

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

telefax 0564/25971

cellulare : 330 874064

e-mail : luciano@studiomalentacchi.it

pec : luciano.malentacchi@geopec.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA ESECUTIVA N. 01/2022

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG GROSSETO

RILASCIO APE E VERIFICA IMPIANTI

ING. CLAUDIO PANNOZZO

IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO

COMUNE DI ARCIDOSSO

FRAZIONE: MONTELATERONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. stimatore nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Cristina Nicolò, di procedere alla valutazione del bene immobile situato in provincia di Grosseto, comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri n. 25, del quale sono proprietari il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Ho effettuato il sopralluogo il giorno 21/02/2023 al quale era presente l'incaricato dell'IVG e l'Ing. Claudio Pannozzo.

Ho effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. per accertare la consistenza catastale e se la documentazione in atti era completa, nonché presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione Dei Comuni Amiata Grossetana, per accertare la conformità urbanistica dell'immobile.

Come richiesto dal Giudice della Esecuzione redigo la presente relazione sulla base dello schema elaborato, che di seguito riporto integralmente.

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non disponibili, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua

- univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dello 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 7) **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 pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
 - 9) **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 alienabilità 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO **RISULTANZE DAI REGISTRI IMMOBILIARI**

Il certificato notarile del Notaio Candore Carmelo fino al 11/02/2022 in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e i dati riportati corrispondono a quelli risultanti dalla visura presso i pubblici uffici ed allo stato dei luoghi.

Le risultanze dai pubblici uffici sono aggiornate al 20/02/2024 e sono contenute negli allegati 2 e 5 del fascicolo degli allegati.

2° QUESITO **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è rappresentato da un appartamento di civile abitazione sito in comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri n. 25.

Storia : L'abitato di Montelaterone sorse poco dopo l'anno mille come possedimento dell'abbazia di San Salvatore al Monte Amiata, per poi passare sotto il controllo senese già a partire dall'inizio del XIII secolo.

Il paese rimane quasi ininterrottamente sotto l'egemonia di Siena fino alla metà del XVI secolo quando, a seguito della definitiva caduta della Repubblica senese, entrò a far parte del Granducato di Toscana, seguendone le sorti da quel momento in poi. Nel 1776 fu unito al comune di Arcidosso.

È tuttora un piccolo borgo, che dista circa 4 km da Arcidosso e 55 km da

Grosseto, capoluogo di provincia.

Si trova posizionato su una cresta, ad una altitudine di circa 640 mt slm, tra le valli dei torrenti Ente e Zancona e da cui si domina l'abitato di Castel del Piano.

All'immobile si giunge da Via Petri e si accede dal civico 25.

Si trova al piano terra ed è composto da cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 33,16 e lorda di mq. 46,00; l'altezza interna è media per tutti i vani tranne la cucina e si attesta a circa mt. 2,62 (meglio descritte nell'elaborato grafico allegato 6).

Caratteristiche esterne e costruttive

L'edificio di cui è porzione l'immobile in oggetto, è un edificio del tipo a cortina, cioè con più unità immobiliari in aderenza, aventi accesso indipendente dalla strada; è stato costruito con muratura di pietrame, tetto a falde, manto di copertura in tegole e coppi; le facciate sono in parte intonacate e in parte a pietra faccia vista, ma comunque in cattivo stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio, nel suo complesso si può definire mediocre.

Caratteristiche interne dell'appartamento

- pavimento in campigiane di cotto antiche nei vani e nel ripostiglio;
- pavimento e rivestimento del bagno con piastrelle di gres;
- bagno con lavabo, bidet e w.c.;
- pareti interne ad intonaco e tinteggiatura;
- tetto a vista in travi e correnti legno e tavelle intonacate e tinteggiate nella cucina;
- tetto a vista con perlino di legno;
- porta d'ingresso in legno;
- porte interne in legno.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Claudio Pannozzo depositata nel fascicolo della procedura

È presente un camino tradizionale a legna.

Lo stato di conservazione è mediocre.

CONFINI : Via Petri, salvo se altri.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di ARCIDOSSO:

- foglio 16, particella 466 sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48, rendita € 139,44.

