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

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

1) sede in CINIGIANO (GR),

Proprietà 1/1;

**Quadro sintottico della provenienze:**

La ditta sede in Cinigiano (GR) codice fiscale:

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

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

ede in CINIGIANO (GR) c.f.

e in CINIGIANO (GR)

**Gravami:**

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

sede in Cinigiano (GR) codice fiscale:

ravante su terreni in Cinigiano censito al foglio 175 mappali 61-166;

a marigine risultano:

1. Annotazione n. 2456 del 27/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1020 del 28/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 1021 del 28/04/2010 FRAZIONAMENTO IN QUOTA:

   Unità n. 1 - Foglio 175 Particella 60 Subalterni 9, 12 e 7

   Capitale € 175.000,00 Ipoteca € 350.000,00

   Unità n. 2 - Foglio 175 Particella 60 Subalterni 8,10,11 e 6

   Capitale € 175.000,00 Ipoteca € 350.000,00
4. Annotazione n. 1022 del 28/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI su mappale 60 sub.5)

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

## 2. *QUESITO N.2*

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

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

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

intestato nc

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

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

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

**LOTTO 2**- *Magazzino- garage sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;*
intestato a ½

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

intestato a

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1455a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

intestato : ½

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

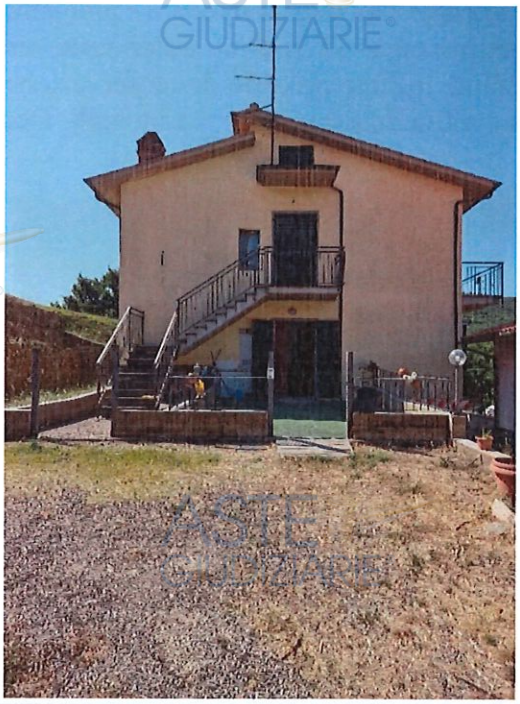
Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

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

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

La superficie commerciale è valutabile in circa 104+0,05*167+0,15*44+0,60*15= mq. 128 circa

***F.175 P.lla 60 sub.8/10/11***



- vista ingresso alloggio piano terra

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

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

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

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

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

- vista fabbricato dalla via

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14ff9

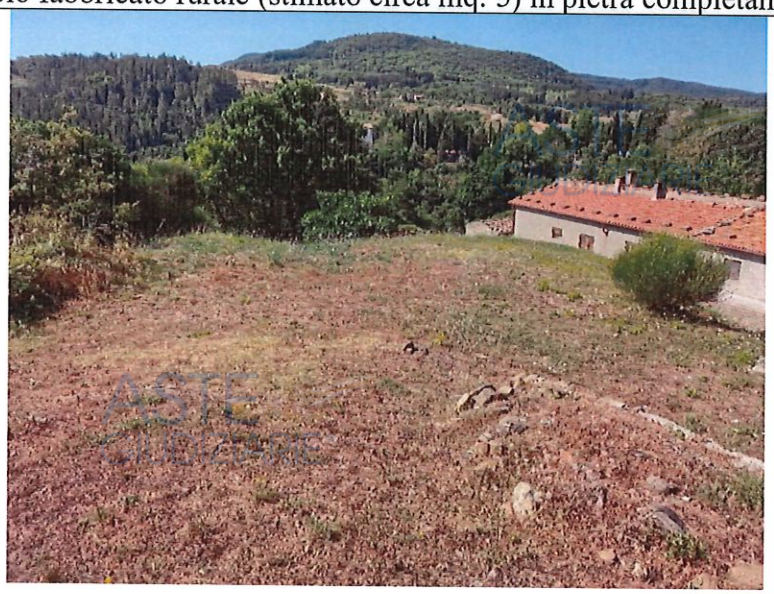
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO 7-**

