

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Civile

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 143/2024 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice Delegato D.ssa Cristina NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. Geometra Fabrizio BESSI

Orbetello, lì 25 giugno 2025

Il C.T.U.

Geometra Fabrizio BESSI

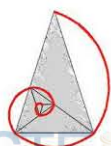


Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio Bessi geometra - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)

Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F. BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - E-Mail: fabessi@iscali.it

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



Studiobessi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabrizio Bessi geometra



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

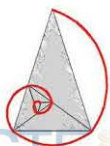
ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

INDICE

PARAGRAFO		Pag.
	Premessa - Quesiti	1
01.	1 Quesito	5
	1.1 Quesito	5
	1.2 Quesito	5
	1.3 Quesito	6
	1.3.a Quesito	6
	1.3.b Quesito	6
	1.3.c Quesito	6
02.	2 Quesito	6
03.	3 Quesito	7
	3.1 Quesito	7
	3.2 Quesito	7
	3.3 Quesito	8
	3.4 Quesito	8
	3.5 Quesito	8
04.	4 Quesito	9
05.	5 Quesito	11
	5.1 Quesito	11
	5.2 Quesito	11
	5.3 Quesito	14
06.	6 Quesito	15
07.	7 Quesito	15
	7.1 Quesito	15
	7.2 Quesito	16
	7.3 Quesito	17





Studiobessi



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

	7.4 Quesito	19
	7.5 Quesito	21
	7.6 Quesito	21
08.	8 Quesito	21
	8.1 Quesito	21
	8.2 Quesito	22
09.	9 Quesito	23
	09.1 Quesito	23
	09.2 Quesito	23
	09.3 Quesito	23
10.	10 Quesito	23
11.	11 Quesito	24
	11.1 Quesito	24
	11.1.1 Quesito	24
	11.1.2 Quesito	26
	11.1.3 Quesito	28
	11.2 Quesito	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR) Tel +39 0564 867391 - Fax +39.0564.850749

CF: B531R267L29G088C - P.I.V. 2100974780538 e-mail: fabrizio.bessi@studiobessi.it - www.studiobessi.it

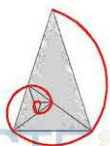
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABRIZIO BESSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83c3f86836bd0acc7b7364ab2c3de96



ALLEGATI

Doc. 1	Istanza accesso agli atti Comune di Manciano
Doc. 2	Istanza Agenzia delle Entrate
Doc. 3	Visura catastale IMMOBILE ①
Doc. 4	Visura catastale IMMOBILE ②
Doc. 5	Planimetria catastale IMMOBILE ①
Doc. 6	Planimetria catastale IMMOBILE ②
Doc. 7	Atto di Provenienza
Doc. 8	Estratto di mappa catastale
Doc. 9	SCIA del 04 gennaio 2022, prot. 72
Doc. 10	Comunicazione di fine lavori prot. 24208 del 22 novembre 2024
Doc. 11	Mod. 55 catasto
Doc. 12	Rilievo diretto u.i.
Doc. 13	Risposta Agenzia Entrate
Doc. 14	Atto compravendita Notaio Sergio GRAZIOSI, del giorno 11 marzo 2024, rep. 50324, Racc. 26777
Doc. 15	Atto compravendita Notaio Roberto BALDASSARRI, del 16 febbraio 2024, rep. 64639, racc. 43202
Doc. 16	Doc. fotografica



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, con PEC del giorno 18 aprile 2025 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina NICOLO', del Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 143/2024 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 28 aprile 2025 lo scrivente trasmetteva comunicazione di accettazione incarico inviando digitalmente tramite SLPTC il giuramento sottoscritto in calce.

1) QUESITO

1.1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).*

1.2) *Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.*

1.3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

1.3.a) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.*

1.3.b) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

1.3.c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

2) QUESITO

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

3) QUESITO

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

3.1) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.2) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3.3) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

3.4) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

3.5) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

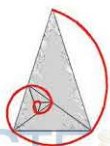
4) QUESITO

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

5) QUESITO

5.1) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

5.2) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.



5.3) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

6) QUESITO

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

7) QUESITO

Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.

8) QUESITO

8.1) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8.2) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

9) QUESITO

9.1) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

9.2) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

9.3) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..

10) QUESITO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

11) QUESITO

11.1) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

11.2) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Il Giudice fissava per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza per il giorno **21 gennaio 2026 ore 11,15 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (**21 dicembre 2024**).

Le operazioni peritali da parte dello scrivente sono iniziate il giorno 06 maggio 2025 quando a mezzo PEC trasmetteva al Comune di Manciano l'istanza di accesso agli atti (Vds doc. 1). In data 03 giugno 2025, previa ricerca eseguita dal tecnico comunale Maria Vittoria COSTANZO, veniva consentito allo scrivente l'accesso agli uffici comunali per la visione e il reperimento dei titoli edilizi.

In data 06 maggio 2025 lo scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto, a mezzo PEC (Vds doc. 2), istanza di eventuali atti privati/contratti di locazione-comodati interessanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il giorno 20 maggio 2025 alle ore 16,00 avveniva il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Jessica FANCIULLI, dove il custode provvedeva alla stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 143/2024 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto degli immobili, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

ASTE GIUDIZIARIE *****

ASTE GIUDIZIARIE

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

1) QUESITO

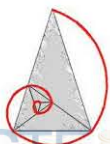
1.1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).*

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima rappresentanti le consistenze e le distribuzioni interne. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire quanto mancante presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Grosseto-Territorio.

1.2) *fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.*

In data 27 maggio 2025, a mezzo PEC, lo scrivente trasmetteva al Custode nominato Avv. Jessica FANCIULLI, le planimetrie catastali degli immobili.





Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

1.3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

1.3.a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.*

1.3.b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

1.3.c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Dall'atto di pignoramento, Registro Particolare 14262 Registro Generale 18231, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2418/2024 del 11/11/2024, trascrizione del 28/11/2024, a

_____ contro _____
nato a _____ il _____, C.F. _____, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono:

- ✦ Abitazione (A/4), di vani 2, pino primo, censita al N.C.E.U. al foglio 156, particella 461 sub 2;
- ✦ Locale autorimessa (C/6), di mq 16, piano terra, censita al N.C.E.U. al foglio 156, particella 461 sub 8.

Sull'Atto di Pignoramento vengono riportati correttamente gli identificativi catastali delle u.i., così da poter individuare correttamente le u.i.. Si riscontra che sull'Atto di Pignoramento l'u.i. residenziale al P1 viene identificata con il numero civico 48 e il fondo al PT con il civico 50, quando anagraficamente il proprietario che risiede nell'u.i. residenziale oggetto di esecuzione risulta censito al civico 22 di Via XX Settembre. Sul posto non risulta apposto sul muro il numero civico per entrambe le u.i..

2) QUESITO

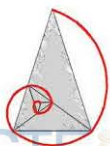
Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non risulta nessuna carenza nella documentazione presentata.

3) QUESITO

3.1) *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.*

IMMOBILE ①



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ▲ Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito nel Comune di Manciano, Via XX Settembre, n. 22 (sulla visura risulta civico 48, anche se sul posto non risulta affisso il numero civico), censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 156, p.lla 461 sub 2, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 2, superficie catastale mq 48, superficie catastale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 82,63 (Vds visura catastale doc. 3), il tutto ad oggi intestato a:

- ✓ [REDACTED] – C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

IMMOBILE ②

- ▲ Unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa, posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito nel Comune di Manciano, Via XX Settembre, snc (sulla visura risulta civico 50, ma sul posto non risulta numerazione), censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 156, p.lla 461 sub 8, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 29, rendita € 47,10 (Vds visura catastale doc. 4), il tutto ad oggi intestato a:

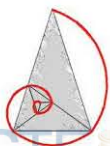
- ✓ [REDACTED] (Gr) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.2) Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

IMMOBILE ①

Risulta rispondenza tra lo stato attuale dell'unità immobiliare residenziale e la planimetria catastale depositata agli atti (Vds planimetria catastale doc. 5), ad accezione della mancata rappresentazione del PT dove si trova l'ingresso all'u.i.. Sarà necessario presentare l'aggiornamento della planimetria catastale tramite pratica Doc.Fa., il cui costo ammonta a € 70,00, quali diritti deposito e € 250,00, quale onorari tecnico, oltre IVA e CNPG.

IMMOBILE ②



Risulta rispondenza tra lo stato attuale dell'unità immobiliare catastalmente destinata ad autorimessa e la planimetria catastale depositata agli atti (Vds planimetria catastale doc. 6) ad accezione della posizione della finestra che sulla planimetria catastale risulta distaccata dal muro di circa ml 0,40, quando di fatto è in aderenza. Si ritiene che non necessita l'aggiornamento della planimetria, in quanto opera che non incide né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

3.3) *Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla parte eseguita con atto tra vivi – Compravendita, Notaio BERNARDINI ENZO Repertorio 43179 del 04/04/2000, TRASCRIZIONE del 12/04/2000 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 5287 (Vds doc. 7).

Risulta rispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali (non allegata al rogito) depositata in Catasto.

3.4) *Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Nulla da dichiarare.

3.5) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.*

L' **IMMOBILE ①** oggetto di stima necessita di aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo ammonta a € 70,00, quali diritti deposito e € 250,00, quale onorario tecnico, oltre IVA e CNPG. L' **IMMOBILE ②** oggetto di stima non necessita di aggiornamento della planimetria catastale.

4) QUESITO

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, si riscontra quanto segue.

In appresso si riporta le formalità a favore e contro aggiornate al 16 maggio 2025.

OGGETTO:

Comune : **MANCIANO**
CATASTO FABBRICATI

Foglio : **156**

- P.Ila **461** sub **2** (Cat. A/4 di vani **2**) dall'impianto meccanografico
- P.Ila **461** sub **8** (Cat. C/6 di mq **16**) dal **12/06/1999**

Variazioni : ex CF P.Ila **460** sub **1** (Cat. C/6 di mq **16**) dall'impianto meccanografico

PROPRIETARIO :

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del **19/03/2020** - Registro Particolare **476** Registro Generale **3618**

Pubblico ufficiale **BERNARDINI ENZO** Repertorio **43180** del **04/04/2000**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**

Favore :

Contro :

Immobili : CF F.156 P.Ila **461** sub **2** Cat. A/4 di vani **2**, per la quota di **1/1**
CF F.156 P.Ila **461** sub **8** Cat. C/6 di mq **16**, per la quota di **1/1**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. **887** del **2000**

ISCRIZIONE del **26/01/2007** - Registro Particolare **428** Registro Generale **1607**

Pubblico ufficiale **GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO** Repertorio **6940** del **24/01/2007**

IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Favore :

Contro :

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Immobili : CF F.156 P.Ila 461 sub 2 Cat. A/4 di vani 2, per la quota di 1/1
CF F.156 P.Ila 461 sub 8 Cat. C/6 di mq 16, per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 12/04/2000 - Registro Particolare 887 Registro Generale 5288
Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 43180 del 04/04/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SCADUTA – RINNOVATA AL PUNTO PRECEDENTE
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 476 del 19/03/2020

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 14262 Registro Generale 18231
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2418/2024 del 11/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Favore : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
Immobili : CF F.156 P.Ila 461 sub 2 Cat. A/4 di vani 2, per la quota di 1/1
CF F.156 P.Ila 461 sub 8 Cat. C/6 di mq 16, per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 15339
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 632 del 30/09/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Favore : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
Immobili : CF F.156 P.Ila 461 sub 2 Cat. A/4 di vani 2, per la quota di 1/1
CF F.156 P.Ila 461 sub 8 Cat. C/6 di mq 16, per la quota di 1/1

