.;

- a _____ per 1/3 (un terzo) cadauno per atto di divisione Bernardini del 22 luglio 1998 trascritto il 18 agosto 1998 al n.7418 del reg.part.

Grosseto, 28 giugno 2019



80400 Grosseto - Via Matteotti 38 - Tel 0564/57359 - Fax 0564/578206 - Email: rdi@notairosario.it





ROSARIO DI PIETRO
NOTAIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
RELAZIONE NOTARILE

PROPRIETARI:

proprietario per 1/3);
(proprietario per 1/3);
(Proprietaria per 1/3)

Descrizione dei beni:

Terreni agrari posti in Comune di Capalbio di circa mq. 3445 (tremilaquattrocentoquarantacinque), censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 43 particelle 352 - 353 - 355 - 357 - 394, con i redditi di euro 21,34 - dominicale - e di euro 18,11 - agrario -.

CERTIFICO

io sottoscritto **Avv. ROSARIO DI PIETRO**, Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, che a carico dei citati proprietari, non risultano alla data del 31 maggio 2021 iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonchè da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quanto sotto indicato, gravante solo sulle quote dei signori

- servitù di passaggio trascritta in data 18 agosto 1998 al n. 7421 R.P.F. gravante sulle p.lie 352 - 357 del fol. 43;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 30 giugno 1999 al n. 1817 del reg. part. a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio rinnovata in data 27 giugno 2019 al nn. 8868/1308;
- IPOTECA giudiziale iscritta in data 21 settembre 1999 al n.2494 del reg.part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capalbio Soc.Coop. a R.L.; rinnovata in data 16 aprile 2019 ai nn. 5150/766;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 24 settembre 1999 al n.2530 del reg.part. a favore di _____
- IPOTECA LEGALE iscritta in data 25 gennaio 2007 al n.363 del reg.part. a favore della GERIT SPA;
- IPOTECA LEGALE iscritta in data 7 giugno 2007 al n.3008 del reg.part. a favore della GERIT SPA;
- IPOTECA LEGALE iscritta in data 22 agosto 2007 al n.4148 del reg.part. a favore della GERIT SPA;
- PIGNORAMENTO trascritto in data 20 luglio 2009 al n.7047 del reg.part. a favore di _____
- PIGNORAMENTO trascritto in data 16 maggio 2011 al n.4355 del reg.part. a favore di Banca della Costa d'Argento credito cooperativo di Capalbio srl
- DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a favore di _____ in data 16 maggio 2019 ai nn. 6584/4812 (quest'ultima grava anche sulla signora _____)

STORIA AL VENTENNIO

- al ventennio _____ : per la quota parte per atti: De Carolis dell'11 dicembre 1963 trascritto il 14 gennaio 1964 al n.318 del reg.part. e Gaeta del 28 marzo 1968 trascritto in data 6 aprile 1968 al n.2369 del reg.part.;

_____ (per quota parte) per successione a _____ trascritto il 26 marzo 1996 al n.2919 del reg.part.;

_____ (per 1/3 (un terzo) cadauno per atto di

divisione Bernardini del 22 luglio 1996 trascritto il 18 agosto 1998 al n.7418 del reg.part. Grosseto, 1 giugno 2021



58100 Grosseto - Via Matteotti 38 - Tel 0564/078295 - Fax 0564/078295 - Email rdi@notario@notariato.it





ROSARIO DI PIETRO
NOTAIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
RELAZIONE NOTARILE

PROPRIETARIO:

(proprietario per 1/3).

Descrizione dei beni:

Appartamento di abitazione posto in Comune di Capalbio - Strada Monte Alzato di vani catastali 3,5 oltre a due appezzamenti di terreno.

Il tutto così censito:

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio 43 particella 86, subalterno 7, categoria A/4 vani 3,5 rendita catastale euro 253,06.

Al Catasto Terreni:

- Foglio 43, particella 357 e 394 della superficie catastale di mq.2761 con i redditi di euro 17,11 dominicale e di euro 14,84 agrario.

CERTIFICO

io sottoscritto **Avv. ROSARIO DI PIETRO**, Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, che a carico di

non risultano alla data del 27 giugno 2019 iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 30 giugno 1999 al n. 1817 del reg. part. a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio rinnovata in data 27 giugno 2019 ai nn. 8868/1308;

- IPOTECA giudiziale iscritta in data 21 settembre 1999 al n.2494 del reg.part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capalbio Soc.Coop. a R.L.; rinnovata in data 16 aprile 2019 al nn. 5150/766, rinnovata il 16 aprile 2019 al nn. 5150/766;

- IPOTECA iscritta in data 24 settembre 1999 al n.2530 del reg.part. a favore di Sergio;

- IPOTECA LEGALE iscritta in data 25 gennaio 2007 al n.363 del reg.part. a favore della GERIT;

- IPOTECA iscritta in data 22 agosto 2007 al n.4148 del reg.part. a favore della GERIT;

- PIGNORAMENTO trascritto in data 20 luglio 2009 al n.7047 del reg.part. a favore di

gio.