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

intestate :

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



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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

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

intestato a

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14fc9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

**LOTTO 9-**

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

intestati a

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

**LOTTO 10**

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

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

intestati

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14ff69

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

COMUNE DI CINIGIANO

REGOLAMENTO URBANISTICO

DICEMBRE 2008

ALLEGATO B

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

RU

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5a9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## I progetti di riqualificazione e trasformazione

RQ aree di riqualificazione

TR aree di trasformazione

## Schema planimetrico di riferimento

Parcheggio

Residenza

Verde pubblico

Verde pubblico non attrezzato

Area stradale

Area per struttura extra - alberghiera

## Legenda

Classe 1 (art. 91)
Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico

Classe 2 (art.92)
Edifici e/o complessi edilizi di valore storico architettonico

Classe 3 (art. 93)
Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale

Classe 4 (art. 94)
Edifici e/o complessi di interesse storico testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale ex Ente Maremma

Classe 5 (art.95)
Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano

Classe 6 (art. 96)
Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico

Classe 7 (art. 97)
Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico

Classe 8 (art. 98)
Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

Classe 9 (art. 99)
Edifici e complessi di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento

Classe 10 (art. 100)
Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

Classe 11 (art. 101)
Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo

Vs (art. 102)
Volumi secondari

TL (art. 103)
Edifici e manufatti a trasformabilità limitata

Aree per campeggi (art. 140)

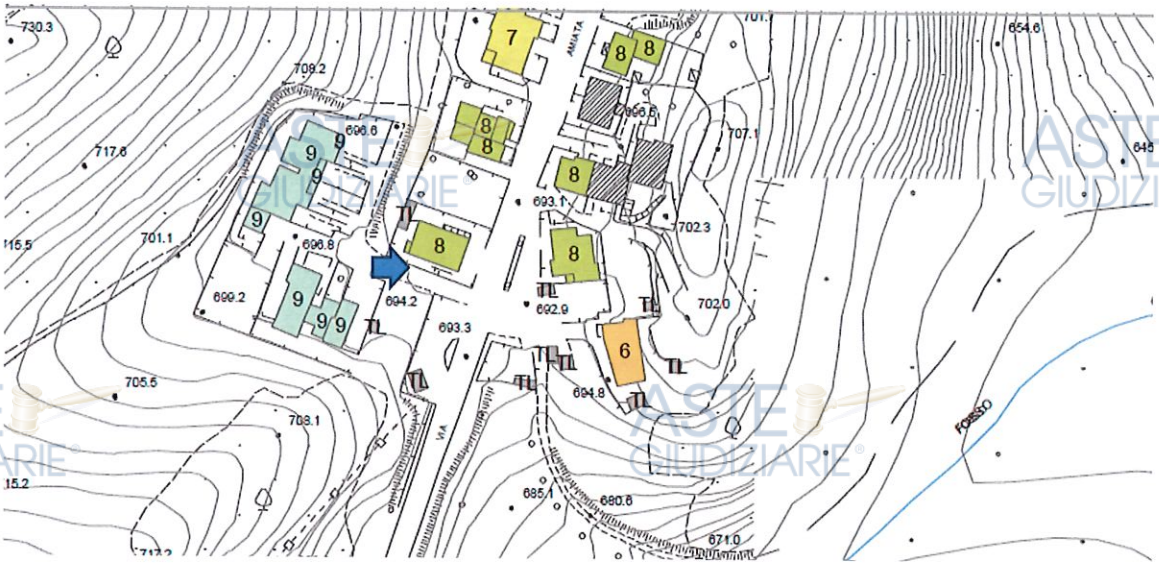
IP (art. 90)
Edifici di pubblico interesse

Edifici esistenti a destinazione turistico - ricettiva (art. 138)

