

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N°148 / 2018 R.G.E.I.

Parte Ricorrente (Creditore):	Controparte (Debitore):
▶ BANCA TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA CREDITO COOPERTATIVO – SOC. COOPERATIVA – C. F.: 01602230532;	▶ [REDACTED] [REDACTED]

GIUDICE Dell' Esecuzione: Dott. ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Gaia Caroti;
C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;
Certificatore Impianti: Ing. Claudio Pannozzo;

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARI ubicate in Comune di Monte Argentario (GR), Località Porto S. Stefano, Via Argentiera N.ri 5 e 17 e Via S. Andrea (P.le Del Valle)



Il Tecnico Incaricato C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti Della Prov. di Grosseto con il n° 00094, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b - 58100 Grosseto, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Claudia FROSINI (ed ha prestato giuramento) relativamente alla Procedura Giudiziaria N°148/2018 R.G.E.I. promossa da BANCA TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA CREDITO COOPERTATIVO - SOC. COOPERATIVA (Creditore) Vs Signor [REDACTED] (Debitore). Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

QUESITI DELLA PERIZIA

1° Quesito:

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

2° Quesito:

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

3° Quesito:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° Quesito:

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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° Quesito:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° Quesito:

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 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7° Quesito:

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

8° Quesito:

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

9° Quesito:

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

data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10° Quesito:

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

11° Quesito:

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

12° Quesito:

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

RELAZIONE PERITALE

Identificazione degli Immobili Oggetto del Procedimento immobiliare, da Periziare e Stimare.

Gli immobili urbani oggetto della Procedura Esecutiva, da Periziare e Stimare, sono costituiti come da "Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Grosseto il 28/06/2018, repertorio n.1464 trascritto a Grosseto il 18/10/2018 al n.10131 del Reg. Part. a favore di "BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA", da:

- **Beni di proprietà** [redacted] **per l'intero della piena proprietà** - "Appartamento per civile abitazione posto al Piano II° del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano, Via Argentiera composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, disimpegno, e balcone. Censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Monte Argentario, Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n. 5, Categ. A/4; - Foglio n. 13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6 (Garage);

- **Beni di proprietà [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà** - Immobile per civile abitazione di tipo popolare posto nel Comune di Monte Argentario, censito al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4.-

RISPOSTA AI QUESITI

1. QUESITO N. 1

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

1.1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti. (Vedi ALLEGATO N°5.0):

- Estratto di mappa del Catasto fabbricati;
- Visure Storica al Catasto fabbricati;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Visure alla Conservatoria dei registri immobiliari;

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

1.2. Elenco delle formalità, Iscrizioni e Trascrizioni, gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

A) - Per la piena proprietà (1/1) di :

1. **Appartamento di civile abitazione** e posto al Piano II° del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°17; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n.5, Categ. A/4; Proprietà [redacted] per l'intero (1/1);

2. **Locale Garage** sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Sant'Andrea (P.le del Valle), al Piano Terra; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6; Proprietà [redacted] per l'intero (1/1);

B) - Per la quota di 1/4 della piena proprietà di:

3. **Appartamento uso abitazione** posto al Piano Terra del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.5; Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4; Proprietà [redacted] per 1/4 della piena proprietà.

Dall' analisi della DICHIARAZIONE NOTARILE (sostitutiva della certificazione Ipotecaria e Catastale prevista dall'art.567 c.p.c.), redatta dal NOTAIO Riccardo Menchetti in Monte Argentario (GR), relativamente agli immobili oggetto del procedimento, fino alla data del 06 Novembre 2018, ne deriva che la situazione è la seguente, (Vedi ALLEGATO N°5.0):

NOMINATIVO: [redacted]

TRASCRIZIONE a FAVORE:

- **Atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [redacted] il 18 Aprile 2004. rep. n. 145B6/6779, trascritto a Grosseto il 06 Maggio 2004 al n. 5050 del registro particolare, con il quale il Signor [redacted] acquistava dai Signori [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5;

- **Atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [redacted] il giorno 08 Aprile 1991, rep.n. 9631, trascritto a Grosseto il 27 Aprile 1981 al n.3871 del reg.to part.re, con il quale il Signor [redacted] acquistava dai Signori [redacted]

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- **Successione Legittima** della signora [REDACTED] apertasi il 26 Maggio 2003, dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 30 Ottobre 2003 al n. 95 vol. 300, trascritta a Grosseto il 05 Marzo 2004 al n. 2683 del registro particolare, a favore di [REDACTED] per la quota pari a 3/12 ciascuno della piena proprietà e di [REDACTED] per la quota pari ad 1/12 ciascuno dalla piena proprietà, dell' immobile rappresentato nel foglio di Mappa 13 Particella 345 Subalterno 5, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritto a Grosseto il 18 Agosto 2003 al n. 9113 del reg.to part.re a favore di [REDACTED]

Si precisa che nel quadro A della nota di trascrizione è stata erroneamente indicata quale data di morte il 25 Maggio 1999, anziché il 26 Maggio 2003, come dovevasi e come rilevato dalla storico catastale.

N.B.: Non risulta trascritta l' accettazione di eredità degli altri eredi.

TRASCRIZIONI A CONTRO :

- **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio [REDACTED] il 19 Aprile 2004, repertorio n. 14589/6779, sopra meglio descritto;

ISCRIZIONI CONTRO :

Negative.

NOMINATIVO: [REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE :

- **Atto di compravendita** ricevuto dal notaio Bruno Muriani il 27 Marzo 1987, repertorio . 27358, trascritto a Grosseto il 24 Novembre 1988 al n. 8283 del registro particolare, con il quale la Signora [REDACTED] acquistava dall' Amministrazione FINANZIARIA DELLO STATO l'immobile rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 345 subalterno 5 ;

Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato:

" La parte acquirente, ai semi del 6" comma dell'ad. 28 della legge f977 n. 513, non potrà alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio né su di esso potrà costituire alcun diritto reale o di godimento se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla stipula del presente contratto."

TRASCRIZIONI CONTRO :

- **Dichiarazione di successione** registrata a Orbetello il 30 Ottobre 2003 al n. 95 vol. 300 e successiva accettazione dell' eredità con beneficio di inventario trascritta a Grosseto il 18 Agosto 2003 al n. 9113 del registro particolare, sopra meglio descritte;

ISCRIZIONI CONTRO :

- **Negative**

NOMINATIVO: [REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto di compravendita** ricevuto ricevuto Notaio Mirian Rita Vitiello il giorno 08 Gennaio 1976, trascritto a Grosseto il 06 Febbraio 1976 al n. 1002 del registro particolare, con il quale i Signori [REDACTED] acquistavano dalla Signora [REDACTED] la piena proprietà dell' immobile sopra descritto alla lettera b);

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Dichiarazione di Successione** registrata a Orbetello il 25 Luglio 1997 al n.65 vol. 261, sopra meglio descritta.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Negative**

Dall' analisi della DICHIARAZIONE NOTARILE (sostitutiva della certificazione Ipotecaria e Catastale prevista dall'art.567 c.p.c.), redatta dal NOTAIO [REDACTED] in Perugia (PG), relativamente agli immobili oggetto del procedimento, dal giorno 06/11/2018 a tutto il 30/05/2022 (Vedi ALLEGATO N°5.0), la situazione è la seguente:

1. Abitazione e tipo popolare N.1 posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°18, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio n.13, P.lla n. 345, Sub.no n.5, Categ. A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale escluso le aree scoperte 69 mq., Rendita Catastale Euro 255,65, risulta catastalmente intestata a: [REDACTED] proprietario per l'intero (1/1);

ELENCO FORMALITA'::

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 19/05/2022 al Reg. Part.re n.6486 ed il Reg. Gen.le n.8600, in virtù di atto del Notaio Baldassarri del 19/04/2004 rep. N.14589 raccolta n.6779, in morte di [REDACTED] per 1/1 della proprietà ed in favore di [REDACTED]

[REDACTED] 12 della
proprietà ciascuno e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

2. **Locale Garage 2)** sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Piazzale Del Valle, P./T., Censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **Foglio n.13, P.III n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6, Classe 6, Consist. Cat.le 15 mq.**, Rendita Catastale Euro 90,64, risulta catastalmente intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per l'intero (1/1);

ELENCO FORMALITA':

NON risultano alcune formalità.

3. **Abitazione tipo popolare 3)** posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, **Via Argentiera n.5**, Censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al **Foglio n.13, P.III n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale escluso le aree scoperte 98 mq.**, Rendita Catastale Euro 198,84, risulta catastalmente intestata a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per l'intero (1/1).

ELENCO FORMALITA' ::

- **Certificato di Denuncia Successione** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 31/07/2020 al Reg. Part.re n.6167 ed il Reg. Gen.le n.8519, giusta dichiarazione presentata ad Orbetello il 28/07/2020 al n.230855 vol.88888, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta in data 31/03/2020 per la quota di 3/4 della proprietà.