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE del 12/04/2000 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 5287
Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 43179 del 04/04/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Contro : [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
Favore : [REDACTED]
Immobili : CF F.156 P.Ila 461 sub 2 Cat. A/4 di vani 2, per la quota di 1/1
CF F.156 P.Ila 461 sub 8 Cat. C/6 di mq 16, per la quota di 1/1

5) QUESITO

5.1) *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo*

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

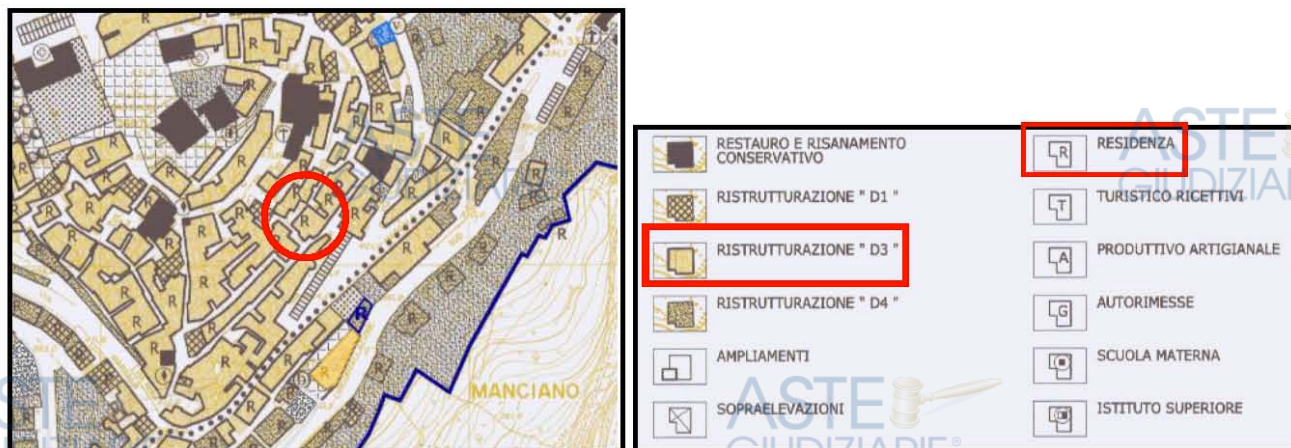
30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Grosseto-Territorio (Vds doc. 8).

5.2) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili ricadono all'interno del "Sistema territorio Collinare dei centri murati" del Piano Strutturale. Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Manciano risulta essere il Piano Operativo, approvato con Delibera C.C. n. 44 del 30 novembre 2017, conformato al PIT con Delibera C.C. n. 34 del 29 giugno 2018, prorogato con Delibera C.C. n. 62 del 22 dicembre 2023.

L'unità immobiliare in oggetto risulta ricompresa nel Centro Abitato di Manciano, giusta Tavola 4.6 "Assetto strutturale: centri abitati – Manciano sud"



Sulla Tav. 4.6 il fabbricato, comprendente le u.i. in oggetto, viene identificato con tessuto R "Tessuto residenziali" e l'intervento massimo ammissibile è quello della ristrutturazione edilizia d3, come disciplinato sulle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta uno stralcio:

TITOLO I

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti, ove non altrimenti specificato, l'attuazione avverrà mediante intervento diretto secondo i criteri e le prescrizioni indicate dalle categorie omogenee di cui agli articoli successivi.

La categoria di intervento di Restauro e Risanamento conservativo e le categorie di Ristrutturazione edilizia d1, d3 e d4 si intendono graduate secondo il criterio che va dalla conservazione integrale fino alle maggiori possibilità di trasformazione.

La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniformi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dal presente Piano.

In tutti gli immobili in cui siano presenti usi in atto in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Le categorie ed i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente, specificate ai successivi articoli, sono estese ai manufatti edilizi compresi nelle UTOE costituenti Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche:

- nel perimetro dell'insediamento consolidato valgono le norme di cui agli articoli successivi
- nella **cintura di pertinenza urbana** valgono le seguenti disposizioni:

1. Gli edifici residenziali in categoria D4 possono essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria d4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.

2. i manufatti edilizi, legittimati da titoli abilitativi, a servizio degli orti urbani possono essere ampliati per addizione volumetrica, mantenendo le stesse caratteristiche edilizie (altezza, sedime, finiture esterne, tipologia di copertura ecc.), fino a raggiungere la dimensione di 30 mq.

4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, d1 e d3.

Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, secondo quanto prescritto ai successivi articoli 7, 8 e 9, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a mt. 2,70 per i vani utili e a mt. 2,40 per i vani accessori (ma non inferiori rispettivamente a mt. 2,40 e mt.

2,10), purché questa condizione interessi porzioni limitate al 25% dell'unità stessa, si renda necessario per la realizzazione di soppalchi o per portare i sottotetti alle condizioni di abitabilità previste dalla categoria d1 del presente Piano e abbia come fine un effettivo miglioramento della distribuzione.

Le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da Regolamenti e norme vigenti.

Dovunque sia necessario inserire materiali di isolamento termico, questo non deve produrre alterazioni sostanziali alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici. In nessun caso l'inserimento di impianti idrici, elettrici, di climatizzazione o di riscaldamento dovrà alterare le caratteristiche interne ed esterne degli edifici.

L'inserimento di detti impianti dovrà avvenire senza pregiudizio delle strutture e possibilmente all'interno di vani accessori o di carattere marginale.

La realizzazione di bagni e cucine potrà avvenire sia attraverso la destinazione a questo scopo di vani esistenti, sia con la creazione di nuovi vani aerati naturalmente o artificialmente.

Dovunque si riscontri la presenza di umidità ascendente prima di procedere all'intervento dovrà esserne accertata la causa attraverso gli opportuni studi diagnostici, al fine di individuare il rimedio ottimale. Le tecniche di intervento non dovranno in alcun modo diminuire la resistenza delle fondazioni o delle strutture.