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




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

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

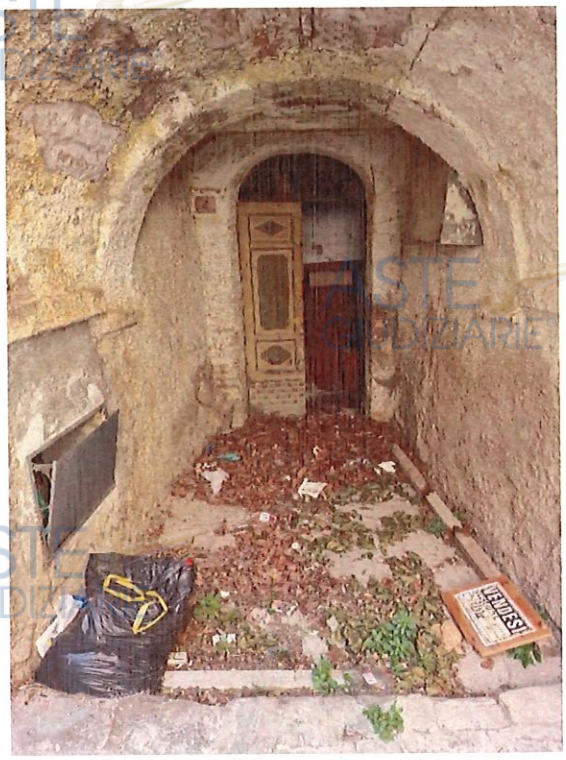


Foto 01- ingresso laboratorio

Foto 02- interno locale 1

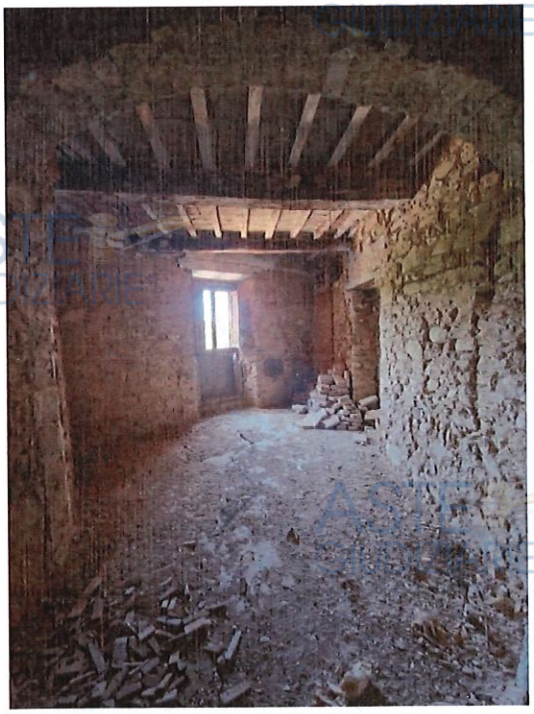


Foto 03 - interno locale 2

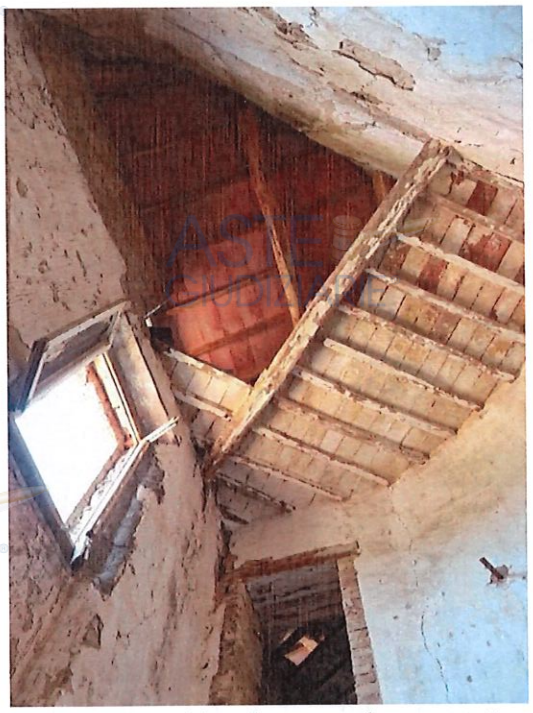


Foto 04 - vista soppalco sottotetto

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

3. ***QUESITO N.3***

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

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

4. ***QUESITO N.4***