Intestazione catastale:

Cortecci Lia: proprietà in regime di comunione dei beni
Porta Aurelio: Da verificare e

3° QUESITO ACCERTAMENTO CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO

Si dichiara la conformità degli elementi identificativi ai dati indicati nel pignoramento e con la descrizione attuale del bene.
È errata invece la intestazione catastale del bene che deve essere così riportata: quota di proprietà per ½ ciascuno, come risulta dall'atto di acquisto.

4° QUESITO VARIAZIONI CATASTALI

Dalla visura storica allegata si evince che l'immobile non ha subito alcuna variazione catastale, se non quella della categoria che è passata da A/5 ad A/4, sicuramente dopo la realizzazione del bagno.
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto dichiaro la conformità catastale dell'immobile.

5° QUESITO RIFERIMENTO STRUMENTO URBANISTICO

L'immobile è ubicato nel centro storico di Montelaterone, frazione del comune di Arcidosso.

6° QUESITO CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito prima dell'anno 1967.
Ho richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, dal quale ho ricevuto esito negativo alla ricerca di pratiche edilizie intestate ai Sigg. Porta Aurelio e Cortecci Lia, nonché alla venditrice Sig.ra Mariani Laura.
La ricerca si è resa necessaria perché non è risultata evadibile dal sistema Sister dell'Ufficio del Territorio, la planimetria catastale d'impianto che mi avrebbe consentito di accertare la consistenza dell'appartamento alla data degli anni 1939/1940 nonché da prendere in considerazione come stato originario ai fini della conformità urbanistica.
Pertanto, non essendovi altro riscontro, lo stato conforme è quello rappresentato nella planimetria catastale esistente agli atti dell'Ufficio del Territorio e che ho allegato nel fascicolo degli allegati.
Si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

7° QUESITO VENDITA DEL BENE PIGNORATO

Il bene, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere venduto in un unico lotto.

8° QUESITO DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è divisibile in lotti.

9° QUESITO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone; l'accesso è stato consentito dal custode designato.

11° QUESITO ESISTENZA DI VINCOLI

Non esiste alcuno dei vincoli indicati dai presenti quesiti.

12° QUESITO DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILE

L'immobile viene valutato con il metodo comparativo.

Per l'immobile in oggetto, ritengo che il valore debba essere determinato sulla base del valore di mercato; il metodo comparativo è il solo in grado di indicare risultati attendibili, perché basato sulla certezza di valori derivanti da compravendite avvenute di recente nella zona.

Negli ultimi quattro anni il mercato degli immobili a Montelaterone è stato molto fiorente, come dimostrano i numeri degli atti stipulati 25 e il numero degli immobili trasferiti 31. Questi dati li ho rilevati dal sito dell'Agenzia delle Entrate, consultando i valori delle compravendite avvenute negli anni 2019/2022.

Per la scelta del valore unitario ho tenuto conto anche della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della consistenza, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione.

Per assegnare il valore sotto riportato, ho assunto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e ho preso a riferimento i valori indicati dall'OMI che riportano per la zona di ubicazione dell'immobile, un valore medio di €/mq. 515,00 che deprezzato per il mediocre stato delle finiture si riduce del 20%.

L'insieme di questi fattori e dati, mi consentono di determinare il valore dell'immobile in oggetto, intorno ad un prezzo di 20.000,00 euro.

INTERA PROPRIETA' posseduta per ½ ciascuno dai Sigg. Porta Aurelio e Cortecchi Lia

Appartamento sito in comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri civico 25.

All'immobile si accede direttamente dalla via, è sito al piano terra ed è composto da cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 33,16 e lorda di mq. 46,00; l'altezza interna è media per tutti i vani tranne la cucina e si attesta a circa mt. 2,62 (meglio descritte nell'elaborato grafico allegato 6).

La superficie commerciale dell'immobile presa a riferimento è quella lorda, comprensiva delle murature esterne e corrisponde a mq. 46,00.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di ARCIDOSSO:

- foglio 16, particella 466 sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48, rendita € 139,44.

PREZZO BASE APPARTAMENTO A MONTELATERONE:

EURO / MQ 515,00 x -20% = € 412,00 x mq. 46,00 = € 18.952,00

arrotondato ad € 20.000,00

Grosseto li 22/02/2024

Il Consulente Tecnico
Geom. Luciano Malentacchi

ALLEGATI: Fascicoli degli allegati

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Estratto Google Maps;
- 2) Visura catasto fabbricati;
- 3) Mappa catasto terreni;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Elenco sintetico delle formalità;
- 6) Elaborato grafico – stato attuale;
- 7) Valori immobiliari dichiarati;
- 8) Documentazione fotografica.