Le coperture dovranno mantenere l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo, la misura e le caratteristiche degli aggetti e saranno mantenuti o ripristinati i manti originali, con il recupero della maggior parte possibile di materiale. A tal fine è vietata la realizzazione di terrazze a tasca sul tetto attraverso l'eliminazione di porzioni della copertura.

Dove gli sporti di gronda presentano caratteristiche di pregio dovranno essere mantenuti o ripristinati. I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame e dovranno riprendere le forme tradizionali.

Gli edifici intonacati dovranno essere ripristinati ad intonaco civile. Sono escluse tinteggiature ed intonaci plastici. I colori degli esterni dovranno uniformarsi a quelli originali e comunque tradizionali della zona. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture.

Dovranno essere mantenuti o ripristinati inoltre gli eventuali elementi decorativi quali cornici, marcapiani, ecc.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale e simili ed i sistemi di oscuramento dovranno corrispondere a quelli tradizionali. Portoni e porte esterne dovranno essere realizzati o ripristinati nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale e simili.

Le eventuali serrande di protezione necessarie per le unità a funzione commerciale o artigianale potranno essere inserite purché ciò non pregiudichi il decoro dell'edificio e la possibilità di riportare la foratura esistente alle condizioni originarie, concordando con l'Ufficio Tecnico Comunale le forme ed i materiali da utilizzare.

E' prescritta inoltre l'eliminazione di elementi di finitura eseguiti con materiali incongrui: rivestimenti, intonaci plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili, parti in oggetto ecc..

E' da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne delle attività ubicate al piano terra, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente punto.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e che siano annesse ad edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C e d1, possono essere demolite e ricostruite, purché l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente.

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d3

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo. Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi sono finalizzati:

- al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e piano volumetriche dell'impianto edilizio esterno,
- a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.
- a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.

In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.

E' ammesso inoltre:

- la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,
- l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.
- La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.
- l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati.

5.3) Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Premesso che trattasi di un fabbricato costruito in tempi remoti, verosimilmente prima del 1942, a seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Manciano, avvenuta in data 06 maggio 2025 tramite PEC, in data 03 giugno 2025 il tecnico comunale Maria Vittoria COSTANZO forniva allo scrivente la seguente pratica edilizia interessante le u.i. in oggetto:

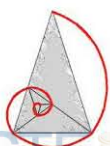
- ✓ SCIA del 04 gennaio 2022, prot. 72, avente come oggetto opere di straordinaria manutenzione su porzione di copertura e su un tratto di facciata, interessante il fabbricato tra via XX Settembre e via Torta" (Vds doc. 9). Comunicazione di fine lavori prot. 24208 del 22 novembre 2024 (Vds doc. 10).
- ✓ Non risulta rilasciato e/o asseverato certificato di abitabilità/agibilità. Potrà essere asseverata l'agibilità ai sensi dell'art. 149 LRT 65/14 e ss.mm.ii. previo adeguamento impianto elettrico e fornitura dichiarazioni conformità impianti; costo presunto professionista € 300,00 oltre IVA e CNPG, adeguamento impianto elettrico circa € 500,00 oltre IVA.

Trattandosi di immobili realizzati prima del 1942, per i quali non risulta rilasciato nessun titolo edilizio abilitativo, ai fini della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica si dovrà applicare quanto disposto dall'articolo 9, comma 1bis del DPR 380/2001 così come aggiornato dalla Legge 105/2024, il quale recita:

"1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia non siano disponibili la copia o gli estremi."

A seguito richiesta tramite mail all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Grosseto-Territorio, la stessa rispondeva che pur censite sin dall'impianto (Vds Mod. 55 doc. 11) non reperivano le planimetrie



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

di primo impianto delle u.i. oggetto di esecuzione, rimandando a quelle presenti su SISTER (Vds planimetrie catastale doc. 5-6).

Per quanto sopra confrontando le risultanze del rilievo diretto (Vds doc. 12) eseguito dallo scrivente con le planimetrie catastali si riscontra:

IMMOBILE ① risulta rispondenza, pertanto si ritiene conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico;

IMMOBILE ② risulta rispondenza ad eccezione della posizione della finestra (che risulta leggermente spostata dal muro) ma trattasi di errore grafico, pertanto si ritiene conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

6) QUESITO

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D. lgs 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Lo scrivente ha provveduto alla redazione Attestazione Prestazione Energetica, nonché all'invio allo sportello telematico Regionale SIERT in data 06 giugno 2025, n. id dell'Attestato 0000902561.

7) QUESITO

Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.

7.1) LA LOCALITÀ – LA ZONA

Il territorio

Il territorio comunale di Manciano si estende nell'entroterra della Toscana meridionale, nel territorio delle colline dell'Albegna e del Fiora. L'estremità occidentale digrada nella pianura maremmana, lungo il corso del fiume Albegna, a valle della località di Marsiliana, mentre l'estremità nord-orientale penetra nell'area del Tufo lungo il corso del fiume Fiora che, da nord a sud, attraversa la parte orientale del territorio comunale.

Il comune di Manciano confina a nord con i comuni di Roccalbegna e Semproniano, a nord-est con il comune di Sorano, a est con il comune di Pitigliano, a sud-est con i comuni laziali di Ischia

Fabrizio Bessi geometra
Valutatore Immobiliare n.0313/2019

di Castro e Canino, a sud col comune laziale di Montalto di Castro, a sud-ovest con il comune di Capalbio, a ovest con il comune di Orbetello, a nord-ovest con i comuni di Magliano in Toscana e Scansano. A pochissimi chilometri troviamo le famose terme di Saturnia.

La storia

Il territorio di Manciano è stato abitato sin dalle epoche preistoriche, come dimostrano i numerosi reperti risalenti al periodo eneolitico e all'età del Bronzo, rinvenuti nelle colline tra il capoluogo e Saturnia. La prima notizia del castello di Manciano risale al 1188, quando è citato in un privilegio di Clemente III per la chiesa di Sovana. Possesso degli Aldobrandeschi del ramo di Santa Fiora a partire dal XII secolo, fu ceduto al ramo di Sovana nel 1272, per poi venire conquistato nel corso del XIV secolo prima dal Comune di Orvieto, poi dalla famiglia Baschi di Montemerano, e infine ereditato per matrimonio della famiglia Orsini di Pitigliano.