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

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

**5.** ***QUESITO N.5***

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

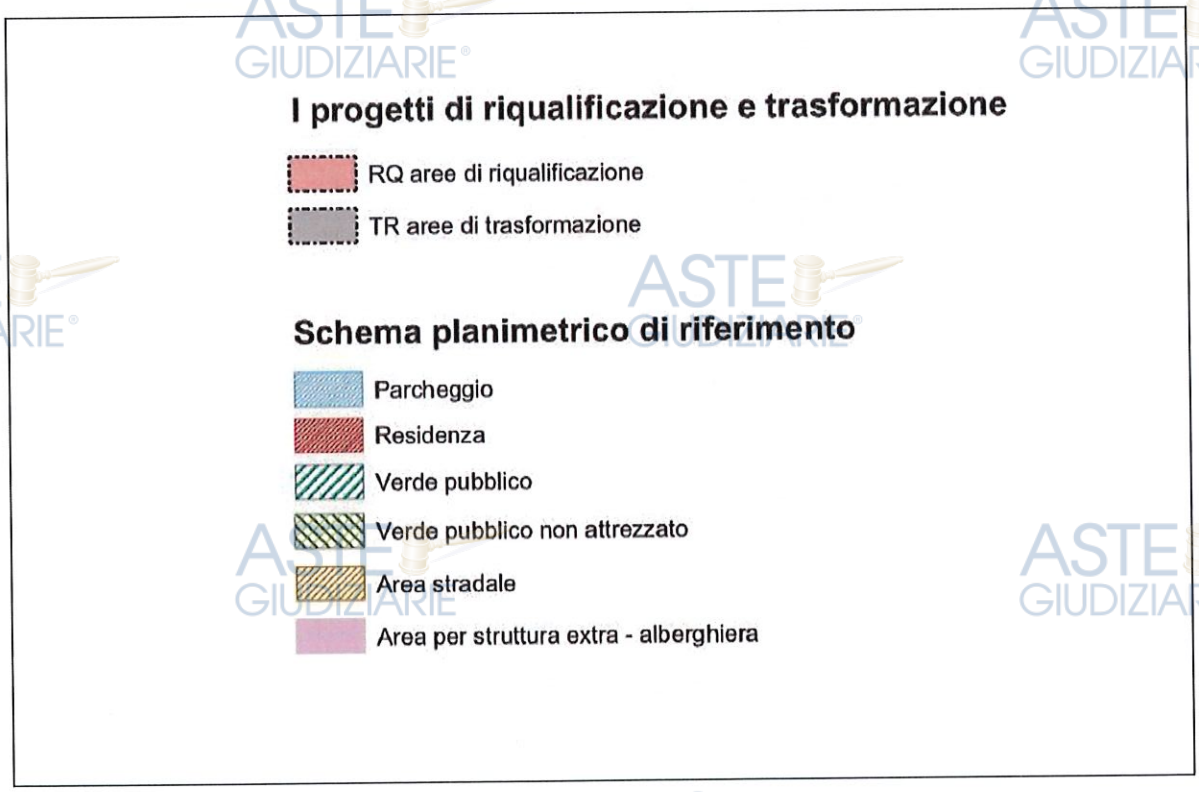
Si fa riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano in particolare allegato B già riportato che indica per il centro abitato e quindi per le nostre singole particelle le tipologie normative di indirizzo progettuale. Per ciascuna delle unità immobiliari occorre ad oggi fare riferimento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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