ALLEGATO 1

ESTRATTO GOOGLE MAPS

ALLEGATO 2

VISURA CATASTO FABBRICATI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSO (Codice:A369)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 16 Particella: 466 Sub.: 3

INTESTATI

1	4
2	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni (99) Da verificare e

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	466	3			A/4	3	3 vani	Totale: 48 m ² arce scoperte**: 48 m ²	Euro 139,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PETRI n. 41 Piano I										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. GR0155862 del 22/05/2008										
Annotazioni						Partita		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A369 - Foglio 16 - Particella 466

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		16	466	3			A/4	3	3 vani	Euro 139,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2008 Pratica n. GR0030644 in atti dal 15/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1430.1/2008)
Indirizzo		VIA PETRI n. 41 Piano I									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Notifica	Notifica in corso con protocollo n. GR0155862 del 22/05/2008	Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A369 - Foglio 16 - Particella 466

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	466	3			A/4	2	3 vani		Euro 119,30	VARIAZIONE del 11/12/2007 Pratica n. GR0242325 in atti dal 11/12/2007 MODIFICA CATEGORIA E PLAN. MANCANTE (n. 9574.1/2007)
Indirizzo		VIA PETRI n. 41 Piano I										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	466	3			A/5	2	3 vani		L. 147.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PETRI n. 41 Piano I										
Notifica		Partita										
		3278										
		Mod.58										
		-										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	466	3			A/5	2	3 vani		Euro 0,08 L. 156	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Indirizzo	VIA PETRI n. 41 Piano T	Partita	3278	Mod.58	-
Notifica					

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/09/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà' in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	(99) Da verificare e
DATI DERIVANTI DA		
SCRITTURA PRIVATA del 07/09/1992 Pubblico ufficiale ABBATE Sede ROCCALBEGNA (GR) Repertorio n. 956 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 2 V n. 890 registrato in data 25/09/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6174.1/1992 in atti dal 02/09/1993		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 07/09/1992
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/12/1984 Pubblico ufficiale NOTAIO BONELLI Sede CASTEL DEL PIANO (GR) Repertorio n. 10940 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione n. 170 registrato in data 16/01/1985 - DIVISIONE Voltura n. 18.2/1985 in atti dal 19/12/1989			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/4 fino al 29/12/1984
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 2/4 fino al 29/12/1984
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/4 fino al 29/12/1984
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

ALLEGATO 3

MAPPA CATASTO TERRENI

ALLEGATO 4

PLANIMETRIA CATASTALE

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

Dichiarazione protocollo n. GR0242325 del 11/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcidosso

Via Petri

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 466

Subalterno: 3

Compilata da:

Priori Yari

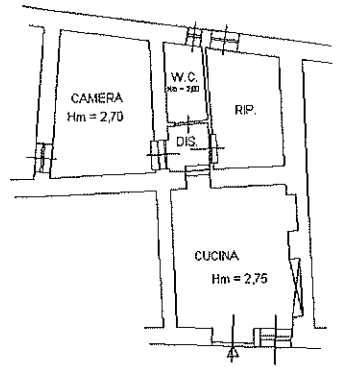
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 1088

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 02/12/2022 - n. T31863 - Richiedente: MLNLCN53M28E202R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



NORD



[← Torna al portale](#)

Area riservata

SISTER

Utente:
MLNLCN53M28E202R
[Esci](#)

Servizi

Consultazioni e Certificazioni

Presentazione Documenti

Validazione e conversione file

Docfa

Pregeo

Ripristino dati storici

Voltura

Visura Planimetrica

Gestione Utenza

Cambia convenzione

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#)
Convenzione: CONS. NAZ. GEOM.-PRES. DOC. (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)
Codice di Richiesta: 1



Elenco Richieste Visure Planimetriche

Codice Invio: da 202355320 a 202355320

Pagina 1 di 1

Dettaglio Pratica	Codice Invio	Identificativo Pratica	Data e ora di Trasmissione	Stato Pratica	Documento Inviato	Ricevuta di trasmissione	Segnalazioni
	202355320	D	21/02/2024 17:50:49	Elaborato ufficio - Richiesta non evadibile			

Pagina 1 di 1

[Aggiorna](#)

[Indietro](#)