Nel 1416 venne conquistato dai senesi, che costruirono la rocca e potenziarono le difese migliorando la cinta muraria, i quali però furono costretti nel 1455 a restituire il centro agli Orsini. Nel 1557, Manciano fu concesso al duca Cosimo de' Medici: sotto il granducato il borgo fu trasformato in centro agricolo, e la fine delle sue funzioni militari portò all'abbandono e al progressivo degrado delle opere architettoniche fortificate. Nel 1867, il centro fu toccato dalla campagna dell'Agro romano per la liberazione di Roma guidata da Giuseppe Garibaldi: a Manciano sostò la colonna Nicola Guerrazzi.

7.2) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi due unità immobiliari, di cui una avente destinazione residenziale sviluppata al P1 e una con destinazione catastale autorimessa sita al PT, proprio sotto l'abitazione suddetta, facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in Comune di Manciano (Gr), località centro storico, Via XX Settembre, civico 22 l'abitazione, mentre l'autorimessa non è contraddistinta con numero civico.

Il fabbricato comprendente le u.i. suddette risulta di remota costruzione e si sviluppa in totale su 5 piani fuori terra, dove al PT troviamo piccoli locali utilizzati come cantine/magazzini, mentre ai piani superiori troviamo le residenze. La copertura del fabbricato risulta a due falde inclinate con manto di tegole in coppo-embrice alla romana.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tradizionale mista in sassi e tufo, il prospetto, posto in linea con Via XX Settembre, risulta intonacato e tinteggiato nel color sabbia, l'aggetto di gronda è in correnti in legno e mezzane di cotto. I solai di interpiano sono costituiti da struttura in legno e precisamente travi, correnti e mezzane, con massetto e pavimento soprastante.

I canali di gronda, così come i discendenti, sono in facciata ed in rame.



Gli infissi esterni delle u.i. risultano in legno/alluminio e vetro a uno o due battenti; risultano schermature esterne con persiane, nonché un solo balcone, con ringhiera in ferro a disegno semplice, sito all'ultimo piano.

L'accesso all'**IMMOBILE** ① risulta indipendente ed è garantito da un portone in legno con bugne, a due battenti, sito al PT, dal quale si accede ad una rampa di scale molto ripida (alzate di circa cm 24) di circa 9 gradini che permettono l'accesso alla cucina ap P1. La rampa di scale è rivestita con lastre di travertino (sia le pedate che le alzate), con battiscopa sempre in travertino.

L'**IMMOBILE** ① risulta essere allacciato all'acquedotto comunale, all'Enel ed alla fognatura comunale.

L'accesso all'**IMMOBILE** ② avviene al PT, da un arco in muratura, senza infisso, posto nel fabbricato adiacente a quello in cui è inserita l'u.i. residenziale (guardando il fabbricato sulla destra), tale accesso risulta essere in comune con altre due u.i. e permette girando sulla sinistra di accedere all'u.i. in questione. Il vano risulta ricadere planimetricamente proprio sotto all'**IMMOBILE** ①.

L'**IMMOBILE** ② risulta allacciato all'utenza Enel dell'**IMMOBILE** ①.

Lo stato di manutenzione del fabbricato comprendente le due u.i. risulta in normali condizioni, non sono presenti visivamente cenni di cedimenti strutturali.

7.3) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE ①

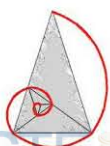
Trattasi di una un'unità immobiliare avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al P1, con accesso dal PT su Via XX Settembre, al civico 22, composta da cucina abitabile, camera, ripostiglio, quest'ultimi due vani accessibili direttamente dalla cucina ed un servizio igienico accessibile dal ripostiglio.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

descrizione	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
appartamento P1	• cucina	12,38
	• Camera	9,52
	• ripostiglio	7,50
	• wc	3,95
	TOTALE	33,35





L'unità immobiliare oggetto di stima, che risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto, sezione Territorio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Fg 156 p.lla 461 sub. 2, costituita da APPARTAMENTO RESIDENZIALE POSTA AL PIANO PRIMO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili delle terrazze, dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 47,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie comm.le	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P1	mq 46,55	pari a 1	= mq 46,55
TOTALE			= mq 46,55

Arrotondata a **mq 47,00**

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 12).

IMMOBILE ②

Trattasi di una un'unità immobiliare avente destinazione catastale di autorimessa, ma che risulta essere destinata a cantina/magazzino, sviluppata interamente al PT, composta da unico vano.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Locale PT	autorimessa	16,50
	TOTALE	16,50

L'unità immobiliare oggetto di stima, che risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto, sezione Territorio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Fg 156 p.lla 461 sub. 8, costituita da LOCALE CATASTALMENTE DESTINATO AD AUTORIMESSA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) di **mq 22,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Autorimessa PT	mq 22,40	pari a 1	= mq 22,40

TOTALE	= mq 22,40
--------	-------------------

Arrotondata a **mq 22,00**

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 12).

7.4) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE ①

Trattasi di una unità immobiliare di ridotte dimensioni avente destinazione residenziale, avente accesso da Via XX Settembre a mezzo di una porta in legno ad un'anta battente ed altra fissa, che permette l'accesso alla piccola scala interna all'unità immobiliare che ne consente il raggiungimento del piano primo ove si sviluppa la consistenza dell'appartamento.

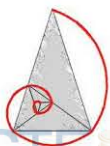
La scala interna all'unità immobiliare di accesso al piano primo termina in un vano adibito a cucina abitabile, fulcro dell'unità immobiliare il quale gode di due finestre che affacciano su Via XX Settembre; da tali aperture, dato che frontalmente vi è una visuale libera da altri fabbricati, si può godere di uno scorcio sul paesaggio agrario collinare del paese di Manciano.