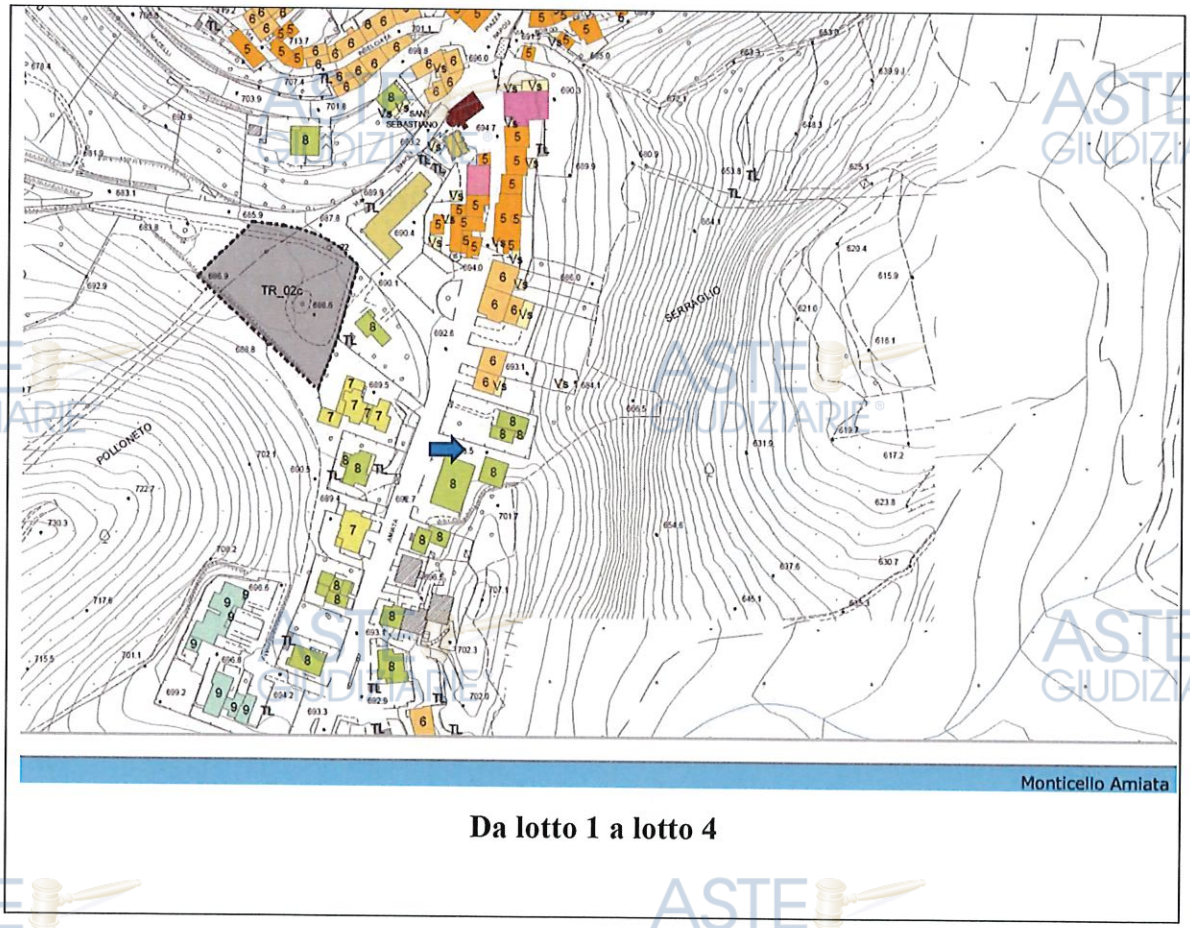

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

## Legenda

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

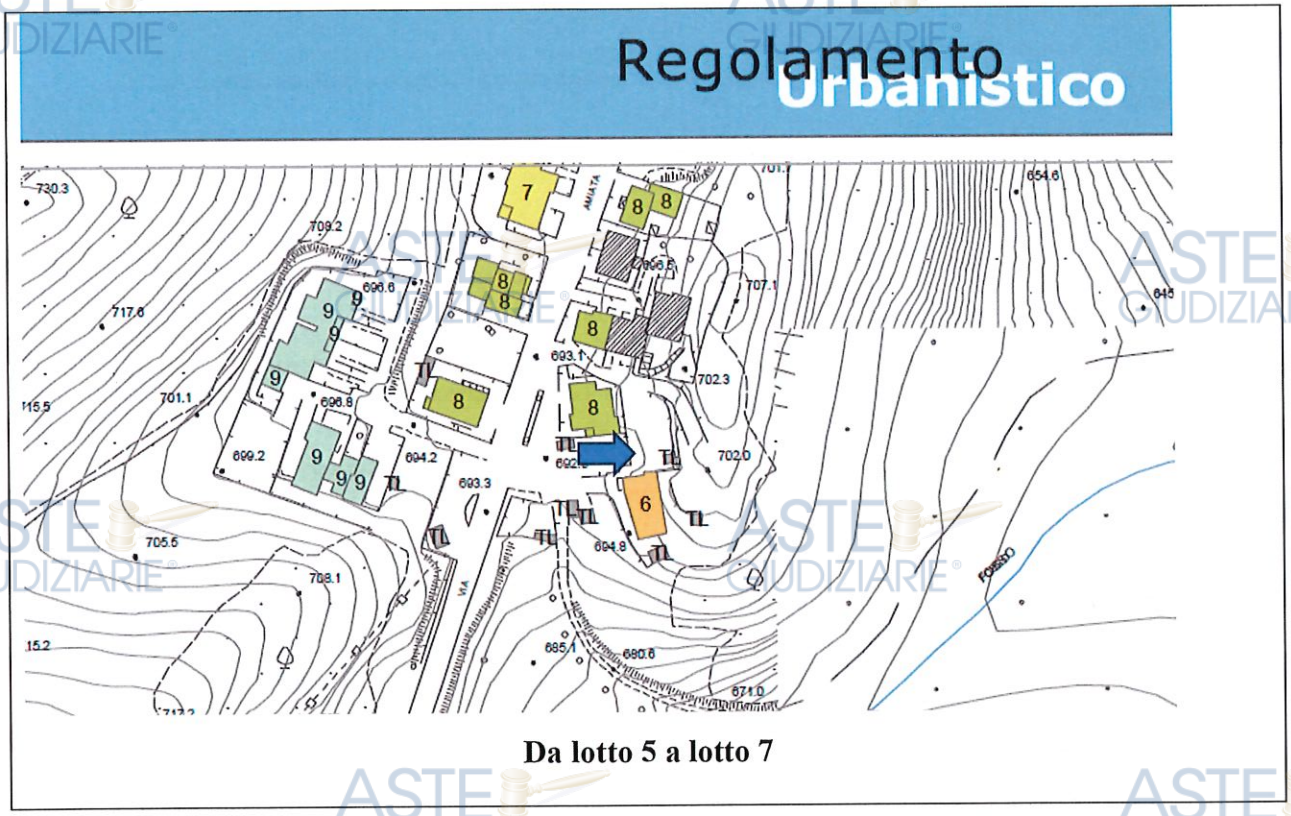



**Da lotto 1 a lotto 4**

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




**Da lotto 5 a lotto 7**

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14ff

# Comune di Civitella Paganico - Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

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

Marca da bollo
Assolta n. 01230261704518

P.e.c.

CERTIFICATO N.04/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE AREA TECNICA

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

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

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

C E R T I F I C A

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

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

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

Area tutta sottoposta alle rispettive NTA ed ai vincoli di cui:
- Sismica
- D. Lgs 42/2004 art.142 lettera G (parte)
- Art. 1 R.D.L. 30.12.1923 n. 3267
- R.D. n. 27 luglio 1934, n. 1265 (parte)

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

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cinigiano, li 21/01/2025

***Il Responsabile***

***URBANISTICA – EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA –***

***AMBIENTE – ATTIVITÀ PRODUTTIVE***

*- Arch. Ileana Loria -*

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

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

**art. 106**
**Tessuti consolidati prevalentemente residenziali**

1. Sono le parti degli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.
All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VI, e ferme restando le esigenze di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti dal Titolo VI sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5, i seguenti interventi:

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;
b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse al comma 2.
Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.
Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.
I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.
Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
5. Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:
- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.
6. In specifiche porzioni dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ricadenti in aree circostanti e adiacenti agli spazi pubblici può essere data applicazione alla definizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 108 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.
7. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.
Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'Spazi pubblici centrali ' (art. 55), costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