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9152 ed il Reg. Gen.le n.12726, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto in data 05/04/1997 per la quota di 1/4 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà;

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9153 ed il Reg. Gen.le n.12727, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta in data 31/03/2020 per la quota di 3/4 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 3/4 della proprietà;

- **Compravendita** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9154 ed il Reg. Gen.le n.12728, in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, con il quale [REDACTED] vende la piena proprietà sull' immobile in oggetto alla Signora [REDACTED]

- **Accettazione Tacita Eredità** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 19/05/2022 al Reg. Part.re n.6487 ed il Reg. Gen.le n.8601, in virtù di atto del Notaio Bernardini del 30/10/2002 rep. N.46574 raccolta n.22001, in morte di [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà ed in favore [REDACTED] per la quota di 1/4 della proprietà ciascuno.

➤ **NOTA** : Dalla data del 30/05/2022 e fino alla data del 06/11/2023, ultima ispezione telematica effettuata dallo scrivente CTU, non risultano iscritte altre formalità pregiudizievoli a carico di: [REDACTED]

Si dà atto che non vi sono stati sequestri, né sentenze dichiarative di fallimento.

(Vedi ALLEGATO N°5 Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale fino alla data del 30.05.2022 e visura ipotecaria aggiornata fino alla data del 06/11/2023).

1.3 Controlli Catastali

Da Certificazione Notarile fino alla data del 30/05/2022 e da controlli effettuati dallo scrivente presso l' Ufficio del Territorio di Grosseto, per gli immobili sopra descritti e oggetto della presente relazione, alla data del 06/11/2023 risulta quanto di seguito:

- **Unità Immobiliare N° 1** : **Abitazione** posta al Piano Secondo del fabbricato sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n°17: Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.345, Sub.no n.5, Categ.A/4;
- **INTESTATA a** : [REDACTED] **proprietario per l'intero (1/1);**
- **Unità Immobiliare N° 2** : **Locale Garage** sito in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Sant'Andrea, (Piazzale del Valle), al Piano T.; Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13, Particella n.218, Sub.no n.11, Categ. C/6;
- **INTESTATA a** : [REDACTED] **proprietario per l'intero (1/1);**
- **Unità Immobiliare N° 3** : **Abitazione** posta al Piano Terra del fabbricato sito in

Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Argenteria n.5;
Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al Foglio n.13,
Particella n.270, Sub.no n.4, Categ. A/4;

- **INTESTATA a :** [REDACTED] **per l'intero (1/1).**

NOTA - **Compravendita** trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di GR. in data 28/10/2020 al Reg. Part.re n.9154 ed il Reg. Gen.le n.12728, in virtù di atto del Notaio Detti del 19/10/2020 rep. N.100438 raccolta n.14288, con il quale [REDACTED] vende la piena proprietà sull'immobile in oggetto alla Signora [REDACTED]

(Vedi ALLEGATO N° 7.0).-

2. QUESITO N. 2

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

2.1. Accesso agli immobili pignorati

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14 Dicembre 2022 alle ore 14,30 e proseguite fino alle ore 15,40 con il sopralluogo agli immobili oggetto di Relazione Tecnica Estimativa, unitamente all' Ing. Claudio PANNOZZO nominato esperto per relazionare gli impianti e al Professionista Custode Giudiziario, nonché al Delegato alla Vendita per il procedimento Avv.ssa Gaia CAROTTI, che contestualmente redigeva, alla presenza del Signor [REDACTED] n.ro 2 verbali di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di pignoramento. (Vedi ALLEGATO N°6.0).-

Dal C.T.U. è stato eseguito:

- Un rilievo architettonico e di corrispondenza con quanto contenuto nelle planimetrie presenti al Catasto fabbricati;
- Un rilievo fotografico all'interno e all'esterno degli immobili oggetto di pignoramento;
- E' stata richiesta al Debitore documentazione riguardante le Tabelle millesimali e pagamenti condominiali. Il Debitore ha dichiarato che gli immobili pignorati non fanno parte di un Condominio e di fatto non c'è un Amministratore di Condominio.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite e state completate in date successive.

2.2. Descrizione generale della Località e della Zona ove insistono gli immobili pignorati.

La località - Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di fabbricati residenziali con annesse pertinenze esclusive e comuni, posti nel Comune di Monte Argentario (GR), Località Porto Santo Stefano, in Via Argentiera n.c. 5 e n.c. 17 (Abitazioni) e in Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle) s.n.c. int. N.5, (locale Garage).

Porto Santo Stefano è il capoluogo di circa 8.900 abitanti del Comune sparso di Monte Argentario, nella Prov. di Grosseto, in Toscana Sud.

Si trova sul lato Nord-Occidentale del promontorio dell'Argentario ed è il maggior centro di questo promontorio; a poco più di 40 km a Sud di Grosseto, a circa 10 km ad Ovest di Orbetello e a circa 12 Km da Porto Ercole frazione del Comune; è posto ad una altitudine di circa 5 mt. s.l.m.

La località di Porto Santo Stefano, nota per la sua vocazione turistica, è centro di rilevanza internazionale per la vela e la nautica da diporto.

La zona dove sono posti gli immobili è periferica, sul lato Sx della SP N.161 procedendo verso il Porto della località e dalla quale si accede alla Via/Strada Argentiera.

E' abbastanza completa per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Strade residenziali o di servizio, marciapiedi, aiuole verdi, zone spartitraffico ecc.) e di urbanizzazione secondaria (asili, scuole di vario genere, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese, impianti sportivi di quartiere, ecc.). (Vedi ALLEGATO N°3.0).-



Foto 1: Vista aerea della zona ove insistono i beni oggetto di pignoramento (Fonte: Google Earth)

2.3. Caratteristiche del fabbricato e della ABITAZIONE posti in Via Argentiera n.c. 17, Piano II° - Catasto Fabbricati Foglio n. 13, Part. n°345, Sub.n°5, Categ. A/4.

Caratteristiche generali del fabbricato residenziale cui l'abitazione fa parte.



Foto N° 1 e 2 : Vista del fabbricato cui è posta l'Abitazione posta in Via Argentiera n.17.

Il fabbricato è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di quattro piani fuori terra compreso quello terreno; la tipologia edilizia è a blocco; la struttura portante di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; le tamponature esterne sono muratura tradizionale di pietrame e laterizio, cordoli perimetrali in c.a.; i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; la copertura del fabbricato, è mista a tetto e a terrazza; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; i serramenti sono in pvc bianco dotati di vetri termici e provvisti esternamente di tapparelle avvolgibili; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore chiaro, giallognolo.

Caratteristiche dell' Abitazione (catastralmente A/4).

L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano II° del fabbricato cui ne costituisce porzione; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna condominiale avente accesso (n.c.17) dalla parte retrostante/corte comune del fabbricato.

L' Abitazione è così composta e articolata:

- un ingresso della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo della scale comune; un soggiorno-pranzo della superficie utile di circa 14,10 mq., con

annesso *un cucinotto* della superficie utile di circa 5,35 mq; *un corridoio/disimpegno* della superficie utile di circa 4,80 mq.; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; *una cameretta (studio)* della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (*Nota: la cameretta non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia*); *un bagno* della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); *un balcone* della superficie utile di circa 10,0 mq., posto sul fronte principale del fabbricato, con vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

Dati Metrici

La Superficie Utile (SU) della Abitazione (Piano II°) è di circa 55,15 mq. ; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa 196,65 mc.-

Finiture

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; i pavimenti interni sono in piastrelle di gres effetto marrone, formato quadro 30x30 cm.; lo spazio cottura è rivestito su tre lati, fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro; il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro, è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie normale/standard, costituiti da: un lavabo a colonna, un vaso tipo w.c., un bidet, un box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; le porte interne sono in legno laccate, ad un anta, color crema, con coprifili stesso materiale e colore; i battiscopa sono in gres; il portoncino di ingresso alla abitazione è in legno a doghe, blindato, a un anta.

Impianti

L'Abitazione è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto telefonico; Impianto idrico-sanitario; Impianto di citofono con apriporta; Impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete; sulla terrazza è presente una caldaia murale istantanea a camera aperta, alimentata a GPL, marca Ariston, con potenza termica d utile di 23,70 Kw, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione; Impianto di condizionamento, marca Daikin, con tre macchine a parete, il motore esterno è installato a parete, sul terrazzo, con potenza termica di 5Kw di

raffrescamento e di 6,8 Kw per il riscaldamento; l'unità immobiliare non è allacciata alla rete del gas, sono presenti delle bombole del gas posizionate sul balcone.

Per una descrizione riguardante la dotazione di impianti tecnologici all'interno della u.i. si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Ing. C. Pannozzo.

Stato D' Uso e Manutenzione

Al momento del sopralluogo l'Abitazione era in un BUONO stato di manutenzione e conservazione e utilizzata per lo scopo cui è stata realizzata.

(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.0 e L'ALLEGATO N°3.0: fotografico, predisposti dallo scrivente).

2.4. Caratteristiche del Locale GARAGE posto in Via Sant'Andrea, (P.le Del Valle), int n.5, Piano T.; (Catastalmente: foglio N.13, P.lla N.218, Sub.no N.11, Categ. C/6).-

Caratteristiche generali del fabbricato cui il locale Garage fa parte.