ALLEGATO 5

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente MLNLCN

Ispezione n. T401787 del 20/02/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ARCIDOSSO (GR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 466 - Subalterno 3

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 20/02/2024

Elenco immobili

Comune di ARCIDOSSO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00466 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 06/10/1992 - Registro Particolare 8491 Registro Generale 11577
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 956 del 07/09/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 17/06/2021 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 10068
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 150 del 20/02/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 01/02/2022 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 1340
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2057 del 06/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

MOD. 300
 MODULARIO
 F. - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI Pag. 2 - segue

NOTA DI TRASCRIZIONE



RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 6 OTT. 1992	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 38	N. DI REGISTRO GENERALE 11577	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 8491
---	---------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 07 09 92 NUMERO DEL REPERTORIO 956
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1 COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) ABBATE ANTONIO SEDE COMUNE ROCCALBEGNA PROVINCIA (SIGLA) GR
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA SUCCESIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI	
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	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 type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	2	BOLLO L		
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L		IL CONSERVATORE
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N		TASSA IPOTECARIA L	2,7000	057267
PRENOT. A DEBITO ART. N		TOTALE GENERALE L	2,7000	TIMBRO A CALENDARIO

Ispezione telematica

n. T1 7506 del 25/06/2023

Inizio ispezione 25/06/2023 10:39:02

Richiedente MLNLCN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10068

Registro particolare n. 1378

Presentazione n. 14 del 17/06/2021

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	150
Data	20/02/2020	Codice fiscale	800 098 80537
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI GROSSETO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281	DECRETO INGIUNTIVO	
Capitale	€ 13.713,60	Tasso interesse annuo	-
Interessi	€ 90,13	Spese	€ 955,03
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 14.758,76

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente COMPASS BANCA SPA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	A369 - ARCIDOSSO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	16	Particella	466
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO			Consistenza	3 vani
	POPOLARE				
Indirizzo	VIA PETRI			N. civico	41
Piano	T				

Ispezione telematica

n. T1 7506 del 25/06/2023

Inizio ispezione 25/06/2023 10:39:02

Richiedente MLNLCN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10068

Registro particolare n. 1378

Presentazione n. 14 del 17/06/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale COMPASS BANCA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00864530159 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

Per la quota di 1/2

[REDACTED]

LIA

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO 13.713,60 OLTRE SPESE PER EURO 955,03 INTERESSI PER EURO 90,13 ED AC CESSORI PER UN TOTALE DI EURO 14.758,76 TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N. 150/2020 DEL 20/02/2020 RG N. 353/2020 RESO ESECUTIVO CON N.CRONOL. 11382/2020 DEL 03/12/2020.

Ispezione telematica

n. T1 7506 del 25/06/2023

Inizio ispezione 25/06/2023 10:39:02

Richiedente MLNLCN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1340

Registro particolare n. 1039

Presentazione n. 2 del 01/02/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/12/2021

Numero di repertorio 2057

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Codice fiscale 800 008 20532

Sede GROSSETO (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 A, sezione B, sezione C

Richiedente CERVED X CERVED GROUP

Indirizzo SAN DONATO MILANESE - VIA DELL'UNIONE EUROPEA, 6/A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A369 - ARCIDOSO (GR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16

Particella 466

Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3 vani

POPOLARE

Indirizzo VIA PRETI

N. civico 41

Ispezione telematica

n. T1 7506 del 25/06/2023

Inizio ispezione 25/06/2023 10:39:02

Richiedente MLNLCN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1340

Registro particolare n. 1039

Presentazione n. 2 del 01/02/2022

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale COMPASS BANCA S.P.A.

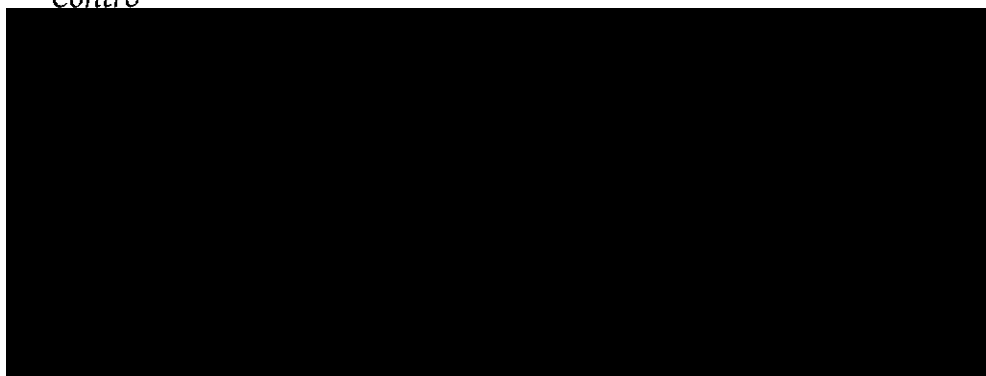
Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 00864530159