- PIGNORAMENTO trascritto in data 16 maggio 2011 al n.4355 del reg.part. a favore di Banca della Costa d'Argento credito cooperativo di Capalbio srl

- DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a favore di _____ data 16 maggio 2019 al nn. 6584/4812

STORIA AL VENTENNIO

- al ventennio _____ per la quota parte per atti: De Carolis dell'11 dicembre 1963 trascritto il 14 gennaio 1964 al n.318 del reg.part. e Gaeta del 28 marzo 1968 trascritto in data 6 aprile 1968 al n.2369 del reg.part.;

- a _____ (per quota parte) per successione a _____ trascritto il 26 marzo 1998 al n.2919 del reg.part.;

- a _____ per 1/3 (un terzo) cadauno per atto di _____ Bernardini del 22 luglio 1998 trascritto il 18 agosto 1998 al n.7418 del reg.part.
Grosseto, 28 giugno 2019



85100 Grosseto - Via Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto - Tel. 0564/29422 - Email: rosaldio@notariato.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com





ROSARIO DI PIETRO
NOTAIO

TRIBUNALE DI GROSSETO
RELAZIONE NOTARILE

PROPRIETARI:

proprietario per 1/3);
proprietaria per 1/3);
(proprietaria per 1/3)

Descrizione dei beni:

Unità immobiliari poste in Comune di Capalbio - Strada Monte Alzato, costituite da due appartamenti di abitazione posti al piano terra e primo, con annessi un locale ad uso deposito/magazzino e due aree urbane

Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 43 particella 86, subalterno 7, categoria A/4 vani 3,5, rendita catastale euro 253,06.

- Foglio 43 particella 86, subalterno 8, categoria C/2, mq. 66, rendita catastale euro 187,47;

- Foglio 43 particella 86, subalterno 9, categoria A/4 vani 12,5, rendita catastale euro 774,80;

(questi tre subalterni derivano dal precedente subalterno 2 del Catasto Terreni)

- Foglio 43 particella 360, area urbana di mq.42;

- Foglio 43 particella 367, area urbana di mq.56;

- Foglio 43 particella 371, area urbana di mq.747

CERTIFICO

io sottoscritto **Avv. ROSARIO DI PIETRO**, Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, che a carico dei citati proprietari, non risultano alla data del 31 maggio 2021 iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, compresi i privilegi agrari, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- servitù di passaggio trascritta in data 18 agosto 1998 al n. 7421 R.P.F. gravante sulla p.lla 371 del fol. 43;

- servitù di passaggio trascritta in data 18 agosto 1998 al n. 7423 R.P.F. gravante sulla p.lla 360 del fol. 43;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 30 giugno 1999 al n. 1817 del reg. part. a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio rinnovata in data 27 giugno 2019 ai nn. 8868/1308;

- IPOTECA giudiziale iscritta in data 21 settembre 1999 al n.2494 del reg.part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capalbio Soc.Coop. a R.L.; rinnovata in data 16 aprile 2019 ai nn. 5150/766;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 24 settembre 1999 al n.2530 del reg.part. a favore di

- IPOTECA LEGALE iscritta in data 25 gennaio 2007 al n.363 del reg.part. a favore della GERIT SPA;

- IPOTECA LEGALE iscritta in data 7 giugno 2007 al n.3006 del reg.part. a favore della GERIT SPA;

- IPOTECA LEGALE iscritta in data 22 agosto 2007 al n.4148 del reg.part. a favore della GERIT SPA;

-PIGNORAMENTO trascritto in data 20 luglio 2009 al n.7047 del reg.part. a favore di

-PIGNORAMENTO trascritto in data 16 maggio 2011 al n.4355 del reg.part. a favore di

58100 Grosseto - Via Matteotti 8 - Tel.0564/078295 - Fax 0564/078298 - Email rdipietro@notariato.it

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



Banca della Costa d'Argento credito cooperativo di Capalbio srl
-DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE trascritta a favore di
maggio 2019 ai nn. 6584/4812

in data 16

STORIA AL VENTENNIO

- al ventennio per la quota parte per atti: De Carolis dell'11 dicembre 1963 trascritto il 14 gennaio 1964 al n.318 del reg.part. e Gaeta del 28 marzo 1968 trascritto in data 6 aprile 1968 al n.2369 del reg.part.;

- a (per quota parte) per successione a trascritto il 26 marzo 1996 al n.2919 del reg.part.;

- a per 1/3 (un terzo) cadauno per atto di divisione Bernardini del 22 luglio 1998 trascritto il 18 agosto 1998 al n.7418 del reg.part.;

- a (per 1/3 (un terzo) cadauna con atto di donazione per Notar Ugo Panuccio del 19 maggio 2013, rep. 60827, trascritto in data 13 giugno 2003 al n. 6533 R.P.F.;

Grosseto, 1 giugno 2021



Con Sentenza n. 571/2021 pubbl. il 23/07/2021 RG n. 2541/2014 si dava evidenza che:

nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 137/2009 r.g.e.i nei confronti di _____, è stata pignorata la quota parte corrispondente ad 1/3 degli immobili dell'esecutato siti in Capalbio, rappresentati al catasto fabbricati, al foglio n. 43, particelle 360,367,371, 86 sub 7,8, 9, nonché la quota parte di 1/3 dei terreni siti in Capalbio, rappresentati al catasto terreni al foglio n. 43, part. 352,353,355 e 394, sempre in ragione della quota parte di 1/3 di cui il debitore è comproprietario. Successivamente, anche Banca Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo (di seguito Banca Tema), pignorava gli stessi immobili nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 157/2011 nei confronti sia di _____

Le due procedure sono state riunite.