Gli infissi esterni a servizio della cucina sono in legno con vetro singolo, a due ante battenti, soltanto uno dei due è fornito di persiana esterna anch'essa a due battenti.

Dalla cucina si accede direttamente alla camera da letto e ad un ripostiglio entrambi senza finestre. Dal ripostiglio si accede al servizio igienico con finestra prospettante su via XX Settembre. Gli infissi interni sono in legno tamburato, i pavimenti della cucina e della camera risultano in maiolica, dimensioni 25/25 cm di colore marrone, mentre nel ripostiglio troviamo parquet chiaro a listoni; il pavimento del wc risulta essere in maiolica di dimensioni 20/30 cm. I rivestimenti della cucina sono in maiolica dimensioni 20/20 cm, colore chiaro e interessano due lati, sviluppandosi per un'altezza di ml 1,60; i rivestimenti del wc sono dello stessa fattura del pavimento e si sviluppano per un'altezza di ml 2,05.

Nel wc, che risulta avere il piano di calpestio con quota + 5 cm circa rispetto al resto dell'appartamento, troviamo lavabo, bidet, wc con cassetta esterna in pvc e doccia senza piatto, con scarico nel pavimento; risulta altresì uno scaldabagno elettrico lt 30.

Le ripartizioni interne dell'appartamento risultano in tramezzi di laterizio. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre il solaio di interpiano costituito da travi e correnti in legno con mezzane, risulta controsoffittato in cartongesso rasato con intonaco civile e tinteggiato.



L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da una caldaia a gasolio situata nell'**IMMOBILE** ② con terminali in alluminio in ogni ambiente dell'unità immobiliare, la temperatura viene regolata a mezzo di termostato posto nella cucina.

La produzione dell'acqua calda sanitaria per il servizio igienico e per la cucina è garantita dalla caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento coadiuvata all'occorrenza dal boiler elettrico ad accumulo posto nel servizio igienico.

Risulta impianto idrico ed elettrico, entrambi sotto traccia e datati. Le placche porta frutti dell'impianto elettrico sono in alluminio, il contatore dell'utenza elettrica risulta interno all'abitazione ed è situato al di sopra della porta di accesso all'immobile.

Non risulta impianto telefonico, mentre invece risulta impianto tv. L'unità immobiliare è regolarmente allacciata all'acquedotto comunale, il cui contatore si trova appena si entra nel portone a destra ed è allacciata regolarmente alla fognatura comunale.

APPREZZAMENTI GENERALI. Lo stato di manutenzione dell'u.i. è normale, in quanto risulta abitabile e non necessita di interventi di manutenzione. Le modestissime dimensioni e il fatto che la camera è sprovvista di finestra sono note molto negative che influiscono sulla richiesta dell'u.i.. Un'altra nota negativa è la difficoltà del posteggio, in quanto l'u.i. risulta ubicata in pieno centro storico.

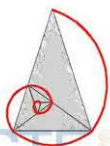
IMMOBILE ②

L'ingresso dell'unità immobiliare, sprovvisto di numerazione civica, avviene entrando dentro un piccolo vano comune ad altre u.i., sito sulla destra dell'**IMMOBILE** ① guardando il fabbricato. Lo sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare si estende al di sotto dell' **IMMOBILE** ① longitudinalmente alla scala di accesso al P1.

Rispetto al piano strada di Via XX Settembre, il piano di calpestio dell'unità immobiliare risulta essere più basso di circa 50/55 cm. La porta di accesso all'unità è in PVC a due ante battenti, il piano di calpestio risulta in liscio di cemento; risulta un'apertura prospettante su Via XX Settembre, con telaio perimetrale in ferro privo al momento di infisso vetrato a chiusura.

Le pareti interne del locale risultano intonacate ma non tinteggiate, l'intonaco versa in cattivo stato di manutenzione.

Entrando sulla sinistra, quasi sotto la finestra, risulta una caldaia a gasolio, molto datata, con canna fumaria con evacuazione dei fumi sino alla copertura del fabbricato; accanto alla caldaia troviamo un contenitore in ferro per l'accumulo del gasolio aventi dimensioni 70 cm x 70 cm x h 65 cm al momento non allacciato alla caldaia, in quanto sofferito da un accumulo in plastica. Sulle pareti risultano a vista le tubazioni dell'impianto termico che raggiungono l' **IMMOBILE** ① soprastante.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

L'utenza elettrica risulta allacciata all'utenza impianto dell' **IMMOBILE** ① ed è costituita da un impianto elettrico fuori traccia di vecchia realizzazione con interruttori in PVC.

Il soffitto risulta in travi di legno, correnti e sovrastante scempiato di mezzane in cotto, quale solaio di calpestio del piano sovrastante.

7.5) CONDOMINIO

Entrambe le unità immobiliari non risultano fare parte di un Condominio, così dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato.

APPREZZAMENTI GENERALI. Lo stato di manutenzione dell'u.i. è scadente e necessita di interventi di rifacimento degli intonaci e tinteggiatura e dell'impianto elettrico. La destinazione catastale risulta essere autorimessa, ma di fatto, stante anche la quota interna dell'u.i. più bassa di circa cm 50/55 rispetto al piano strada, sarebbe più corretto identificarla come cantina/magazzino. Trattasi di un locale molto importante per l'u.i. sovrastante, infatti si ritiene che debba essere venduto unitamente.

7.6) COERENZE

IMMOBILE ①

L'U.I. confina con Via XX Settembre, p.la 460, p.la 463, salvo se altri.

IMMOBILE ②

L'U.I. confina con Via XX Settembre, BCNC, salvo se altri.

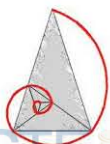
8) QUESITO

8.1) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. asserisce che pur essendo due unità immobiliari distinte debbano costituire un unico lotto, anche per il fatto che nell' **IMMOBILE** ② si trova la caldaia dell'impianto termico dell' **IMMOBILE** ① con tutte le tubazioni a vista dell'impianto.