Foto N°3/4: Vista del corpo di fabbrica, sottostrada, cui è posto il locale garage.

Il locale Garage (catastalmente C/6) è posto in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Strada Argentiera, parzialmente interrato e non costituisce porzione dei due fabbricati cui fanno parte le due Abitazioni pignorate. Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune. Il corpo di fabbrica destinato a garages, che lo ospita e ne costituisce porzione, è di vecchia costruzione, è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di un solo piano fuori terra, quello terreno o sottostrada; la tipologia edilizia è in linea; la struttura portante di elevazione è in

muratura tradizionale di laterizio e cemento armato; il paramento esterno (solo parete a Ovest) è intonacato e pitturato colore chiaro; il solaio di copertura è piano, in laterocemento; la porta di ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata sagomata con apertura manuale; le pareti interne ed il soffitto sono intonacati; il pavimento è in piastrelle di gres rosso.-

Dati Metrici

La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-

Impianti - Il locale è privo di impiantistica.

Si veda la alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Ing. C. Pannozzo.

Stato D' Uso e Manutenzione del Garage

Al momento del sopralluogo il Garage era in un NORMALE stato di Manutenzione e Conservazione e utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.1 e L' ALLEGATO N°3.1 fotografico, predisposti dallo scrivente).

2.5. Caratteristiche del fabbricato e della ABITAZIONE posti in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra; (Catastalmente: foglio N.13, P.lla N.270, Sub.no N.4, Categ. A/4).-



Foto N°5/6: Vista del fabbricato cui è posta l' abitazione al Piano Terra.-

Il fabbricato è stato edificato più di trent'anni fa; si eleva di tre quattro piani fuori terra compreso quello seminterrato; il piano seminterrato è destinato a garages i soprastanti piani ad abitazioni; la tipologia edilizia è a blocco; la struttura portante di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; le tamponature esterne sono muratura tradizionale di pietrame e laterizio, cordoli perimetrali in c.a.; i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; i soffitti sono in piano, intonacati; la copertura del fabbricato è a tetto con manto di copertura in tegole di laterizio; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; gli infissi esterni sono in pvc bianchi, a una/due ante, dotati di vetri termici e provvisti esternamente di persiane di colore verde, a una/due ante; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore verde chiaro.

Caratteristiche dell'Abitazione (catastalmente A/4).

L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto a quello della Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune e percorrendo un passaggio interno pedonale anch'esso comune, scoperti; l'ingresso è posto sulla dx. del passaggio comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- un ampio soggiorno-pranzo "open space", della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; un disimpegno della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a "camerette", alla camera singola, al bagno e al w.c.; due stanze destinate a "camerette" singole, che non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M., una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una "finestrella" con affaccio sul corridoio esterno comune; una camera singola della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; un bagno della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; un W.C. della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; una terrazza esclusiva, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq.; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq.-

Dati Metrici

La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 33,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc.-

Finiture

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; i pavimenti interni sono in listoni di gres porcellanato effetto marmo; lo spazio cottura è rivestito, solo su un lato, in gres porcellanato effetto legno; il bagno è in parte rivestito con listelli di gres porcellano fino ad una altezza di circa 2,0 mt., è dotato di sanitari sospesi neri opachi, costituiti da: un lavabo incassato, un vaso tipo w.c., un bidet, un box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; il w.c è rivestito in piastrelle di ceramica smaltata decorate, è dotato di lavabo e box doccia, la rubinetteria è in acciaio inox; le porte interne sono in legno laccato bianche, ad un anta e a scomparsa, con coprifili di legno; i battiscopa sono in gres; la porta di ingresso alla abitazione è in pvc e vetro termico, a due ante;

Impianti

L'Abitazione è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto telefonico e di citofono apriporta; Impianto idrico-sanitario; impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete e termo arredo, con una caldaia murale a condensazione a camera stagna con alimentazione a Metano, marca Ferroli, con potenza termica utile di 30,60 Kw, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione; Impianto di condizionamento, marca Daikin, con tre macchine a parete, il motore è installato esternamente, in una nicchia sulla parte, con potenza termica di 7,40 kw di raffrescamento e di 9,6 Kw per il riscaldamento.-

Per una descrizione riguardante la dotazione e presenza di impianti tecnologici all'interno della Abitazione si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Ing. C. Panno.

Stato D' Uso e Manutenzione

Al momento del sopralluogo l'Abitazione era in un BUONO stato di manutenzione e conservazione e utilizzata per lo scopo cui è stata realizzata.

(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.2 e fotografico: ALLEGATO N°3.2, predisposti dallo scrivente).

2.6. Parametri Urbanistici / Edilizi delle Unità Immobiliari interessate dalla Procedura.

1) - **ABITAZIONE 1)** (Catastalmente A/4 - foglio N.13, P.lla N.345, Sub.no N.5) posta in Via Argentiera n°17, Piano II°;

- Superficie Utile (SU) - Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	55,15 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.)	10,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) - Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	65,15 mq.
- Superficie Edificata (SE) - Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	69,00 mq.
- Altezza Utile (HU) - Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante. -	2,85 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	196,65 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- ABITAZIONE Via Argentiera n°17, Piano secondo (SE)	69,00 mq.	100 %	69,00 mq.
- Balcone , Piano secondo (S.A.)	10,00 mq.	25,00 %	2,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			71,50 mq.

2) - **Locale GARAGE 2)** (Catastalmente: foglio N.13, P.lla N.218, Sub.no N.11, Categ. C/6) posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), Piano Terra, int. 5, sottostante il piano stradale della Via/Strada Argentiera;

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.;	14,30 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.);	0,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria (SA): SCal = SU + SA.	14,30 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	15,50 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante. -	2,91 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	45,10 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOCALE GARAGE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- Locale GARAGE Piazzale del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano T.-	14,30 mq.	100 %	14,30 mq.

3) - **ABITAZIONE 3)** (Catastalmente A/4: foglio N.13, P.lla N.270, Sub.no N.4,) posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra;

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	69,30 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali	

accessori consimili, ecc.)	30,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	99,30 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	87,50 mq.
- Altezza Utile Media (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,80 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	245,0 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

IMMOBILE	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- ABITAZIONE Via Argentiera n° 5, Piano Terra	87,50 mq.	100 %	87,50 mq.
- Terrazza esclusiva Piano Terra (S.A.)	30,00 mq.	25% fino a 25 mq. 10% eccedenza	6,25 mq. 1,50 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95,25 mq.

NOTA - Le dimensioni e superfici dell'unità immobiliari sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser. Le superficie delle aree esclusive scoperte sono state rilevate dalla visura catastale.

2.7. Dati Catastali e Confini delle Unità Immobiliari interessate

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 21/09/2023, gli immobili pignorati dalla Procedura risultano Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) come segue:

1. ABITAZIONE 1) Via Argentiera n° 17, Piano 2° :

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;
- **Classamento:** Rendita Euro 255,65, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani;
- **Indirizzo:** Via Argentiera n.18, Piano 2;
- **Dati di Superficie:** Totale: 72 mq. - Totale escluso aree scoperte: 69 mq.;

- Intestati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1.

(Si veda ALLEGATO N°1.0: Documentazione Catastale della u.i.).

2. Locale GARAGE 2) Via Sant'Andrea (P.le Del Valle) int. 5, s.n.c. :

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;

- **Classamento:** Rendita Euro 90,64, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq.;

- **Indirizzo:** Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie:** 17 mq.;

- Intestati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1.

(Si veda ALLEGATO N°1.1: Documentazione Catastale della u.i.).

3. - ABITAZIONE 3) Via Argentiera n° 5, Piano Terra :

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4;

- **Classamento:** Rendita Euro 198,84, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani;

- **Indirizzo:** località Argentiera n.5, Piano T.;

- **Dati di Superficie:** Totale: 109 mq. - Totale escluso aree scoperte: 98 mq.;

- Intestati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

(Si veda ALLEGATO N°1.2: Documentazione Catastale della u.i.).

I dati catastali reperiti risultano coincidere sostanzialmente con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

2.8. Tabelle Millesimali

Tabelle Millesimali - Non esistono le tabelle millesimi delle singole unità immobiliari e dei fabbricati. La Parte Esecutata ha dichiarato che gli Immobili fanno parte di un fabbricato senza Amministratore di Condominio. Le spese sono suddivise secondo l'utilizzo delle parti comuni. Le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali. Tale mancanza non impedisce la ripartizione delle spese purché sia proporzionale alla quota di ogni condòmino.

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

3.1. Accertamento della conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare.

I dati catastali della unità Immobiliare indicati nell'atto di pignoramento, così come riportato al § " IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA" e al § 1.2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI della presente relazione, relativamente alla unità immobiliare di tipo Popolare posta in Via Argentiera n° 5, Piano T. identificata al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4, Categ. A/4, **non coincidono per quanto riguarda la Proprietà e la intestazione Catastale Attuali.** I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, per quanto attiene l'intestazione e la quota di proprietà, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del bene pignorato.