A) per quanto riguarda i terreni siti in Capalbio, rappresentati al catasto terreni al foglio n. 43, part. 352, 353,355 e 394, gli stessi risultano in comproprietà, oltre che di _____ per _____



PDF Eraser Free

la quota di 1/3, anche dei comproprietari e
rispettivamente per la quota parte di 1/3 ciascuno.

B) Per quanto riguarda gli immobili siti in Capalbio, rappresentati al catasto fabbricati, al foglio n. 43, particella 86 sub 7, sub 8, sub 9, nonché 360, 367 e 371, gli stessi risultano attualmente in comproprietà, oltre che di per la quota di 1/3 ciascuno, anche di rispettivamente per la quota di 1/6 ciascuna, a seguito della donazione in favore di queste ultime della quota parte di proprietà di avendo donato alle nipoti, con atto ai rogiti del notaio Panuccio in data 19.5.2003, la propria quota parte di 1/3 dei beni censiti al catasto terreni al foglio n 43, particella 86, sub 2 (che poi, a seguito di una variazione di destinazione e di classamento è diventata l'attuale particella 86 sub 7,8,9), nonché le particelle 360, 367 e 371.

Nell'ambito del predetto **giudizio di divisione**, sono risultati contumaci (condebitore esecutato nell'ambito della procedura riunita n. 157/2011) e (comproprietaria non esecutata), mentre (debitore esecutato nell'ambito della procedura n. 137/2009 e condebitore esecutato nell'ambito della procedura n. 157/2011), nonché (comproprietarie non eseguite per i beni immobili di cui risultano attualmente proprietarie in virtù dell'atto di donazione) costituendosi in giudizio, non si sono opposti allo scioglimento della comunione.

A conclusione del predetto giudizio il Tribunale disponeva, previo accertamento del diritto alla divisione, **lo scioglimento della comunione relativo alle seguenti proprietà**: immobili siti in Capalbio, rappresentati al catasto fabbricati, al foglio n. 43, particelle 360,367,371, 86 sub 7,8, 9, nonché quelli rappresentati al catasto terreni al foglio n. 43, part. 352, 353, 355 e 394., con tutte le accessioni, annessioni e pertinenze.

Si prende atto che :

- Nella visura catastale le quote di rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuna (a seguito della donazione in favore di queste ultime della quota parte di proprietà di e di , rispettivamente nonna paterna e genitore delle minori, avendo gli stessi donato alle minori, con atto ai rogiti del notaio Panuccio in data 19.5.2003, la propria quota parte di 1/3 ciascuno dei beni censiti al catasto terreni al foglio n 43, particella 86, sub 2 (che poi, a seguito di una variazione di destinazione e di classamento è diventata l'attuale particella 86 sub 7,8,9), nonché le particelle 360, 367 e 371) APPAIONO ERRONEAMENTE RIPORTATE NELLA SENTENZA DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE come quota di 1/6 cadauna;
- Il giudizio di divisione non contempla la particella ai terreni di cui al foglio n. 43, part. 357 in comproprietà, oltre che di per la quota di 1/3, anche dei comproprietari rispettivamente per la quota parte di 1/3 ciascuno ,
particella oggetto di esecuzione



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.);

I beni pignorati sono descritti nella maniera seguente ed organizzati per lotti separati come segue:

1-lotto A

A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia, si compone di una zona ingresso di circa 4,70 mq da cui si può accedere a destra al servizio igienico di circa 3 mq, a sinistra alla zona cottura di circa 6 mq e al centro al locale soggiorno/pranzo di circa 22,50 mq. Dalla zona soggiorno si accede direttamente alla camera di circa 20 mq.

La zona cucina e ingresso sono state controsoffittate con elementi in legno alla quota di 2,85 mt per portarle alla stessa quota degli altri ambienti.

I locali sono dotati di impianti sottotraccia, quadro elettrico dotato di differenziale e magnetotermico, l'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet ubicata nella zona soggiorno mentre per l'acqua calda è presente boiler elettrico. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

I locali si presentano in stato di conservazione normale con alcuni punti bisognosi di manutenzione (parete locale cucina ad esempio) e con livello delle finiture e dotazioni mediocre.

L'unità immobiliare definita catastalmente come sub 7 della particella n. 86 è stata realizzata senza autorizzazione comunale per quanto riscontrato presso l'archivio comunale e messo a disposizione dagli stessi uffici comunali. Presso l'archivio comunale di Capalbio, non si è



PDF Eraser Free

ritrovato nessun atto autorizzativo che validasse la presenza di un appartamento al piano terra, individuato catastalmente come sub 7 della particella n. 86 del foglio n. 43, per cui si deve ritenere che detto cambio di destinazione d'uso sia stato fatto senza titolo. La valutazione pertanto viene fatta considerando la destinazione legittima ovvero magazzino ed il costo per la rimessa in pristino ovvero per l'utilizzo come magazzino e non abitativo.