Per quanto sopra si ritiene che il lotto sia così costituito:



**lotto n 1:** diritti di proprietà pari a [REDACTED]

[REDACTED] seguenti u.i. così descritte:

U.i. residenziale (IMMOBILE ①) sviluppata interamente al piano primo con accesso da portone con scala sito al PT, ubicato in Via XX Settembre, civico 22, Manciano, GR, di circa mq 47,00 superficie commerciale, composto da cucina, camera, ripostiglio e servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al:

- Fg 156, p.lla 461 sub 2, cat. A/4, cl. 1, consistenza vani 2, superficie catastale mq 48, superficie catastale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 82,63.

L'U.I. confina con Via XX Settembre, p.lla 460, p.lla 463, salvo se altri.

locale autorimessa (IMMOBILE ②) sviluppato interamente al piano terreno, ubicato in Via XX Settembre, snc, Manciano, GR, di circa mq 22,00 superficie commerciale, composto da unico vano.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al:

- Fg 156, p.lla 461 sub 8, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 29, rendita € 47,10

L'U.I. confina con Via XX Settembre, BCNC, salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto (Vds risposta al Quesito 11.1.3)

Prezzo Base: € 55.000,00 Diconsi euro cinquantacinquemila/00

8.2) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Entrambi gli immobili risultano pignorati per l'intero e pur essendo due unità immobiliari distinte, per le motivazioni riportate al § 8.1, si ritiene costituire un singolo lotto, meglio descritto al § 8.1.

9) QUESITO

9.1) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Entrambi gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dall'esecutato

██████████, come dichiarato dallo stesso sul verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario in data 20 maggio 2025.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 06 maggio 2025 (Vds doc. 2), l'Ufficio di Grosseto ha risposto a mezzo PEC in data 27 maggio 2025 attestando che "a nome di ██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████ c.f. ██████████, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura" (Vds doc. 13).

9.2) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Nulla.

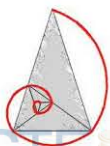
9.3) *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..*

Come circostanziato alla risposta del quesito 9.1) gli immobili risultano occupati dal Sig. ██████████ e l'appartamento sito al piano primo risulta dichiarato come residenza dell'esecutato, così come dichiarato nel Verbale di Primo Accesso.

10) QUESITO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non gravano sull'immobile oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non sussistono sull'immobile oneri o vincoli di natura condominiale, così dichiarato dall'esecutato.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sull'immobile oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non grava sull'immobile il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non grava sull'immobile alcun vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

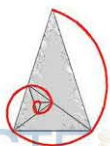
11) QUESITO

11.1) *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

11.1.1) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente, quale rapporto di valutazione, sarà redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e sarà finalizzato alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della presente valutazione, in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Tra i metodi di valutazione immobiliare individuati dagli Standard Europei e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario, e il Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato,



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subjet) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del metodo prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si ritiene che due/tre dati veridici sono più che sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Qualora il segmento di mercato in questione non comprenda beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, si potrà, in via residuale ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, prendere in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices); per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, verranno compiute ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. I procedimenti saranno entrambi analitici, di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Per attendere a quanto sopra circostanziato dovrà essere eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica dovrà essere tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili adibiti a abitazione è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei balconi, delle verande, dei portici, delle tettoie, degli accessori indiretti, quali cantine e delle relative corti esclusive.

Per quanto riguarda i balconi e le verande si applica un coefficiente di ragguaglio pari ad $\frac{1}{3}$, mentre per la cantina pari ad $\frac{1}{4}$; l'incidenza delle parti comuni sarà tenuta conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

11.1.2) APPLICAZIONE DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nella ricerca degli immobili di confronto (comparabili) è stato necessario verificare gli indicatori economici-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- ✚ *Localizzazione* (ubicazione geografica e/o economica)
- ✚ *Tipo di contratto* (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- ✚ *Destinazione* (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- ✚ *Tipologia immobiliare* (contratti relativi ai terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- ✚ *Tipologia edilizia* (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- ✚ *Dimensione* (se u.i. piccole, medie o grandi)
- ✚ *Forma di mercato* (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- ✚ *Caratteri della domanda e dell'offerta* (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.).
- ✚ *Livello del prezzo – ciclo immobiliare* (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- ✚ *Filtering* (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente)

(fonte: Geoval Corso Base "La valutazione immobiliare – Le basi della valutazione e i metodi di stima").

A fronte di quanto sopra lo scrivente ha proceduto individuando in primis gli indicatori legati alla localizzazione e alla destinazione, individuando quindi i limiti della zona ove risulta ubicato il bene da stimare (subjet), entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (utilizzando in genere il foglio catastale o fogli vicini).

Successivamente la ricerca si è concentrata sulle unità immobiliari presenti nei limiti sopra citati della zona, aventi stessa categoria catastale, ottenendo come risultato un elenco di immobili riportante anche altri elementi, quali indirizzo e rendita catastale.



In questo modo lo scrivente si è trovato un elenco di immobili (con identificativi quali foglio e particella catastale, categoria, rendita, indirizzo) sul quale poter eseguire una prima determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione.

Infatti la rendita catastale potrà dare una indicazione delle dimensioni delle unità immobiliari e l'indirizzo potrà fornire una puntuale comparazione con l'indicazione del subiet.

Eseguita questa prima scrematura, si dovrà procedere effettuando un secondo filtro delle informazioni: confrontando i dati catastali con l'ubicazione in mappa, attraverso i siti di immagini satellitari (big map oppure Google Map), si individua fisicamente l'immobile e si compara con quello del subiet. In questo modo ripetendo l'operazione per tutte le u.i. si otterrà un campione di possibili comparabili.