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro



AURELIO

A

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 24/09/2021 A PORTA AURELIO PER COM PLESSIVI 15.510,70 CON IL RITUALE AVVERTIMENTO DI CUI ALL'ART. 480 C.P. .C. NEL TERMINE DI GIORNI DIECI LO STESSO NON HA AVUTO ESITO ALCUNO. .SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' SUI DATI ANAGRA FICI DEI SOGGETTI CONTRO.

ALLEGATO 6

ELABORATO GRAFICO
- STATO ATTUALE -

Studio Tecnico
MALENTACCHI Geom. Luciano

Via Bonghi, 5 - Tel. 0564.25971
58100 Grosseto Cell. 330.874064
E-mail: luciano@studiomalentacchi.it
Pec: lucianomalentacchi@geopec.it

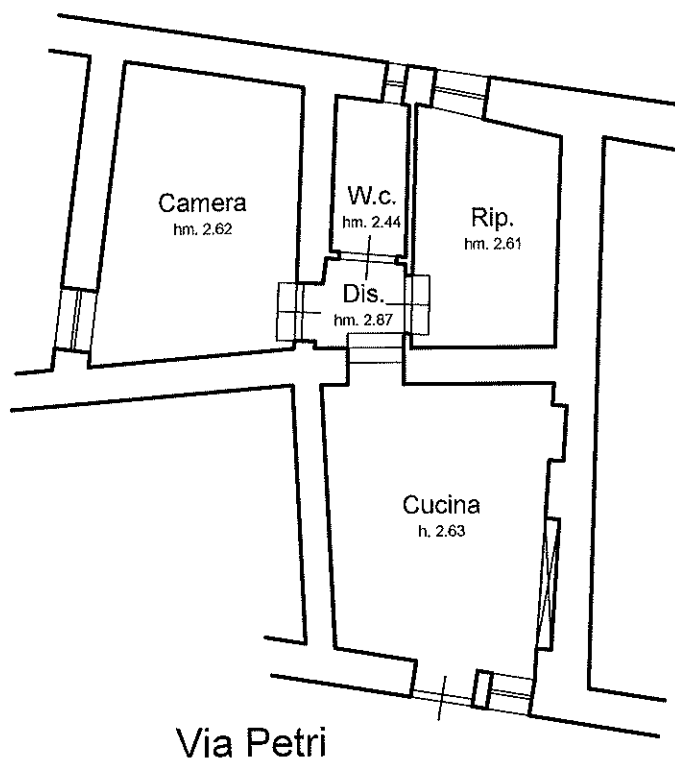
TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2022

COMUNE DI ARCIDOSO
FRAZIONE MONTELATERONE
VIA PETRI N.25

Elaborato grafico
Stato attuale

Scala 1:100



PIANO TERRA

Superficie utile = 33.16 mq
Superficie lorda = 46.00 mq

Servizio X
Edilizia Privata Ed Ecologia

PEC

Prot. VEDI SEGNAURA A MARGINE

Rif. protocollo n. 0004804/2023 Comune di Arcidosso

Geom. Luciano Malentacchi

CTU Tribunale

PEC: luciano.malentacchi@geopec.it

OGGETTO: Richiesta accesso a documenti amministrativi [REDACTED]

In riferimento alla richiesta in oggetto, presenta a questo ufficio, con nota in alto emarginata, relativa a un immobile ubicato nel Comune di Arcidosso, come meglio generalizzato nella nota medesima, informiamo che sulla base delle indicazioni da Lei fornite, questo ufficio ha provveduto a effettuare le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Arcidosso, con la massima accuratezza e diligenza. A tal proposito significhiamo che le ricerche hanno prodotto esito **NEGATIVO**.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si porgono

Cordiali Saluti

Arcidosso, 22.6.2023



Il Responsabile del Servizio
ING. Giorgio Ginanneschi

ALLEGATO 7

OMI
VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: ARCIDOSSO

Fascia/zona: Suburbana/MONTEATERONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	610	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