La superficie commerciale della struttura da valutarsi come magazzino somma = $(4,70+3,00+6,00+22,50+20,00) * 1,17 = 66$ mq circa.

2-lotto B

B) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

L'unità immobiliare, ad uso magazzino, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune, si compone di un locale di circa 35 mq da cui si accede tramite una piccola apertura ad un secondo locale (originariamente adibito a silos) di 22,50 mq circa.

L'altezza dei locali è 4,63 mt (sottotravetto).

Le murature interne sono al grezzo, i solai sono a voltine con elementi in acciaio e laterizio, il pavimento è in cemento. Il locale principale è dotato di finestra con affaccio direttamente all'interno dell'adiacente servizio igienico esterno. Nel locale sono presenti degli impianti passanti in canalina esterna per le forniture di altre utenze. All'interno del magazzino non sono attualmente presenti né acqua né luce anche se per quest'ultima risulta presente una lampadina a soffitto nel locale principale.

Gli infissi sono con telaio in metallo e vetro semplice mentre il portone esterno di accesso è in legno a doghe.

In aderenza alla parete esterna del magazzino è presente un locale tecnico in muratura, adibito a centrale termica, di circa 5 mq con accesso esterno tramite porta in ferro.

Finiture e dotazioni, seppur si tratti di magazzino, sono scadenti.

La superficie commerciale della struttura somma = $(35,00+22,50+5,00) * 1,17 = 72$ mq circa

Si considera parte dello stesso lotto la seguente: Area urbana di passaggio per lotto B descrivibile come: Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di



PDF Eraser Free

Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq.

Tale area urbana è una porzione di corte antistante l'ingresso dei magazzini censiti nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.8.

3-lotto C

- C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano primo e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia tramite una scala esterna con accesso ad una veranda comune dalla quale si accede all'alloggio. L'appartamento si compone di una zona ingresso di circa 5 mq da cui si può accedere a destra alla zona soggiorno 21 mq circa, a sinistra alla zona cucina/pranzo di circa 16 mq e tramite un corridoio di circa 9 mq si accede alla zona notte composta da tre camere rispettivamente di circa 16 mq, 15 mq e 13,50 mq, inoltre è presente un bagno di circa 6 mq e ripostiglio di circa 4 mq. L'altezza dei locali è di 2,88 mt.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico da rifare, l'impianto di riscaldamento attualmente staccato è composto da caldaia a gasolio e radiatori non funzionanti, per l'acqua calda è presente un boiler elettrico mentre per il piano cottura si utilizza la bombola a gpl. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

La zona ballatoio comune di accesso all'alloggio è chiusa con infissi in alluminio e vetro.

La unità immobiliare del piano primo Foglio 43 Particella 86 sub.9 è rappresentata graficamente nei titoli messi a disposizione del Comune di Capalbio Ufficio edilizia Privata come la si può rilevare oggi e come in effetti è stato rilevata, a meno di alcune differenze sanabili a nostro avviso con pratiche in sanatoria per opere interne e lievi modifiche prospettiche.

Finiture e dotazioni sono da aggiornare e rivedere nel complesso mediante una ristrutturazione estesa all'intera unità. Si evidenziano copiose infiltrazioni dal tetto .

La superficie commerciale della struttura somma =
(5,00+21,00+16,00+9,00+16,00+15,00+13,50+6,00+4,00) *1,17= 123 mq circa.

Si considera parte dello stesso lotto le seguenti aree urbane e terreni di passaggio



PDF Eraser Free

- Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq; tale area urbana è una porzione di cortee antistante l'ingresso dell'alloggio al piano terra censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.7. e all'immobile al piano primo censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.9
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;

4-Lotto D

- D) - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; si tratta di una area urbana piuttosto estesa ma esterna agli accessi alle tre unità immobiliari di cui agli altri lotti ovvero alle particelle censite Foglio 43 Particella 86 sub.7 sub. 8 e sub. 9.
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.
 - Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur



PDF Eraser Free

classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.

Si tratta di terreno contermini agli altri e seppur classificato come seminativo e seminativo arborato è in parte incolto ed in parte coltivato ad oliveto.

3. **QUESITO N.3**

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;

Riscontriamo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate. Il risultato è quanto segue ovvero.

CATASTO FABBRICATI

1. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06;
2. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47;
3. Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69;



PDF Eraser Free

4. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq;
5. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq;
6. Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq;