A questo punto si è proceduto con una prima determinazione degli indicatori legati al livello del prezzo di mercato ed al filtering; quindi è stato necessario verificare se le suddette u.i. sono state oggetto di negozi giuridici in un tempo abbastanza recente (lo spazio temporale di ricerca dipende dal ciclo immobiliare: in un mercato in espansione si può indagare fino ad un anno o anche meno, in un mercato di recessione l'indagine può essere svolta anche fino a 18 mesi).

Quindi lo scrivente è passato poi alle ispezioni ipotecarie, ottenendo un elenco di immobili che nello spazio temporale indicato nella ricerca sono stati interessati da trascrizioni (che non necessariamente sono atti di compravendita); pertanto a questo punto si procederà ad una prima determinazione degli indicatori legati al tipo di contratto ed alla forma di mercato, procedendo con una ulteriore restrizione che identificherà soltanto trascrizioni relative ad atti di compravendita.

Una volta procurato l'atto di acquisto degli ipotetici comparabili si procederà con la rilevazione dei dati metrici dalla planimetria catastale allegata, così come altre caratteristiche (numero servizi igienici, pertinenze, ecc...). Non solo, ulteriori indicazioni verranno riscontrate da quanto scritto sull'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi subiti dal bene, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento.

È doveroso sempre ricordare che qualora la suddetta ricerca desse dei risultati negativi si può procedere utilizzando anche i listini e le offerte presenti e/o fornite dalle Agenzie immobiliari, nonché procedere alla stima con altro metodo quale finanziario o a costo (Vedesi IVS 2007, punto 9.2.1.1 Metodo del Confronto di Mercato).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottate, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui l'immobile in oggetto è collocato e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

Tenuto ora anche conto che a seguito del procedimento sopra enunciato lo scrivente ha trovato quattro **comparabili** (residenze) e ne ha scelto n. 2 perché ritenuti più simili al subiet, quest'ultimi risultano ubicati rispettivamente a circa 50 ml e 40 ml dalle u.i. in questione e sono oggetto di contratti di compravendita recenti.

11.1.3) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. L' OMI ad oggi per gli immobili a destinazione residenziali riporta quanto segue:

anno 2024, semestre 2°

Fascia/zona: Centrale/Manciano-centro storico

Microzona catastale 2, **Cod. Zona** B1

Tipologia: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

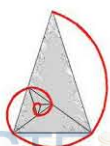
Abitazioni civili stato conservativo normale € 1.000,00 min € 1.500,00 max

Ai fini dell'applicazione del metodo **MARKET COMPARISON APPROACH** i comparabili, oggetto di recenti transazioni, trovati sono solo relativi agli appartamenti e precisamente:

- Appartamento sito al P1, ubicato in Via Don Minzoni, civico 7, , costituito da due vani ed accessori, oltre a rimessa posta al PT, di mq 10 con annessa corte di esclusiva pertinenza, oggetto di atto compravendita Notaio Sergio GRAZIOSI, del giorno 11 marzo 2024, rep. 50324, Racc. 26777 (Vds doc. 14);
- Appartamento posto al P2, sito in Via Marsala, civico 124, composto da 2,5 vani, corredato di magazzino posto al PT di mq 2, oggetto di atto compravendita Notaio Roberto BALDASSARRI, del 16 febbraio 2024, rep. 64639, racc. 43202 (Vds doc. 15),
per quanto sopra si procede come segue:

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Don Minzoni	Marsala	XX Settembre	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	40		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	39.500,00	35.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile		----
Data (mesi dal rilevamento)	15	8		mesi



Studiobessi



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Sconto sul prezzo rilevato				%
Prezzo adottato	39.500,00	35.000,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	46,00	37,00	47,00	mq.
Superficie balconi				mq.
Superficie terrazze				mq.
Superficie logge				mq.
Superficie cantina		2,00		mq.
Superficie soffitta				mq.
Superficie loc. accessori				mq.
Superficie giardino				mq.
Superficie autorimessa	8		22,00	mq.
Posto auto	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1 %
Coefficienti di ragguaglio superfici	
Cantina 0,25	
Autorimessa 0,25	

Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	€ 8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20

Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	€ 10.000,00
-----------------------	-----------------------------------	-------------

Zona - saggio di incremento (%)	0,00%
Qualità - saggio di incremento	0,00%

Comparabile 1:	Sup. comm.le =	48,00	Prezzo marginale	€ 822,92	
Comparabile 2:	Sup. comm.le =	37,50	Prezzo marginale	€ 933,33	Prezzo marginale assunto € 822,92
Soggetto di stima:	Sup. comm.le =	52,50			

Tabella prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	-32,92	-29,17
Superficie principale ragguagliata	822,92	822,92
Superficie balconi	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00
Superficie cantina	205,73	205,73
Superficie soffitta	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00
Autorimessa	205,73	205,73
Posto auto	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00
Livello di piano	395,00	346,53
Ascensore	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00
Zona	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	39.500,00	35.000,00	0,00
Data	493,75	233,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	822,92	822,92	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0	-411,16	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	2880,21	4526,04	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-346,53	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	53.696,88	57.230,55	0,00

Prezzo corretto medio € 55.464,00
Errore medio % sui prezzi corretti 6,58% > 6% accettabile, in quanto verificato la validità dei comparabili

stima da monoparametrica € 46.192,00
Valore stimato
IMMOBILE 1 e 2 € 55.464,00 diconsi cinquantacinquemilaquattrocentosessantaquattro/00

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

A cui andranno detratte (Vds § 3.5):

-) spese per aggiornamento planimetria catastale IMMOBILE ①	€ 310,00
-) spese attestazione asseverata agibilità	€ 300,00
-) adeguamento imp. Elettrico e dich. conformità	€ 500,00
	=====
	€ 1.110,00

Totale valore immobile (€ 55.464,00 - € 1.110,00) = € 54.364,00 arr.to a 54.000,00

Diconsi **cinquantaquattromila/00**

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

11.2) *L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Non risulta nessuna assegnazione della casa coniugale.

La presente relazione, si compone di n° 30 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 25 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio BESSI geometra