MLNLCN53M28E202R

Ricerca

Ricerca su mappa

?

i

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 25
Numero totale immobili: 31

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 21.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Luglio 2020

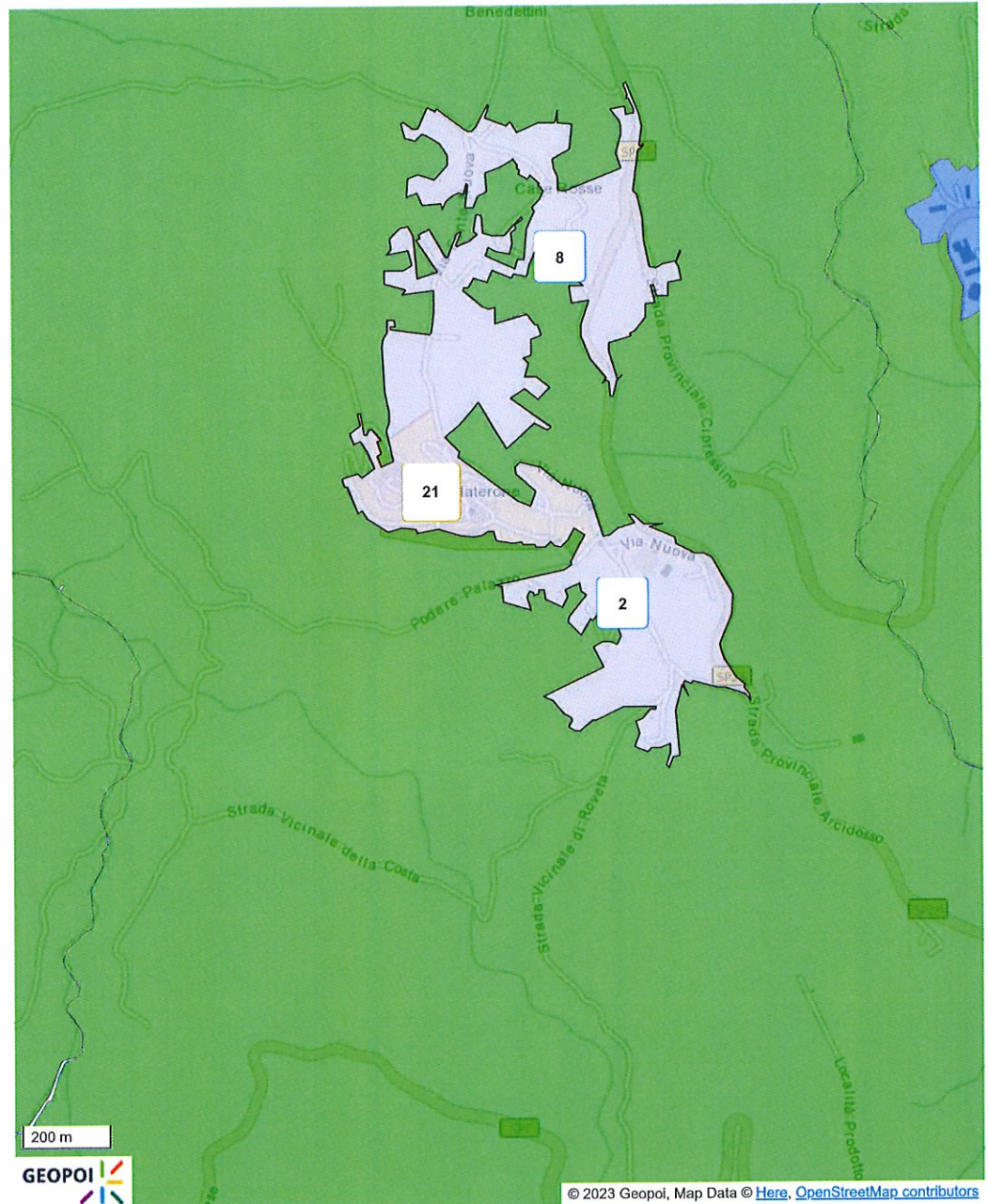
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 24.160 €

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Agosto 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

[Dettaglio scheda →](#)



[Visualizza Zone OMI](#)



MLNLCN53M28E202R

Ricerca

Ricerca su mappa

?

i

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 25
Numero totale immobili: 31