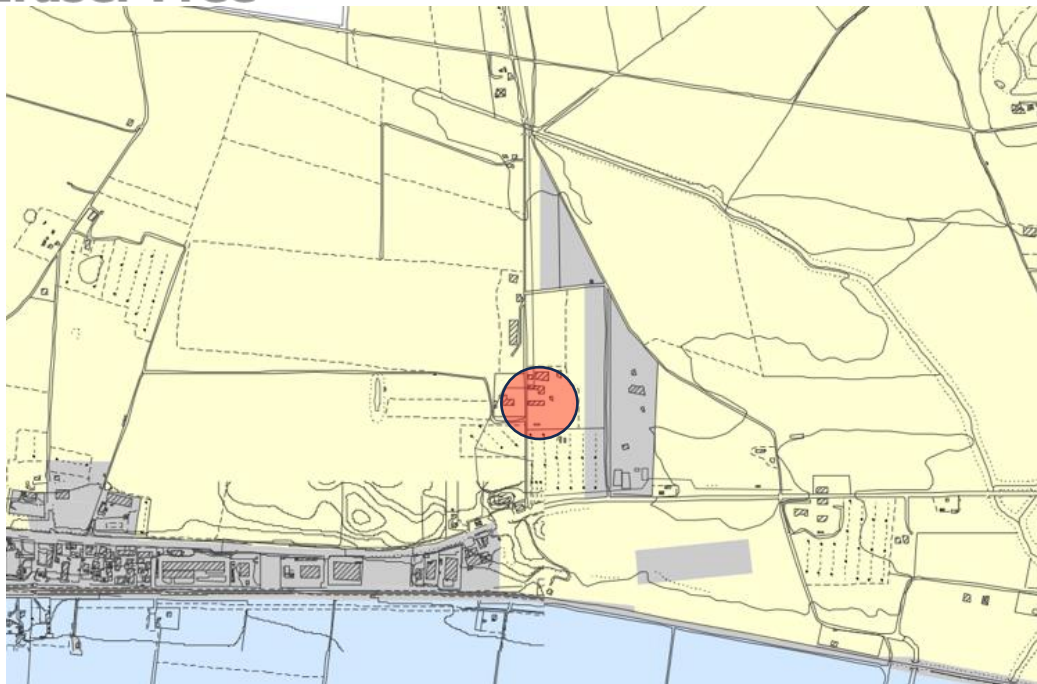
Proprietà: *proprietà per 1/3;* *proprietà per 1/3;* *proprietà per 1/3.*

Oggetto del pignoramento è dato dalla proprietà di 1/3 del bene come sopra indicato dalla 1 a 6.

CATASTO TERRENI

1. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94;
2. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14;
3. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19.
4. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.
5. Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90.





TAV_1_3_RU_20190123 – USI E TRASFORMAZIONI AMMESSE






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





Legenda

Territorio e attività

-  Potenziale localizzazione di barriere sommerse
-  Riqualificazione degli ambiti di bonifica
-  Tutela e valorizzazione dei grandi acquiferi
-  Tutela e valorizzazione di sistemi storico-insediativi
-  Azioni diffuse di valorizzazione del turismo rurale (poli ricettivi)

Infrastrutture e mobilità

-  Riassetto e potenziamento del Corridoio Tirrenico

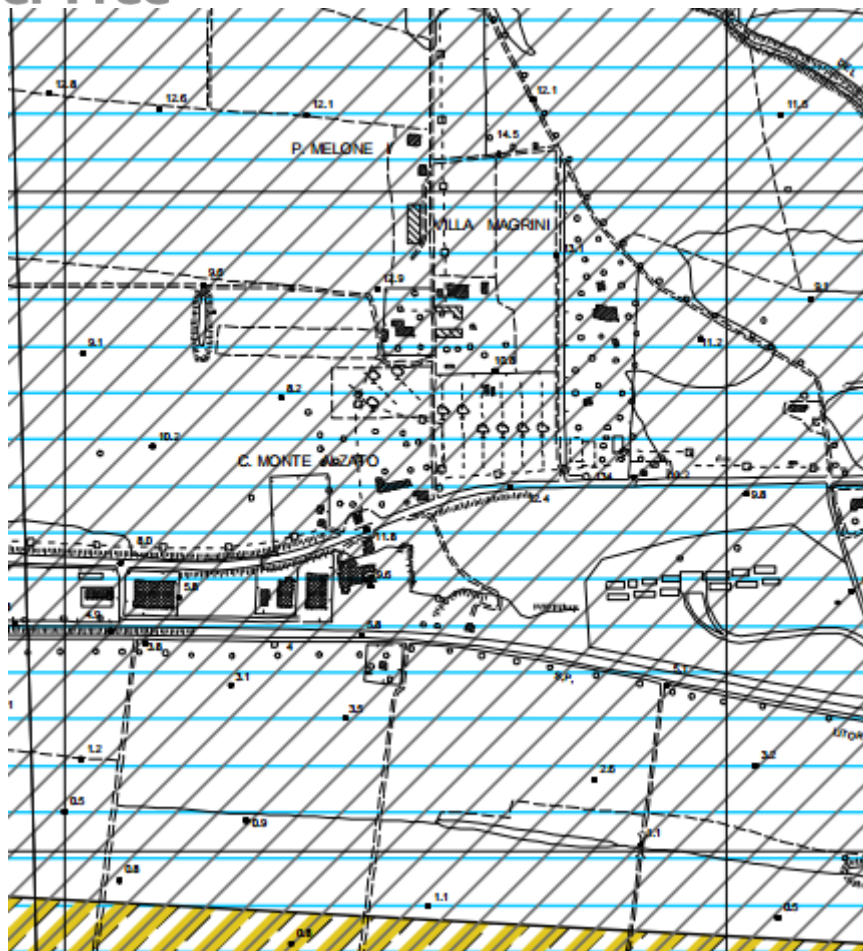
Indirizzi per la concertazione

-  Aree Omonimiche - Le sette "Città" della Maremma

-  Confine comunale

QC.01.3
scala 1:10.000





Art. 63 – Regole per le sottozone E1 – Rurali della riforma agraria

- E1.3 porzione di territorio rurale in loc. Capalbio Scalo-Torba-Gardino(UTOE 6) a prevalente funzione agricola; di seguito per ogni ambito viene indicata la specifica disciplina di intervento.