**art. 110**
**Aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti**
1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio destinate alla tutela dei rapporti tra insediamenti e paesaggio.
Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Il Regolamento Urbanistico orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.
Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.
3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:
- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- verde privato.
Negli spazi privati di cui al presente articolo, ove ricadenti all'interno dei centri abitati in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali, è consentita la realizzazione di autorimesse interrate ad uso privato. Per tali interventi è prescritto il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
4. Nelle aree di cui trattasi **è consentito:**
- l'installazione degli annessi agricoli reversibili, di cui all'art. 118;
- per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103.
- recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado;
- tutela e valorizzazione per le parti di pregio.
- **non è consentita** la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per le autorimesse interrate di cui al precedente punto 3.
5. Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. *QUESITO N.6*

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

Lo scrivente faceva richiesta al Comune di Cinigiano di accesso agli atti delle pratiche edilizie

Come da domanda che si riporta in copia

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Re:ACCESSO ATTI PRATICHE EDILIZIE-**

**Da** **enrico.romualdi** <enrico.romualdi@ingpec.eu>
**A** **comune.cinigiano@postacert.toscana.it** <comune.cinigiano@postacert.toscana.it>
**Data** lunedì 4 dicembre 2023 - 17:34

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

grazie INDICO FOGLIO E PARTICELLA ACCANTO:
- COSTRUZIONE FABBRICATO IN VIA AMIATA MONTICELLO a nor

FOGLIO 175 PARTICELLA 60 subb. 6-7-8-9
- COSTRUZIONE GARAGES IN VIA AMIATA MONTICELLO

FOGLIO 174 PARTICELLA 497 subb. 10-11-15-16
- DIA TECNICO geom in via Traversa 3 a nor

FOGLIO 174 PARTICELLA 241 sub. 4
- LOCALE IN traversa Sasso d'Ombrone a nom

FOGLIO 174 PARTICELLA 381

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

Lo scrivente ing. Enrico Romualdi quale CTU incaricato dal Tribunale di Grosseto nella procedura 84/2022 RG chiede per la medesima accesso agli atti delle seguenti pratiche edilizie:
- COSTRUZIONE FABBRICATO IN VIA AMIATA MONTICELLO a
- COSTRUZIONE GARAGES IN VIA AMIATA MONTICELLO a nom
- DIA TECNICO geom. via Traversa 3 a nor
- LOCALE IN traversa Sasso d'Ombrone a nome

*SALVO SE ALTRE*

GRAZIE DA ENRICO ROMUALDI ING.
allegata nomina e documento

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

lotto da 5 a 7

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

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

  Abitabilità rilasciata dal progettista geom. di Grosseto.

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

lotto 8

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

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

lotto 9

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

## 7. *QUESITO N.7*

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

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

## 8. *QUESITO N.8*

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

Non si contempla questo caso.

## 9. *QUESITO N.9*

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**particella 174-497-11**
superf. catastale 18 mq

**particella 174-497-15**
superf. catastale 32 mq

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

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

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

*Si riportano contratto affitto e registrazione*

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Grosseto, 05/11/2024

Agenzia Entrate

*Direzione Provinciale di Grosseto*

*Ufficio Territoriale di Grosseto*

**Alla cortese attenzione**
**del CTU Ing. Enrico Romualdi**

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

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

**ATTESTA**

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

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

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

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)
Carmela Petillo
*firmato digitalmente*

*(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 10. *QUESITO N.10*

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

Non si contempla questo caso.

## 11. *QUESITO N.11*

> 5) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

## 12. QUESITO N.12

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

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè settembre 2024 si potrebbe verificare.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

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

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

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

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

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

Tutto ciò premesso e calcolato,

Distinguiamo per singoli LOTTI individuati:

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



Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO 1**

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

intestato a

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 6.100,00**

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

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 4.700,00**

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

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 6.400,00**

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

intestato

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 8.900,00**

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

intestato

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

La superficie commerciale è valutabile in circa 104+0,05*167+0,15*44+0,60*15= mq. 128 circa

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 94.000,00**

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*15;*

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

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 91.000,00**

**LOTTO UNICO= SOMMA DI LOTTO 7 + LOTTO 9**

**LOTTO 7**

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

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**LOTTO 9-**

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

intestati a

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

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

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

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

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 7.400,00**

**LOTTO 10**

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14ff

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

intestati



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

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 1.500,00**

****

*Grosseto, li 8 ottobre 2024*

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

Alla presente relazione si allegano:

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

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009