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 21.000 €

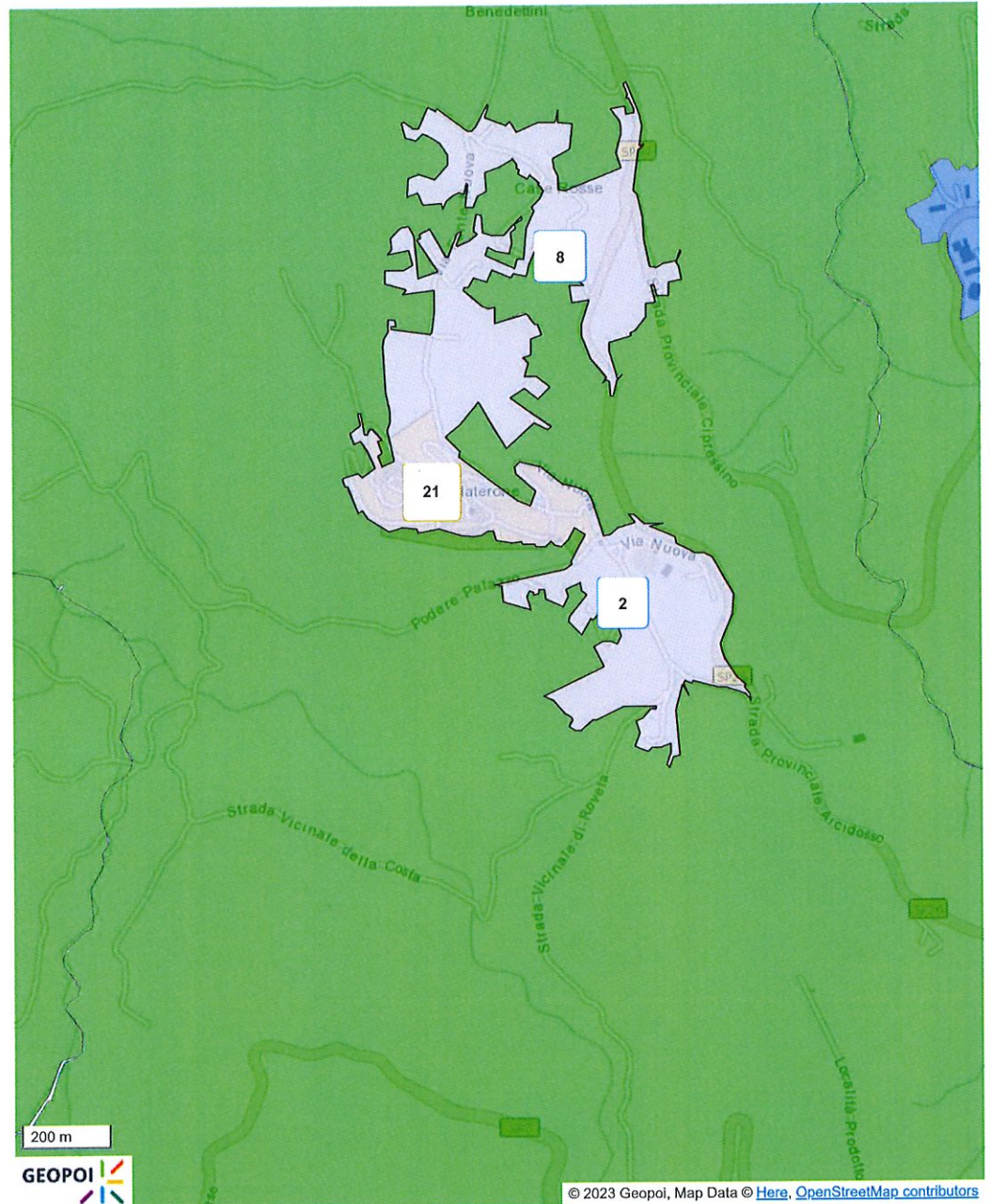
[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 24.160 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **ARCIDOSSO**
Zona OMI: **E4**
Immobile: **RES A04 4.5** vani
Quota trasferita **100%**



© 2023 Geopoi, Map Data © Here, OpenStreetMap contributors

[Visualizza Zone OMI](#)



MLNLCN53M28E202R



Ricerca

Ricerca su mappa

?



Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 25
Numero totale immobili: 31

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 20.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **ARCIDOSSO**
Zona OMI: **E4**
Immobile: **RES A04 3.5** vani
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Luglio 2020

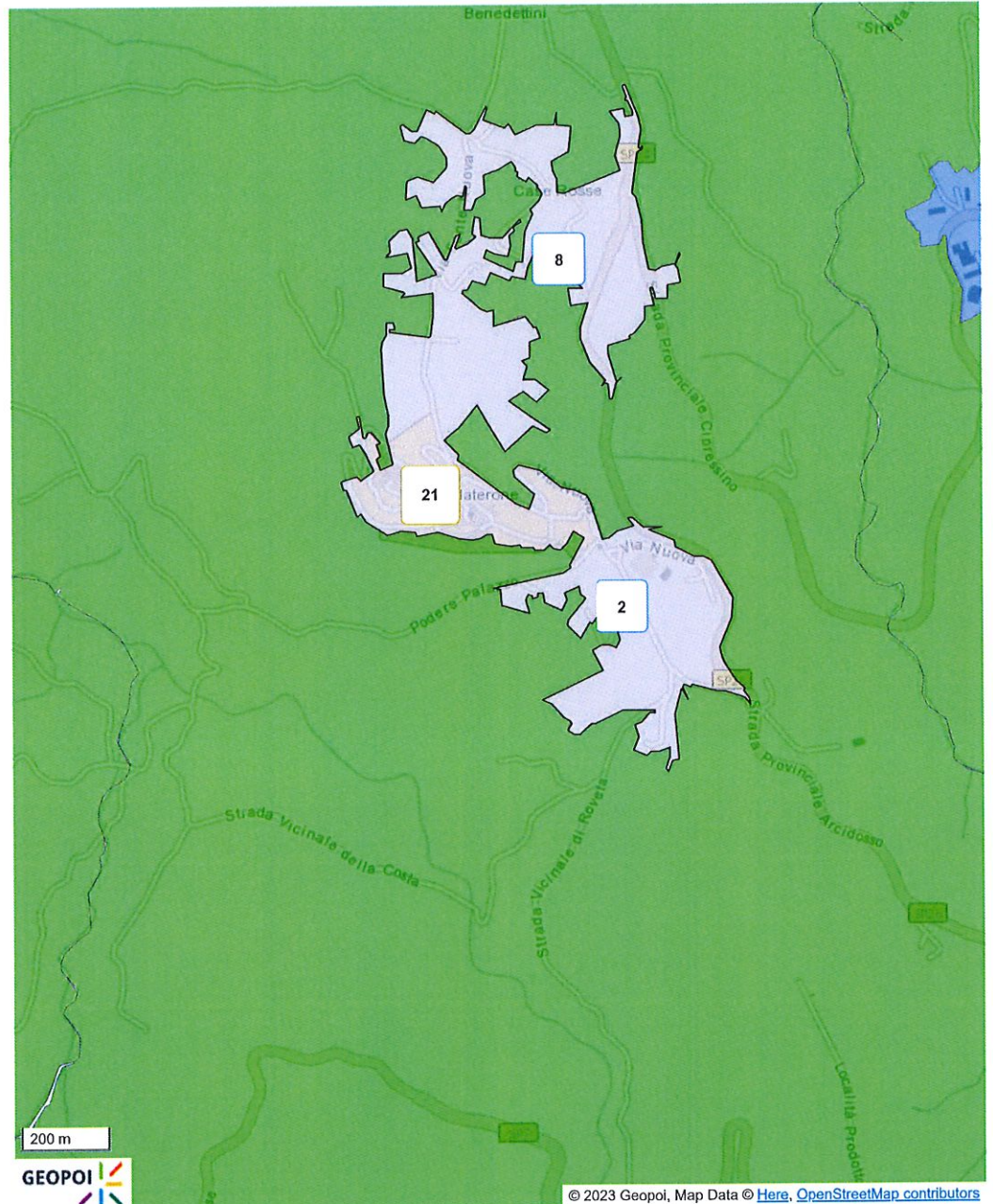
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 21.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Residenziale - Luglio 2020

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 24.160 €

[Dettaglio scheda →](#)



ALLEGATO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VIA PETRI N. 25



VIA PETRI N. 25



PORTONE DI ACCESSO ALLA CUCINA



CUCINA



RIPOSTIGLIO



RIPOSTIGLIO



BAGNO



CAMERA



CAMERA