6. QUESITO N.6

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;

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Capalbio sono le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della perizia:

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



- 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;

Si prevede la vendita in lotti distinti così configurati e elencati al punto che precede:

1-lotto A

- A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia, si compone di una zona ingresso di circa 4,70 mq da cui si può accedere a destra al servizio igienico di circa 3 mq, a sinistra alla zona cottura di circa 6 mq e al centro al locale soggiorno/pranzo di circa 22,50 mq. Dalla zona soggiorno si accede direttamente alla camera di circa 20 mq.

La zona cucina e ingresso sono state controsoffittate con elementi in legno alla quota di 2,85 mt per portarle alla stessa quota degli altri ambienti.

I locali sono dotati di impianti sottotraccia, quadro elettrico dotato di differenziale e magnetotermico, l'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet ubicata nella zona soggiorno mentre per l'acqua calda è presente boiler elettrico. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

I locali si presentano in stato di conservazione normale con alcuni punti bisognosi di manutenzione (parete locale cucina ad esempio) e con livello delle finiture e dotazioni mediocre.

L'unità immobiliare definita catastalmente come sub 7 della particella n. 86 è stata realizzata senza autorizzazione comunale per quanto riscontrato presso l'archivio comunale. Presso l'archivio comunale di Capalbio, non si è ritrovato nessun atto autorizzativo che validasse la presenza di un appartamento al piano terra, individuato catastalmente come sub 7 della particella n. 86 del foglio n. 43, per cui si deve ritenere che detto cambio di destinazione d'uso sia stato fatto senza titolo. La valutazione pertanto viene fatta considerando la destinazione



PDF Eraser Free

legittima ovvero magazzino ed il costo per la rimessa in pristino ovvero per l'utilizzo come magazzino e non abitativo.

La superficie commerciale della struttura da valutarsi come magazzino somma = $(4,70+3,00+6,00+22,50+20,00) * 1,17 = 66$ mq circa.

2-lotto B

B) Immobilie sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

L'unità immobiliare, ad uso magazzino, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune, si compone di un locale di circa 35 mq da cui si accede tramite una piccola apertura ad un secondo locale (originariamente adibito a silos) di 22,50 mq circa.

L'altezza dei locali è 4,63 mt (sottotravetto).

Le murature interne sono al grezzo, i solai sono a voltine con elementi in acciaio e laterizio, il pavimento è in cemento. Il locale principale è dotato di finestra con affaccio direttamente all'interno dell'adiacente servizio igienico esterno. Nel locale sono presenti degli impianti passanti in canalina esterna per le forniture di altre utenze. All'interno del magazzino non sono attualmente presenti né acqua né luce anche se per quest'ultima risulta presente una lampadina a soffitto nel locale principale.

Gli infissi sono con telaio in metallo e vetro semplice mentre il portone esterno di accesso è in legno a doghe.

In aderenza alla parete esterna del magazzino è presente un locale tecnico in muratura, adibito a centrale termica, di circa 5 mq con accesso esterno tramite porta in ferro.

Finiture e dotazioni, seppur si tratti di magazzino, sono scadenti.

La superficie commerciale della struttura somma = $(35,00+22,50+5,00) * 1,17 = 72$ mq circa

Si considera parte dello stesso lotto la seguente: Area urbana di passaggio per lotto B descrivibile come: Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq.



PDF Eraser Free

Tale area urbana è una porzione di corte antistante l'ingresso dei magazzini censiti nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.8.

3-lotto C

- C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano primo e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia tramite una scala esterna con accesso ad una veranda comune dalla quale si accede all'alloggio. L'appartamento si compone di una zona ingresso di circa 5 mq da cui si può accedere a destra alla zona soggiorno 21 mq circa, a sinistra alla zona cucina/pranzo di circa 16 mq e tramite un corridoio di circa 9 mq si accede alla zona notte composta da tre camere rispettivamente di circa 16 mq, 15 mq e 13,50 mq, inoltre è presente un bagno di circa 6 mq e ripostiglio di circa 4 mq. L'altezza dei locali è di 2,88 mt.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico da rifare, l'impianto di riscaldamento attualmente staccato è composto da caldaia a gasolio e radiatori non funzionanti, per l'acqua calda è presente un boiler elettrico mentre per il piano cottura si utilizza la bombola a gpl. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

La zona ballatoio comune di accesso all'alloggio è chiusa con infissi in alluminio e vetro.

La unità immobiliare del piano primo Foglio 43 Particella 86 sub.9 è rappresentata graficamente nei titoli messi a disposizione del Comune di Capalbio Ufficio edilizia Privata come la si può rilevare oggi e come in effetti è stato rilevata, a meno di alcune differenze sanabili a nostro avviso con pratiche in sanatoria per opere interne e lievi modifiche prospettiche.

