TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 84 / 2022

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

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

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

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

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

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

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

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

Si richiama qui il verbale del primo sopralluogo assunto agli atti

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

PREMESSA

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

A- Beni di proprietà della

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

ASTE GIUDIZIARIE
B- Beni di proprietà
della societ

o quale garante e socio illimitatamente responsabile
per la quota di ½ della proprietà

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

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

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE
DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

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

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

1. QUESITO N.1

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

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

CATASTO FABBRICATI

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

intestato

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

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

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

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

Totale: vani 1 Rendita: Euro 85,22

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2
3			(1) Proprietà 1/2

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

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

intestate e

(si allega visura)

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

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

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

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n.2

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

intestate

(si allega visura)

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

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

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

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

Totale: m² 28 Rendita: Euro 67,96

Intestazione degli immobili indicati al n.5

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

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

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

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

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

Totale: m² 34 Rendita: Euro 82,53

Intestazione degli immobili indicati al n.1

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

intestato a

er

(si allega visura)

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

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

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

Totale: m² 116 Rendita: Euro 281,57

Intestazione degli immobili indicati al n.4

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

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

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

intestato a

(si allega visura)

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

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

Totale: m² 36 Rendita: Euro 46,48

Intestazione degli immobili indicati al n.5

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

La visura non è aggiornata in quanto la quota

capo agli eredi

CATASTO TERRENI

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

intestati

(si allega visura)

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

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

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n.3

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

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

intestati :

1/2

(si allega visura)

La visura non è aggiornata in quanto la quota è a capo agli eredi

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	174	498		-	SEMINATIVO 03	01	60		Euro 0,25 Lire 480	Euro 0,37 Lire 720	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578)	
2	174	499		-	SEMINATIVO 03	00	43		Euro 0,07 Lire 129	Euro 0,10 Lire 194	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/04/1978 in atti dal 04/04/1978 (n. 41578)	

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

Intestazione degli immobili indicati al n.6

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

ATTO DI PIGNORAMENTO

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

Handwritten signature

Studio legale
Avv
GROSSETO, T
Tel. 0564/41.78.60

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE di GROSSETO
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La _____ con sede i _____
n. 3, iscritta nel Registro Imprese a _____ numero di codice fiscale _____ a _____
_____ po c _____

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

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

**

PREMESSO CHE

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

pag. 1.-

-----OMISSIS-----

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE C/IAI I/IFED/EL/ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14FR0

Studio legale

Avv. i

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

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

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

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

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

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

PREMESSO quanto SOPRA

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

pag. 5.-

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

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

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

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

*
 - Beni di piena proprietà del _____ liquidazione (g _____)

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

pag. 6.-

Studio legale

Avv.

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

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

*

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

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

*

pag. 7.-

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

Beni di proprietà _____ alla qualità di erede beneficiario d _____ er

la quota di 1/2 della piena proprietà :

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

Beni di proprietà d _____ a qualità di erede beneficiat _____ r

la quota di 1/4 della piena proprietà :

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

Grosseto, 19.05.2022.-

- Avv. _____

Enrico Romualdi

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

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

pag. 8.-

Studio legale

Avv.

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

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

PIGNORO

come con il presente atto, nei confronti di :

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

INTIMO

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

Studio legale

Avv.

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

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

b. _____ quale garante e socio illimitatamente responsabile della società
_____ a Cinigiano (G _____ residente in (58047)
Cinigiano (GR) Frazione Monticello A _____ parte garante e socio
illimitatamente responsabile);

_____ to a Cinigiano (GR) _____ sidente
in Cinigiano (GR) _____

ella qualità di crede
di ASTENERSI

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

INVITO

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

AVVERTO

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

pag. 10.-

DOT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

Studio legale
Avv.

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

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

AVVERTO

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

Grosseto, _____

TRIBUNALE DI GROSSETO
Prinzioni UNEP
Dott. Giuseppe Chiacchio

MANDATO ad LITEM

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

DELEGO

pag. 11.-

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

PRIMA RELAZIONE

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

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

Storia Catastale:

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

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

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

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

Quadro sintottico della provenienze:

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

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

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

_____ nato a Cinigiano il 23/03/1955. Nella presente formalità viene precisato che:
L'EREDITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE. SOGGETTI A FAVORE IL _____
_____ ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO
2020 REPERTORIO N. 9864 REGISTRATO A GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 432/1T
HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DELLA PROPRIA SORELLA
_____ ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020 REPERTORIO N. 9865 REGISTRATO A
GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 433/1T HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DEL
PROPRIO I _____

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

Gravami:

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

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

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

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

SECONDA RELAZIONE

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

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

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

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

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

Quadro sinottico della provenienze:

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

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

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

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto

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

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

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

sede in CINIGIANO (GR) c.f.
Cse in CINIGIANO (

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

1) le in CINIGIANO tà 1/1.

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

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

rtorio, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Grosseto in data 13/03/2020 ai numeri 3416/2526, in morte d ito a
Cinigiano (GR); codice fiscal

ceduto in data , ed
a favore per la quota di 1/4 ciascuno di) nato a Castel del Piano

ato a Cinigiano il 23/03/1955. Nella presente formalità viene precisato che IL

SIGNOR

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

ON ATTO
AI MIEI ROGITI IN DATA 17 GENNAIO 2020 REPERTORIO N. 9865 REGISTRATO A
GROSSETO IL 21 GENNAIO 2020 AL N. 433/1T HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DEL
PROPRIO PADRE SIGNOR

Gravami:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 20/06/2022
ai numeri 10782/8125 a favore di

fiscale ontro, insieme a maggior consistenza, codice

liquidazione per 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto e contro

altri immobili.

QUARTA RELAZIONE

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

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

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

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

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

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

Storia Catastale:

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

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

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

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

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

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

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

Quadro sintottico della provenienze:

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

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

Gravami:

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

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

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

QUINTA RELAZIONE

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

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

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

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

1) Proprietà 1/1;
le in CINIGIANO (

Quadro sintottico della provenienze:

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

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

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

Gravami:

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

SESTA RELAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto

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