Finiture e dotazioni sono da aggiornare e rivedere nel complesso mediante una ristrutturazione estesa all'intera unità. Si evidenziano copiose infiltrazioni dal tetto .

La superficie commerciale della struttura somma =
(5,00+21,00+16,00+9,00+16,00+15,00+13,50+6,00+4,00) *1,17= 123 mq circa.

Si considera parte dello stesso lotto le seguenti aree urbane e terreni di passaggio



PDF Eraser Free

- Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq; tale area urbana è una porzione di cortee antistante l'ingresso dell'alloggio al piano terra censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.7. e all'immobile al piano primo censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.9
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94; si tratta di un terreno che di fatto è una cortee antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14; si tratta di un terreno che di fatto è una cortee antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;

4-Lotto D

- D) - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; si tratta di una area urbana piuttosto estesa ma esterna agli accessi alle tre unità immobiliari di cui agli altri lotti ovvero alle particelle censite Foglio 43 Particella 86 sub.7 sub. 8 e sub. 9.
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.
 - Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur



PDF Eraser Free

classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.

Si tratta di terreno contermini agli altri e seppur classificato come seminativo e seminativo arborato è in parte incolto ed in parte coltivato ad oliveto.

8. **QUESITO N.8**

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;

I cespiti relativi agli immobili non sono divisibili fisicamente ma sono organizzati in più lotti di vendita così da permettere eventuali conguagli come stabilito dalla sentenza di giudizio di divisione.

9. **QUESITO N.9**

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;

E' stata fatta specifica istanza all'ufficio preposto della Agenzia delle Entrate che così ha risposto:



Grosseto, 18 marzo 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Romualdi Enrico
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 04/03/2024 prot. n. 14104 ad istanza del Sig. Romualdi Enrico in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 2541/2014, 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 di

di

di

, di

e di

come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoletta
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

10. **QUESITO N.10**

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



10) **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**

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;

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, se non i vincoli legati alla utilizzazione stessi ai soli fini agricoli per qualunque tipologia di destinazione di uso.

12. **QUESITO N.12**

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).

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 gennaio 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



PDF Eraser Free

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 l'incidenza sulla valutazione dei singoli cespiti della non completa conformità urbanistica e quindi degli interventi necessari al raggiungimento della medesima.

Nella valutazione viene tenuto conto di quanto riportato dall'OMI Osservatorio dei mercati immobiliari.

Tutto ciò premesso e calcolato,

Procediamo alla stima dei lotti individuati:

1-lotto A

A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia, si compone di una zona ingresso di circa 4,70 mq da cui si può accedere a destra al servizio igienico di circa 3 mq, a sinistra alla zona cottura di circa 6 mq e al centro al locale soggiorno/pranzo di circa 22,50 mq. Dalla zona soggiorno si accede direttamente alla camera di circa 20 mq.

La zona cucina e ingresso sono state controsoffittate con elementi in legno alla quota di 2,85 mt per portarle alla stessa quota degli altri ambienti.

I locali sono dotati di impianti sottotraccia, quadro elettrico dotato di differenziale e magnetotermico, l'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet ubicata nella zona soggiorno mentre per l'acqua calda è presente boiler elettrico. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.



PDF Eraser Free

I locali si presentano in stato di conservazione normale con alcuni punti bisognosi di manutenzione (parete locale cucina ad esempio) e con livello delle finiture e dotazioni mediocre.

L'unità immobiliare definita catastalmente come sub 7 della particella n. 86 è stata realizzata senza autorizzazione comunale per quanto riscontrato presso l'archivio comunale. Presso l'archivio comunale di Capalbio, non si è ritrovato nessun atto autorizzativo che validasse la presenza di un appartamento al piano terra, individuato catastalmente come sub 7 della particella n. 86 del foglio n. 43, per cui si deve ritenere che detto cambio di destinazione d'uso sia stato fatto senza titolo. La valutazione pertanto viene fatta considerando la destinazione legittima ovvero magazzino ed il costo per la rimessa in pristino ovvero per l'utilizzo come magazzino e non abitativo.

La superficie commerciale della struttura da valutarsi come magazzino somma = $(4,70+3,00+6,00+22,50+20,00) * 1,17 = 66$ mq circa.

PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 61.400,00

2-lotto B

B) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

L'unità immobiliare, ad uso magazzino, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune, si compone di un locale di circa 35 mq da cui si accede tramite una piccola apertura ad un secondo locale (originariamente adibito a silos) di 22,50 mq circa.

L'altezza dei locali è 4,63 mt (sottotravetto).

Le murature interne sono al grezzo, i solai sono a voltine con elementi in acciaio e laterizio, il pavimento è in cemento. Il locale principale è dotato di finestra con affaccio direttamente all'interno dell'adiacente servizio igienico esterno. Nel locale sono presenti degli impianti passanti in canalina esterna per le forniture di altre utenze. All'interno del magazzino non sono attualmente presenti né acqua né luce anche se per quest'ultima risulta presente una lampadina a soffitto nel locale principale.



PDF Eraser Free

Gli infissi sono con telaio in metallo e vetro semplice mentre il portone esterno di accesso è in legno a doghe.

In aderenza alla parete esterna del magazzino è presente un locale tecnico in muratura, adibito a centrale termica, di circa 5 mq con accesso esterno tramite porta in ferro.

Finiture e dotazioni, seppur si tratti di magazzino, sono scadenti.

La superficie commerciale della struttura somma = $(35,00+22,50+5,00) * 1,17 = 72$ mq circa

Si considera parte dello stesso lotto la seguente: Area urbana di passaggio per lotto B descrivibile come: Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq.

Tale area urbana è una porzione di corte antistante l'ingresso dei magazzini censiti nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.8.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 46.800,00

3-lotto C

C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano primo e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia tramite una scala esterna con accesso ad una veranda comune dalla quale si accede all'alloggio. L'appartamento si compone di una zona ingresso di circa 5 mq da cui si può accedere a destra alla zona soggiorno 21 mq circa, a sinistra alla zona cucina/pranzo di circa 16 mq e tramite un corridoio di circa 9 mq si accede alla zona notte composta da tre camere rispettivamente di circa 16 mq, 15 mq e 13,50 mq, inoltre è presente un bagno di circa 6 mq e ripostiglio di circa 4 mq. L'altezza dei locali è di 2,88 mt.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico da rifare, l'impianto di riscaldamento attualmente staccato è composto da caldaia a gasolio e radiatori non funzionanti, per l'acqua calda è presente un boiler elettrico mentre per il piano cottura si utilizza la bombola a gpl. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.



PDF Eraser Free

La zona ballatoio comune di accesso all'alloggio è chiusa con infissi in alluminio e vetro.

La unità immobiliare del piano primo Foglio 43 Particella 86 sub.9 è rappresentata graficamente nei titoli messi a disposizione del Comune di Capalbio Ufficio edilizia Privata come la si può rilevare oggi e come in effetti è stata rilevata, a meno di alcune differenze sanabili a nostro avviso con pratiche in sanatoria per opere interne e lievi modifiche prospettiche.

Finiture e dotazioni sono da aggiornare e rivedere nel complesso mediante una ristrutturazione estesa all'intera unità. Si evidenziano copiose infiltrazioni dal tetto .

La superficie commerciale della struttura somma =
(5,00+21,00+16,00+9,00+16,00+15,00+13,50+6,00+4,00) *1,17= 123 mq circa.

Si considera parte dello stesso lotto le seguenti aree urbane e terreni di passaggio

- Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq; tale area urbana è una porzione di corte antistante l'ingresso dell'alloggio al piano terra censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.7. e all'immobile al piano primo censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.9
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 118.200,00



4-Lotto D

D) - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; si tratta di una area urbana piuttosto estesa ma esterna agli accessi alle tre unità immobiliari di cui agli altri lotti ovvero alle particelle censite Foglio 43 Particella 86 sub.7 sub. 8 e sub. 9.

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.

Si tratta di terreno contermini agli altri e seppur classificato come seminativo e seminativo arborato è in parte incolto ed in parte coltivato ad oliveto.

PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 12.450,00



.... indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro

Si riporta il prospetto riepilogativo del valore dei singoli lotti e delle singole quote di conguaglio:

01) LOTTO "A"						
Descrizione	Consistenza	Valore complessivo	Quota eseguiti	Quota	Quota	Quota
Immobile F. 43 P.IIa 86 sub. 7	66 mq	€ 61.400,00	€ 20.460,00	€ 20.460,00	€ 20.460,00	
Sommano		€ 61.400,00	€ 20.460,00	€ 20.460,00	€ 20.460,00	€ -
02) LOTTO "B"						
Descrizione	Consistenza	Valore complessivo	Quota eseguiti	Quota	Quota	Quota
Immobile F. 43 P.IIa 86 sub. 8	72 mq	€ 46.800,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00	
Area urbana F. 43 P.IIa 360	42 mq					
Sommano		€ 46.800,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00	€ -
03) LOTTO "C"						
Descrizione	Consistenza	Valore complessivo	Quota eseguiti	Quota	Quota	Quota
Immobile F. 43 P.IIa 86 sub. 9	123 mq	€ 114.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00	
Area urbana F. 43 P.IIa 367	56 mq					
Terreno F. 43 P.IIa 352	441 mq	€ 4.200,00	€ 2.800,00			€ 1.400,00
Terreno F. 43 P.IIa 353	33 mq					
Sommano		€ 118.200,00	€ 40.800,00	€ 38.000,00	€ 38.000,00	€ 1.400,00
04) LOTTO "D"						
Descrizione	Consistenza	Valore complessivo	Quota eseguiti	Quota	Quota	Quota
Area urbana F. 43 P.IIa 371	747 mq	€ 4.200,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	
Terreno F. 43 P.IIa 355	210 mq	€ 750,00	€ 500,00			€ 250,00
Terreno F. 43 P.IIa 357	2101 mq	€ 5.400,00	€ 3.600,00			€ 1.800,00
Terreno F. 43 P.IIa 394	660 mq	€ 2.100,00	€ 1.400,00			€ 700,00
Sommano		€ 12.450,00	€ 6.900,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 2.750,00

Grosseto, li 8/4/2024

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 ed APE
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica