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

4.1. Situazione Catastale

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare compreso pertinenze, accessori e annessioni comuni ed esclusive, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) a nome del legittimo/i proprietario/i (o titolare/i del diritto reale).

4.2 . Corrispondenza Catastale

1. Unità Immobiliare 1) : Abitazione (*catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare*)
posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°17, Piano 2°; Foglio N°13, P.IIa N°345, Sub.no N°5:

- *la planimetria catastale dell'Abitazione* presente in catasto, depositata in data 26/02/2009, protocollo n. GR0025837, E' **CONFORME** allo stato di fatto/attuale

dell'unità immobiliare. (Vedi ALLEGATO N° 1.0 e ALLGATO N°2.0).-

2. Unità Immobiliare 2): Locale Garage (catastalmente C/6) posto in Comune di Monte Argentario (GR), Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra; Foglio N°13, P.IIa N°218, Sub.no N°11:

- la planimetria catastale del Locale Garage presente in catasto, depositata in data 11/06/1990 protocollo n. 136, **E' CONFORME** allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.

(Vedi ALLEGATO N°1.1 e ALLEGATO N° 2.1).-

3. Unità Immobiliare 3): Abitazione (catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°5, Piano Terra; Foglio N°13, P.IIa N°270, Sub.no N°4:

- La planimetria catastale dell'Abitazione presente in catasto, depositata in data 20/07/2007, protocollo n. GR0146259, **NON E' CONFORME allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.** Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne non registrate presso l'ufficio del Catasto. In questo caso è necessario presentare una istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l' aggiornamento della piantina catastale (DOCFA) e sanare le difformità catastali. Prima di presentare l'aggiornamento catastale devono essere sanate le differenze edilizie/urbanistiche riscontrate è quindi presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una SCIA in sanatoria per gli abusi edilizi sanabili.**

(Vedi L'ALLEGATO N° 1.2 e ALLEGATO N°2.2).

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli.

5.1 Dati Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti

Il Piano Operativo (PO) adottato dal Comune di Monte Argentario (GR) alla TAV.2.6 - Disciplina del Territorio Urbanizzato - individua la Normativa vigente sull'Area: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e la Disciplina: Tcc3 – Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art.30).

Normativa vigente sull'area interessata :

U.T.O.E	1
Ambiti territoriali	Ambito urbano1
Centro abitato	Porto Santo Stefano
Settori urbani funzionali	SUR4 – Settori urbani e prevalente funzione residenziale
Tessuti urbani	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale
Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti	Residenza

❖ **Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) - Articolo 82 settori urbani a prevalente funzione residenziale (sur) - Punto 2.4.4. Settore Urbano SUR4**

Comprende settori urbani periferici, con tessuti di formazione recente ad esclusivo carattere residenziale, realizzati su versanti scoscesi e caratterizzati da gravi condizioni di accessibilità e di circolazione interna.

La viabilità, a sezione ristretta e irregolare è priva di marciapiedi, ha innesti difficoltosi sulla viabilità principale ed è priva di sbocchi. I tessuti edilizi sono densi e privi di spazi aperti di uso pubblico.

La problematicità della configurazione fisica sconsiglia l'appesantimento dei carichi urbanistici esistenti.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. Residenza (R):

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R): solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme

b. Funzioni turistico-ricettive (T):

b.1. strutture ricettive (Tr):

b.1.1. affittacamere/bad&breakfast (Tr2)

c. Funzioni direzionali (D):

c.1. uffici, studi professionali (Du)

d. Funzioni di servizio (V-P):

d.1. verde (pubblico V - privato VP):

d.1.1. verde di arredo stradale (Vs)

d.1.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)

d.2. parcheggi (pubblici P - privati PP)

d.2.1. parcheggi a raso (Pr)

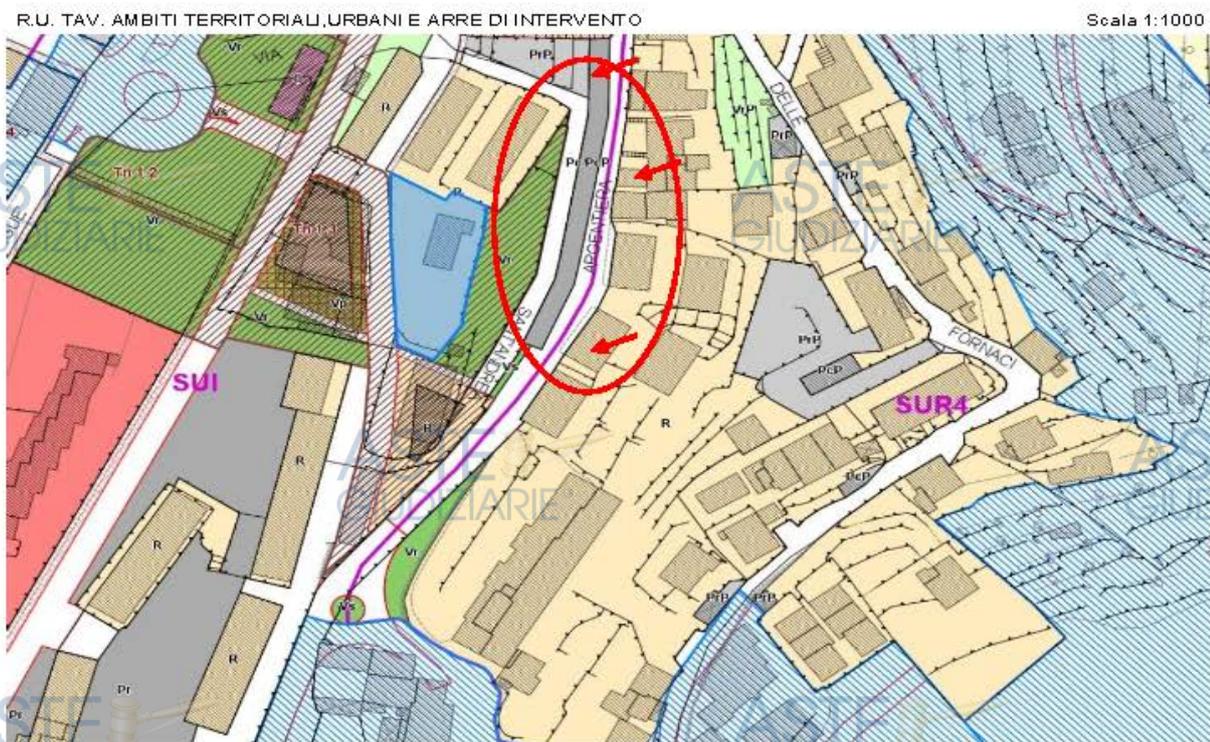
Interventi Edilizi Consentiti

1. - Nel rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.
- f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

2. - Ristrutturazione edilizia.

Cartografia di Piano



Nel **cerchio rosso** l'area interessata

5.2. Vincoli

Informazioni Relative all' Area

REGOLAMENTO URBANISTICO - B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

- ✓ La zona in cui sono poste le unità immobiliari interessate è soggetta a Vincolo Paesaggistico e Ambientale D.Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico; Articolo 142. Aree tutelate per legge.
- ✓ L' Intero territorio del Comune di Monte Argentario è soggetto al D.M. 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.
- ✓ La zona interessata fa parte dei Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a).
- ✓ La località e zona in oggetto è classificata come *zona sismica 4: sismicità molto bassa*.
- ✓ Gli immobili *non sono* gravati da usi civici e proprietà Comunali;
- ✓ La zona in cui sono posti gli immobili sotto l'aspetto della pericolosità Idraulica fa parte dell' Ambito urbano ed è caratterizzata da una : *Classe 1.1 pericolosità Idraulica Bassa*.-
- ✓ La zona in cui sono posti gli immobili sotto l'aspetto della pericolosità Geomorfologica è caratterizzata da una : *Classe G.2 pericolosità Geomorfologica media*.-

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;-

6.1. Titoli Edilizi Abilitativi

Relativamente agli immobili oggetto della presente Relazione di Stima e Perizia compreso pertinenze ed annessioni, lo **Stato Legittimo** ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è riferito alle Pratiche Edilizie presentate e presenti agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (fatto richiesta di Consultazione e Visione Pratiche Edilizie in data 29-09-2023 prot. N° 34373) :

1. L' Abitazione 1) posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°345, Sub.no N°5, distribuita interamente al Piano Secondo del fabbricato, fa riferimento al *Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 09/07/2004 prot. n°18926 - Pratica Edilizia N° 420/2004 e al*

Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.), in Variante, presentata al Comune di Monte Argentario in data 08/0972006 - Pratica Edilizia N°440/06. (Si veda ALLEGATO N° 4.0).

2. Il Locale Garage 2) posto in Via Sant' Andrea (P.le Del Valle), Piano terra, int. N.5, identificato catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°218, Sub.no N°11, distribuito interamente al Piano Terra (o sottostrada), **fa riferimento** al Titolo Edilizio Abilitativo del 24/04/1990, Concessione Edilizia N°9066/1989 (Variante in corso d'opera) per la realizzazione di autorimesse interrato. (Si veda ALLEGATO N° 4.1).

3. L'Abitazione 3) posta in Via Argentiera n.c.5, Piano Terra, o rialzato rispetto alla Via Argentiera, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°274, Sub.no N°4, **fa riferimento** all' ultimo Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 13/04/2006 prot. n°11226 - Pratica Edilizia N° 214/2006. (Si veda ALLEGATO N° 4.2).

6.2. Condoni / Sanatorie Edilizia degli immobili

Non risultano presentati Condoni e/o Sanatorie Edilizie degli immobili.

6.3. Conformità Urbanistica / Edilizia degli immobili

1. - L' Abitazione 1) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°345, Sub.no N°5, distribuita interamente al Piano Secondo del fabbricato, E' CONFORME rispetto al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 09/07/2004 prot. n°18926 - Pratica Edilizia N° 420/2004 e al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.), in Variante, presentat al Comune di Monte Argentario in data 08/0972006 - Pratica Edilizia N°440/06.- (Si veda ALLEGATO N° 4.0).

2.) - Il Locale Garage 2) posto in Comune di Monte Argentario (GR), Via Sant' Andrea (P.le Del Valle), Piano terra, int. N.5, identificato catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°218, Sub.no N°11, distribuito interamente al Piano Terra (o sottostrada), E' CONFORME al Titolo Edilizio Abilitativo del 24/04/1990, Concessione edilizia N°9066/1989 (Variante in corso d'opera) per la realizzazione di autorimesse interrato. La Concessione Edilizia originaria è del 19/07/1988 - N° 22603/86. (Si veda ALLEGATO N° 4.1).

3.) - L'Abitazione 3) posta in Via Argentiera n.c.5, Piano Terra, o rialzato rispetto alla Via Argentiera, identificata catastalmente al Foglio N°13, P.lla N°274, Sub.no N°4, **NON E' PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 148 /2018 R.G.E.I.**

Pagina 29

CONFORME rispetto all' ultimo Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 13/04/2006 prot. n°11226 - Pratica Edilizia N° 214/2006.-

(Si veda ALLEGATO N° 4.0).

Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne (opere di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, ecc.) senza richiedere Autorizzazioni e presentare i Titoli Edilizi Abilitativi necessari.

In questo caso è necessario presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una SCIA in sanatoria** per sanare le differenze edilizie/urbanistiche realizzate e riscontrate.

Tuttavia c'è da dire che le **opere sanabili con SCIA** sono quelle realizzate in doppia conformità alla Disciplina Urbanistica Edilizia, agli strumenti Urbanistici e Regolamenti Edilizi. Nel nostro caso, NON tutti gli interventi realizzati in difformità sono sanabili. -

Il costo di una Istanza di Sanatoria può andare dai 4.500 ai 5.000 Euro e variare in base alla complessità della stessa compreso la parcella del professionista, le sanzioni amministrative, oneri concessori vari, diritti, bolli, ecc.

(Si veda ALLEGATI N° 1.2 - N°2.2 - N° 3.2 - N°4.2).

6.4. Abitabilità / Agibilità degli immobili

Dalle ricerche effettuate c/o l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario e dalla consultazione delle Pratiche Edilizie rintracciate, riguardanti le unità immobiliari interessate, NON si è rilevato l'esistenza del **Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.**

7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

7.1. Divisione in lotti

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente Perizia e Relazione di Stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva in un **TRE LOTTI:**

- ◆ **LOTTO N° 1 (Uno);**

ASTE GIUDIZIARIE
♦ LOTTO N° 2 (Due);
♦ LOTTO N° 3 (Tre);

ASTE GIUDIZIARIE

♦ **Il LOTTO N° 1** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (Catastalmente A/4: abitazione popolare) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.17, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano II° rispetto alla Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna comune; l'ingresso è posto sulla Sx. del pianerottolo comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- un ingresso della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo delle scale comuni; un soggiorno-pranzo della superficie utile di circa 14,10 mq., con annesso un cucinotto della superficie utile di circa 5,35 mq.; un corridoio/disimpegno della superficie utile di circa 4,80 mq.; una camera singola della superficie utile di circa 13,80 mq. provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; una cameretta (studio) della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (Nota -La cameretta non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia); un bagno della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); un balcone della superficie utile di circa 10,0 mq., sul fronte principale con affaccio e vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 55,15 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa mc. 196,65.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *BUONO*;

- **Stato d' uso dell' immobile:** *occupato dal Soggetto Esecutato e/o familiari dello stesso.*

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;

- **Classamento:** Rendita Euro 255,65; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 5,5 vani;

- **Indirizzo:** Via Argentiera n.18, Piano 2;

- **Dati di Superficie:** Totale: 72 mq. - Totale escluso aree scoperte: 69 mq.;

- **Intestati Catastali a Attuali** :

[REDACTED]; Diritto di Proprietà per 1/1.

▪ **Confini**: vano scala comune, prop.tà, [REDACTED], corte comune, Via Argentiera, s.s.a.;

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°1 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.0: documentazione catastale - ALLEGATO N°2.0 grafico - ALLEGATO N°3.0: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

♦ **Il LOTTO N° 2 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su un Locale GARAGE (Catastalmente C/6) posto in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int. 5, Piano Terra, in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Via/Strada Argentiera, parzialmente interrato.

Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune.

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *NORMALE*;

- **Stato d' uso dell' immobile**: *Al momento del sopralluogo il Garage era utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.*

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

- **Dati Identificativi**: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;

- **Classamento**: Rendita Euro 90,64; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 15 mq.;

- **Indirizzo**: P.le Del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie**: Totale: 17 mq.;

- **Intestati Catastali a Attuali** :

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000.

▪ **Confini**: altra proprietà su due lati, terrapieno, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), s.s.a.;

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°2 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.1: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.1 grafico - ALLEGATO N°3.1: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

♦ **Il LOTTO N° 3** è come di seguito identificato:

Quota pari a 1/4 del diritto di Piena Proprietà su una **Abitazione** (Catastalmente A/4: *abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.5, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto alla Via/Strada Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune, esterna; l'ingresso è posto sulla Dx. del passaggio comune, rialzato, rispetto alla Via/Strada pubblica.

L'Abitazione è così composta e articolata:

- un ampio soggiorno-pranzo "open space", della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; un disimpegno della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a "camerette", alla camera singola, al bagno e al w.c.; due stanze destinate a "camerette" singole, che non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M., una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una "finestrella" con affaccio sul corridoio esterno comune; una camera singola della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; un bagno della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; un W.C. della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; una terrazza esclusiva, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq., rialzata rispetto alla quota di calpestio della abitazione; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq. -

▪ **Dati Metrici**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 30,0 mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc. -

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: **BUONO**;

- **Stato d'uso dell' immobile:** Al momento del sopralluogo l'Abitazione era occupata e utilizzata dalla Signora [REDACTED] che l'ha acquistata, per l'intero, con atto del 19/10/2020 ai rogiti del Notaio Detti.

(Vedi ALLEGATO N° 7.0: copia dell'atto di compravendita).

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°5;
- **Classamento:** Rendita Euro 198,84; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 5 vani;
- **Indirizzo:** Via/Strada Argentiera, n°5, Piano Terra;
- **Dati di Superficie:** Totale: **109 mq.**, Totale escluse aree scoperte **98 mq.**;
- **Intestati Catastali Attuali :** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

- **Confini:** proprietà [REDACTED], Via Argentiera, passaggio comune, s.s.a.;

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°3 si rimanda all'ALLEGATO N° 1.2: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.2 grafico - ALLEGATO N°3.2: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

8.1. Divisibilità dei Beni immobili

Gli immobili oggetto della presente *Relazione e Perizia di Stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, sono pignorati:

- per la **quota di 1/1 della piena proprietà le due unità immobiliari** di cui ai **punti 1) e 2)** dei precedenti paragrafi (*Abitazione:* Foglio n.13, P.IIa n.345, Sub.no n.5 e *Garage:* Foglio n.13, P.IIa n.218, Sub.no n.11);
- per la **quota di 1/4 della piena proprietà l'unità immobiliare** di cui al **punto 3)** dei precedenti paragrafi (*Abitazione:* Foglio n.13, P.IIa n.270, Sub.no n.4.).

Per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche **NON** sono divisibili in più lotti oltre a quelli già individuati.

9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di 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;

9.1. Stato di possesso degli immobili

1) - L'unità immobiliare costituita da una **Abitazione** (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.ro 17, Piano II°, al momento del sopralluogo era libera da persone, non occupata da terzi senza titolo; era occupata da mobili e suppellettili della casa;

(Vedi ALLEGATO N.3.0: Documentazione fotografica).

2) - L'unità immobiliare costituita da un **Locale Garage** (catastalmente C/6), ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Sant' Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano T., era libera, non occupata da terzi senza titolo; era occupata da cose e utilizzata dall' esecutato come deposito di attrezzi e materiale edile di vario genere;

(Vedi ALLEGATO N.3.1: Documentazione fotografica).

3) - L'unità immobiliare costituita da una **Abitazione** (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Argentiera n.ro 5, Piano Terra., al momento del sopralluogo era Occupata dalla Signora [REDACTED] in qualità di unica proprietaria pervenutagli con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19/10/2020 repertorio n.100438, raccolta n.14228, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/10/2020 al Reg. Part.re N.9154 ed al Reg. Gen.le N.12728;

(Vedi ALLEGATO N.3.2: Documentazione fotografica).

All'Ufficio del Registro di Grosseto non risultano atti privati, contratti di locazione e comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.-

10. RISPOSTA AL QUESITO N.10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;-

10.1. Assegnazione al Coniuge

Le unità immobiliari oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito. -

11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

11.1. Vincoli, Diritti, Servitù

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sugli immobili oggetto di stima:

- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- Diritti di usi civici;
- Oneri di natura condominiale;
- Altro.

12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12

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

12.1. Criterio di Stima Adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è 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 2° semestre 2023, si potrebbe verificare.-

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del Mq. di Superficie Commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso e destinazione, dall'epoca di costruzione, dalla località e zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi di mercato applicati in essa.

Ad ausilio è stato consultato:

- il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. - 1° semestre 2023 - Comune di Monte Argentario (GR) - Zona Centrale di P.S. Stefano - Destinazione Residenziale; Tipologia Abitazioni: civili e di tipo economico - Box auto - Stato conservativo: tra Ottimo e normale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	OTTIMO	3300	4600	L	13,3	18,4	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3200	L	9,1	13,3	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	1850	2550	L	5,8	8,3	L
Box	NORMALE	1500	2200	L	4,9	7,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1100	L	3	6,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3400	5600	L			L

- il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., - Osservatorio del mercato immobiliare - fornitura dati OMI (quotazioni immobiliari) - Prov. di GR. - I° semestre 2023;

- le quotazioni immobiliari sul mercato immobiliare in zona Porto Santo Stefano, nell'anno

In corso;

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 3.900 /m²	€ 17,7 /m²/mese	Q appartamenti
attico	€ 4.150 /m²	-	Q attici
bivano	€ 4.000 /m²	-	Q bivani
casa indipendente	€ 4.950 /m²	€ 28,2 /m²/mese	Q case indipendenti
casa semindipendente	€ 4.450 /m²	€ 68,7 /m²/mese	Q case semindipendenti
casale	€ 4.300 /m²	-	Q casali
mansarda	€ 3.600 /m²	-	Q mansarde
pentavano	€ 3.900 /m²	-	Q pentavani
quadrivano	€ 3.700 /m²	€ 25,4 /m²/mese	Q quadrivani
trivano	€ 4.150 /m²	-	Q trivani
villa	€ 5.200 /m²	€ 26,9 /m²/mese	Q ville
villetto a schiera	€ 5.300 /m²	-	Q villette a schiera

- nonché dall'ampia e maturata esperienza del sottoscritto nel settore immobiliare.
Dati tutti opportunamente ragguagliati al caso specifico.

12.2. Stima del più probabile Valore di mercato degli immobili

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della Località e della zona; l'ubicazione e la posizione; le caratteristiche tipologiche e costruttive; la vetustà; lo stato di conservazione e manutenzione; la conformità urbanistica-edilizia e catastale; la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; lo stato locativo (le unità immobiliari si considerano **LIBERE**); la consistenza degli immobili; vincoli di natura Urbanistica della località/zona e del fabbricato/i; le eventuali servitù esistenti; eventuali abusi edilizi da sanare (*Abitazione in Via Argentera n°5, piano terra*); lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura, per immobili aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori medi unitari di mercato (Euro/mq./commerciale):

- ❖ - **ABITAZIONI CIVILI** (Stato conservativo *Buono*) un Valore medio unitario di :
..... ⇒ **3.900,00 Euro al mq.;**
- ❖ - **BOX AUTO** (Stato conservativo *Normale*) un Valore medio unitario di :
..... ⇒ **1.800,00 Euro al mq.;**

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 8% - 10%;
- dello stato manutentivo e conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima;
- della destinazione catastale: *A/4 Abitazioni; C/6 Autorimessa;*
- che le Abitazioni e il Locale Garage compreso accessori, pertinenze comuni ed esclusive e quant'altro, costituenti il **LOTTO N° 1 (Uno)**, il **LOTTO N° 2 (Due)**, il **LOTTO N° 3 (Tre)**, oggetto di stima, si considerano **liberi**;
- della destinazione Urbanistica dei fabbricati;
- della Conformità/Regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale delle u.i.;

- di eventuali vincoli di varia natura, esistenti;
- che viene posta in vendita la quota di :

- **La Piena Proprietà (1/1) della Abitazione** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°, identificata al Catasto Fabbricati al F. 13, P.lla 345, Sub.no 5;
- **La Piena Proprietà (1/1) del locale Garage** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), Piano T. int.5, identificato al Catasto Fabbricati al F.13, P.lla 218, Sub.no 11;
- **La quota di 1/4 della piena proprietà della Abitazione** posta in Via Argentiera n°5, Piano Terra, identificata al Catasto Fabbricati al F. 13, P.lla 270, Sub.no 4;

altre considerazioni di carattere generale;

Pertanto ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi possa essere attribuito un *valore unitario (Euro/Mq.) riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di :*

- 1. ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2° (al Catasto Fabbricati Foglio N.13, P.lla N.345, Sub.no N.5, Categ. A/4) : ..= **3.200,00 Euro al mq./commerciale**;....
- 2. Locale GARAGE** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), P./T., int.5, (al Catasto Fabbricati al Foglio N.13, P.lla N.218, Sub.no N.11, Categ. C/6):
.....= **1.600,00 Euro al mq./commerciale**;....
- 3. ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra, (Catasto Fabbricati al Foglio N.13, Part. N.270, Sub. N. 4, Categ. A/4): = **3.500,00 Euro al mq./commerciale**;

Inoltre, tenuto conto che:

lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una Vendita Giudiziaria e considerando quindi un decremento pari al 10%, ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi *possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di :*

- 1. ABITAZIONE (catastalmente A/4)** posta in Via Argentiera n°17, Piano 2°:
= € 3.200,00 x 0,90 = **2.900,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**
- 2. Locale GARAGE (catastalmente C/6)** posto in Via Sant'Andrea (P.le Del Valle),
int. 5, Piano T.:
= € 1.600,00 x 0,90 = **1.450,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**
- 3. ABITAZIONE (catastalmente A/4)** posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra:
= € 3.500,00 x 0,90 = **3.150,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**

12.3. Valore dei Beni immobili

Premesso quanto sopra, e conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE degli immobili riportata al § 2.6 della presente relazione, si stima il più probabile Valore Attuale di Mercato degli stessi compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, etc.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

➔ **1) ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano Secondo :

(Catastalmente : F.13, P.lla 345, Sub.5)

- Mq. 71,50 x 3.200,00 Euro/mq. = 229.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentoventinovenila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

➔ **2) Locale GARAGE** Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.lla 218 - Sub.1)

- Mq. 14,30 x 1.600,00 Euro/mq. = 22.900,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventiduemilanovecento/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

➔ **3) ABITAZIONE** Via Argentiera n°5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.lla 270 - Sub.4)

- Mq. 95,25 x 3.500,00 Euro/mq. = 333.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Trecentotrentatremilacinquecento/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI: 1) 2) 3)

Euro (229.000,00 + 22.900,00 + 333.500,00) = 585.400,00 Euro in c.t.

Diconsi : Cinquecentoottantacinquemilaquattrocento/00Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI PER VENDITA GIUDIZIARIA

➔ **1) ABITAZIONE** posta in Via Argentiera n°17, Piano Secondo :

(Catastalmente : F.13, P.lla 345, Sub.5)

- Mq. 71,50 x 2.900,00 Euro/mq. = 207.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentosettemilacinquecento/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

➔ **2) Locale GARAGE** Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int.5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.lla 218 - Sub.1)

- Mq. 14,30 x 1.450,00 Euro/mq. = 21.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventunomila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori

➔ **3) ABITAZIONE** Via Argentiera n°5, Piano Terra:

(Catastalmente F.13 - P.lla 270 - Sub.4)

- Mq. 95,25 x 3.150,00 Euro/mq. = 300.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Trecentomila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI : 1) 2) 3)

Euro (186.000,00 + 21.000,00 + 283.000,00) = 490.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Quattrocentonovantamila/00Euro

12.4 - Valore Del LOTTO N° 1 (Uno) Prezzo Base

◆ **Il LOTTO N° 1 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (Catastalmente A/4: *abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.17, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano II° rispetto alla Via Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una scala interna comune; l'ingresso è posto sulla Sx. del pianerottolo comune.

L'abitazione è così composta e articolata:

- *un ingresso* della superficie utile di circa 2,50 mq., con accesso diretto dal pianerottolo delle scale comuni; *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 14,10 mq., con annesso *un cucinotto* della superficie utile di circa 5,35 mq; *un corridoio/disimpegno* della superficie utile di circa 4,80 mq.; *una camera singola* della superficie utile di circa 13,80 mq. provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante; *una cameretta (studio)* della superficie utile di circa 8,60 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante (Nota -La cameretta non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa in materia); *un bagno* della superficie utile di circa 7,00 mq. provvisto di finestra (senza affaccio); *un balcone* della superficie utile di circa 10,0 mq., sul fronte principale con affaccio e vista panoramica verso il Porto e Nord/Ovest.-

▪ **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 55,15 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 10,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 65,15 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 69,00 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,85 mt. ; il Volume Edificato (VE) è di circa mc. 196,65. -

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *BUONO*;
- **Stato d' uso dell' immobile**: *occupato dal Soggetto Esecutato e/o familiari dello stesso.*

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°345, Sub.no N°5;
- **Classamento:** Rendita Euro 255,65; Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 5,5 vani;
- **Indirizzo:** Via Argentiera n.18, Piano 2;
- **Dati di Superficie:** Totale: 72 mq. - Totale escluso aree scoperte: 69 mq.;
- **Intestati Catastali a Attuali :** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

- **Confini:** vano scala comune, prop. tà [REDACTED]; corte comune, Via Argentiera, s.s.a.;

➔ **VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) :**

= 207.500,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentosettemilacinquecento/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°1 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.0: documentazione catastale - ALLEGATO N°2.0 grafico - ALLEGATO N°3.0: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

12.5 Valore Del LOTTO N° 2 (Due) Prezzo Base

◆ **Il LOTTO N° 2 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su un Locale GARAGE (*Catastalmente C/6*) posto in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), int. 5, Piano Terra, in un corpo di fabbrica staccato/separato, sotto il piano stradale e area a parcheggio della Via/Strada Argentiera, parzialmente interrato.

Si compone di un unico vano avente accesso diretto dall'antistante strada o passaggio comune.

- **Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 14,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,50 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,91 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 45,10 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *NORMALE*;
- **Stato d' uso dell' immobile**: *Al momento del sopralluogo il Garage era utilizzato come deposito di materiale vario soprattutto edile.*
- **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare**:
- **Dati Identificativi**: Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°218, Sub.no N°11;
- **Classamento**: Rendita Euro 90,64; Categoria C/6; Classe 6; Consistenza 15 mq.;
- **Indirizzo**: P.le Del Valle (Via Sant'Andrea), int. 5, Piano Terra;
- **Dati di Superficie**: Totale: 17 mq.;
- **Intestati Catastali a Attuali** [REDACTED]
- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000.
- **Confini**: altra proprietà su due lati, terrapieno, Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), s.s.a.;

➔ **VALORE DEL LOTTO N° 2 (Due) :**

= 21.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Ventunomila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°2 si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 1.0: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.1 grafico - ALLEGATO N°3.1: documentazione fotografica; predisposti dallo scrivente CTU.

12.5 Valore Del LOTTO N° 3 (Tre) Prezzo Base

❖ **Il LOTTO N° 3 è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a 1/4 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione** (Catastalmente A/4: *abitazione popolare*) posta in Comune di Monte Argentario (GR), località P.S.Stefano, Via Argentiera n.c.5, Zona semiperiferica Nord/Est della Località, sul lato Sx della S.P.N.161, direzione Porto. L'Abitazione è distribuita su un unico livello, al Piano Terra o rialzato rispetto alla Via/Strada Argentiera; si raggiunge dalla Via Argentiera e lasciata questa, salendo una rampa di scale comune, esterna; l'ingresso è posto sulla Dx. del passaggio comune, rialzato, rispetto alla Via/Strada pubblica.

L'Abitazione è così composta e articolata:

- un ampio soggiorno-pranzo "open space", della superficie utile di circa Mq.(18,80+12,80) = 31,60 mq., provvisto di una porta-finestra con ingresso dalla terrazza esclusiva antistante, posta sul fronte principale, fronte strada, e una porta sulla parete di fondo per accedere alla chiostra retrostante; un disimpegno della superficie utile di circa 5,0 mq., con accesso dal soggiorno e dal quale si accede alle due stanze destinate/utilizzate a "camerette", alla camera singola, al bagno e al w.c.; due stanze destinate a "camerette" singole (non raggiungono la superficie minima di 9,0 mq. prevista dall' Art. 2 del D.M.), una ha una superficie utile di circa 6,65 mq. e l'altra di circa 6,55 mq., sono provviste, ciascuna, di una "finestrella" con affaccio sul corridoio esterno comune; una camera singola della superficie utile di circa 13,80 mq., provvista di finestra con affaccio sulla terrazza esclusiva e una porta verso il corridoio esterno comune; un bagno della superficie utile di circa 3,80 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; un W.C. della superficie utile di circa 1,90 mq., privo di finestra, provvisto di un aspiratore centrifugo; una terrazza esclusiva, panoramica, fronte ovest, della superficie utile di circa 30,0 mq., rialzata rispetto alla quota di calpestio della abitazione; una chiostra retrostante della superficie utile di circa 3,0 mq.-

▪ **Dati Metrici**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione è di circa 69,30 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 30,0 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 99,30 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 87,50 mq.; l'Altezza Utile media (HU) è di circa 2,80 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 245,0 mc. -

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: *BUONO*;

- **Stato d' uso dell' immobile:** *Al momento del sopralluogo l' Abitazione era occupata e utilizzata dalla Signora [REDACTED] che l'ha acquistata, per l'intero, con atto del 19/10/2020 ai rogiti del Notaio Detti.*

(Vedi ALLEGATO N° 7.0: copia dell' atto di compravendita).

▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

- **Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°5;

- **Classamento:** Rendita Euro 198,84; Categoria A/4; Classe 1; Consistenza 5 vani;

- **Indirizzo:** Via/Strada Argentiera, n°5, Piano Terra;

- **Dati di Superficie:** Totale: 109 mq., Totale escluse aree scoperte 98 mq.;

- **Intestati Catastali Attuali :** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

- Confini: proprietà [REDACTED] Via Argentiera, passaggio comune, s.s.a.;

 **VALORE DEL LOTTO N° 3 (Tre):**
= 300.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : Duecentoottantatremila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare costituente il LOTTO N°3 si rimanda all' ALLEGATO N° 1.2: documentazione catastale - ALLEGATO N° 2.2 grafico - ALLEGATO N°3.2: documentazione fotografica).

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili;
ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili;
ALLEGATO N. 3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili;
ALLEGATO N. 4 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;
ALLEGATO N. 5 : Relazione/i notarile/i Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili;
ALLEGATO N. 6 : Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili;
ALLEGATO N. 7 : Copia Atti di Compravendita degli immobili;

Grosseto, li 06/11/2023

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 1.0 :

**Documentazione Catastale ABITAZIONE posta in P.S. Stefano, Via
Argentiera n° 17, Piano II° - F.13 - p.lla 345 - Sub. 5:**

- **Planimetria catastale e Visura Storica della u.i.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. :

Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente





PLANIMETRIA CATASTALE



Data di presentazione: 26/02/2009 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069179/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. GR0025837 del 26/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte Argentario	
Via Argentiera civ. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scotto Daniele
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 13	Prov. Grosseto
Particella: 345	N. 1086
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



pianta piano secondo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2022 - Comune di MONTE ARGENTIERO (GR) - Foglio 13 Particella 345 Subalterno 5 - VIA ARGENTIERA n. 18 Piano 2

Data di presentazione: 26/02/2009 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069179/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



ALLEGATO N. 1.1:

**Documentazione Catastale della Locale GARAGE posto in P.S. Stefano
Via S. Andrea (P.le del Valle), Piano T. int.5 : F.13 – P.lla 218 – Sub.11**

- **Planimetria catastale e Visura Storica della u.i.**



Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data di presentazione: 11/06/1990 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069180/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti

MODULARIO F. rip. rend. 487



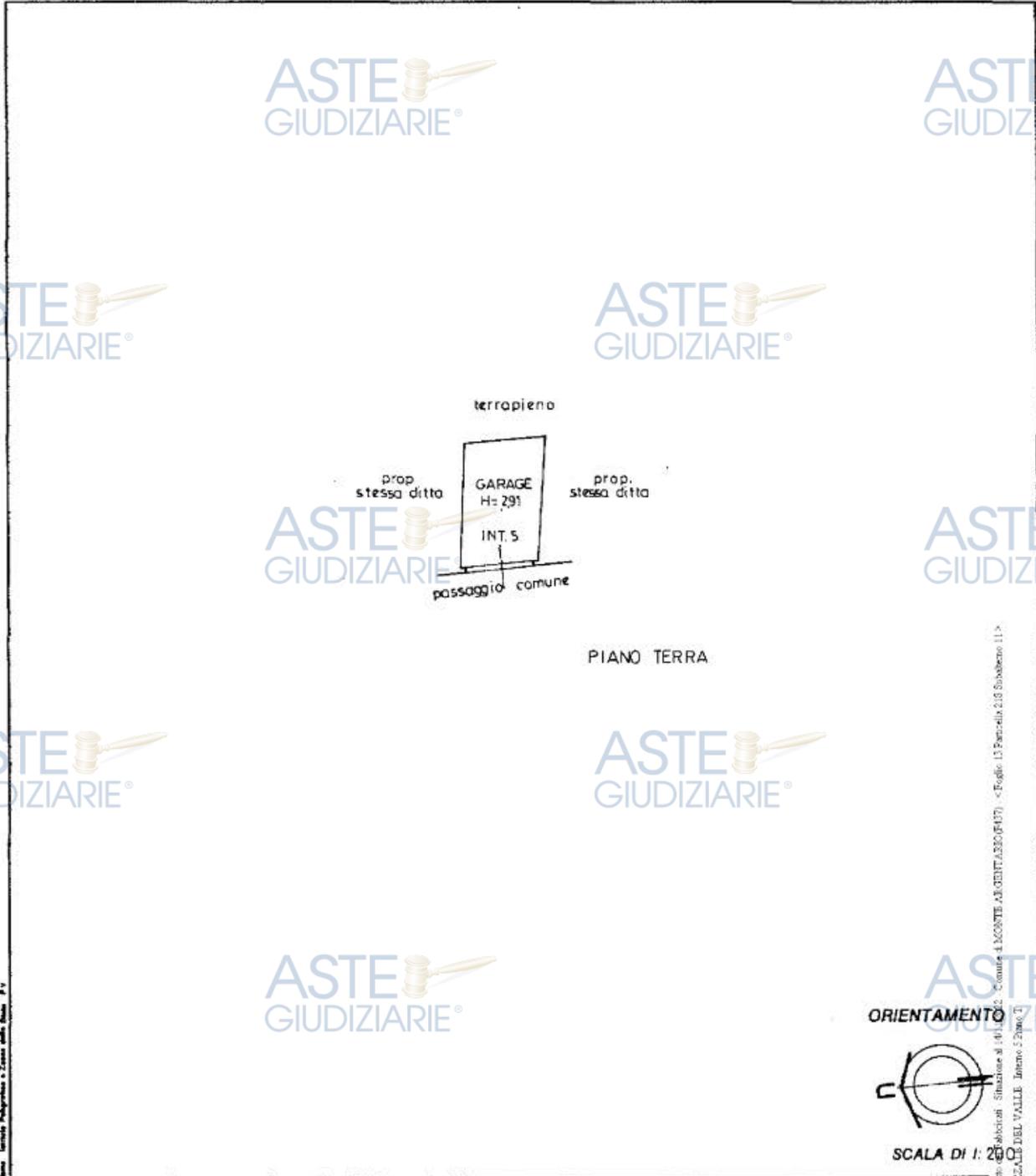
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

136

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Monteargentario** via **Loc. " Il Valle "** civ.....



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**
(Titolo, cognome e nome)
MAGNANI Walfrido

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. **13**

Iscritto all'albo de **Geometri**
GROSSETO **246**

7 MAG. 1991
ACCETTABILE

Data di presentazione: 11/06/1990 - Data: 14/11/2022 - N. pratica: GR0069180/2022 - Richiedente: mecarozzi angelo - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (297x210) - Pat. di scala: 1:1

Firmato Da: MECAROZZI ANGELO E messo Da: INFOCAMERE QU ALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE C.A.Serial#: 865d5



ALLEGATO N. 2 :

- ALLEGATO N° 2.0 : Pianta *Abitazione* posta in Via Argentiera n.c. 17, Piano Secondo – F.13 – P.IIa 345 – Sub. 5;

- ALLEGATO N° 2.1 : Pianta *locale Garage* posto In Via Sant'Andrea (P.le Del Valle), Piano Terra, int.5, – F.13 – P.IIa 218 – Sub. 11;

- ALLEGATO N° 2.0 : Pianta *Abitazione* posta in Via Argentiera n.c. 5, Piano Terra – F.13 – P.IIa 270 – Sub. 4;



Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente

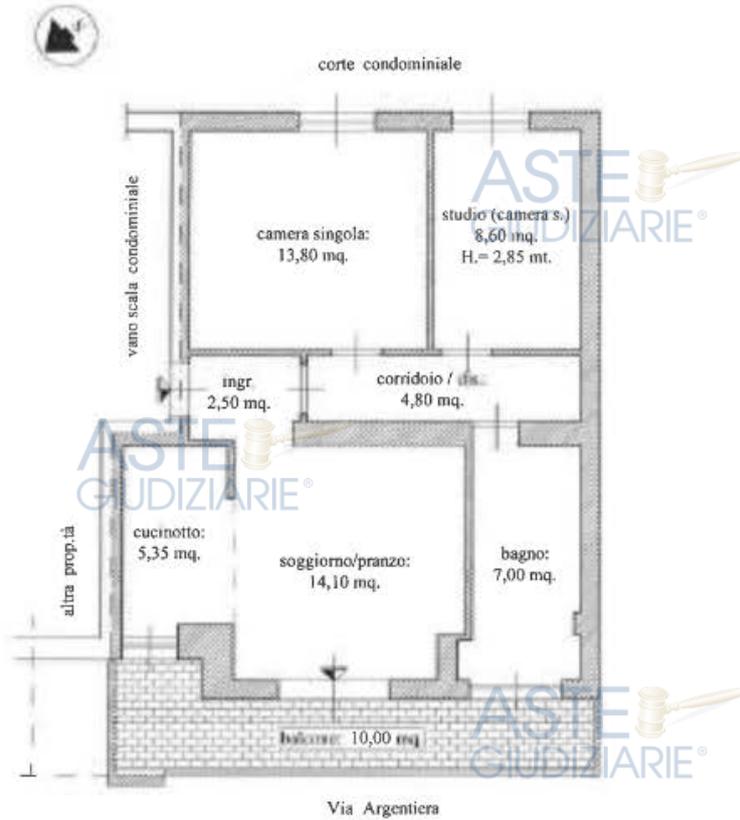


PIANTA DELL' ABITAZIONE: PIANO SECONDO

- Scala 1:100 -

Via Argentiera n° 17

foglio N°13 - P.lla N° 345 - Sub.no N° 5



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DELLA ABITAZIONE

IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
ABITAZIONE	55,15 mq.	10,00 mq.	65,15 mq.	69,00 mq.	2,85 mt.	196,65 mc.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N° 2.1

PIANTA DEL GARAGE : PIANO TERRA
- Scala 1: 50 -
foglio N°13 - P.Ila N°218 - Sub.no N° 11

ASTE GIUDIZIARIE®



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DEL GARAGE

IMMOBILI	Superf. Utile (SU) : Mq.	Sup. Accessoria (SA) : Mq.	Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq.	Sup. Edificata (SE) : Mq.	Altezza utile (HU)	Volume Edificato (VE)
GARAGE P/T.	14,30 mq.	0,00 mq.	14,30 mq.	15,50 mq.	2,91 mt.	45,10 mc.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 3.0:

**Documentazione fotografica attuale della Abitazione posta In Via Argentiera n.c.
17, Piano Secondo – F.13 – P.IIa 345 – Sub. 5**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotoaerea della località e della zona dove è ubicato il fabbricato cui fa parte l'abitazione interessata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



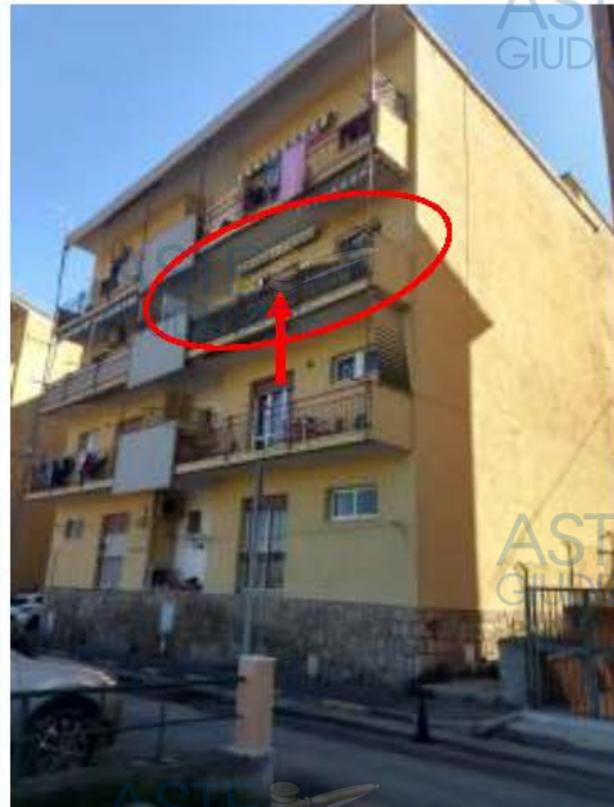
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto N° 1: Vista del fabbricato fronte sulla Via Argenteria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto N° 2: Vista del fronte principale del fabbricato prospiciente la Via Argenteria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto N°3: Vista del fronte retro fabbricato e dell'ingresso alla scala interna condominiale



Foto N°4: Vista dell'androne di ingresso condominiale del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto N°5: Vista della scala condominiale e dell'ingresso alla abitazione al Piano II°



Foto N°6: Vista della zona ingresso e disimpegno della Abitazione.





Foto N°7 - Vista interna Abitazione: locale soggiorno verso il balcone.



Foto N°8 - Vista interna Abitazione: locale soggiorno verso il balcone e il cucinotto laterale.

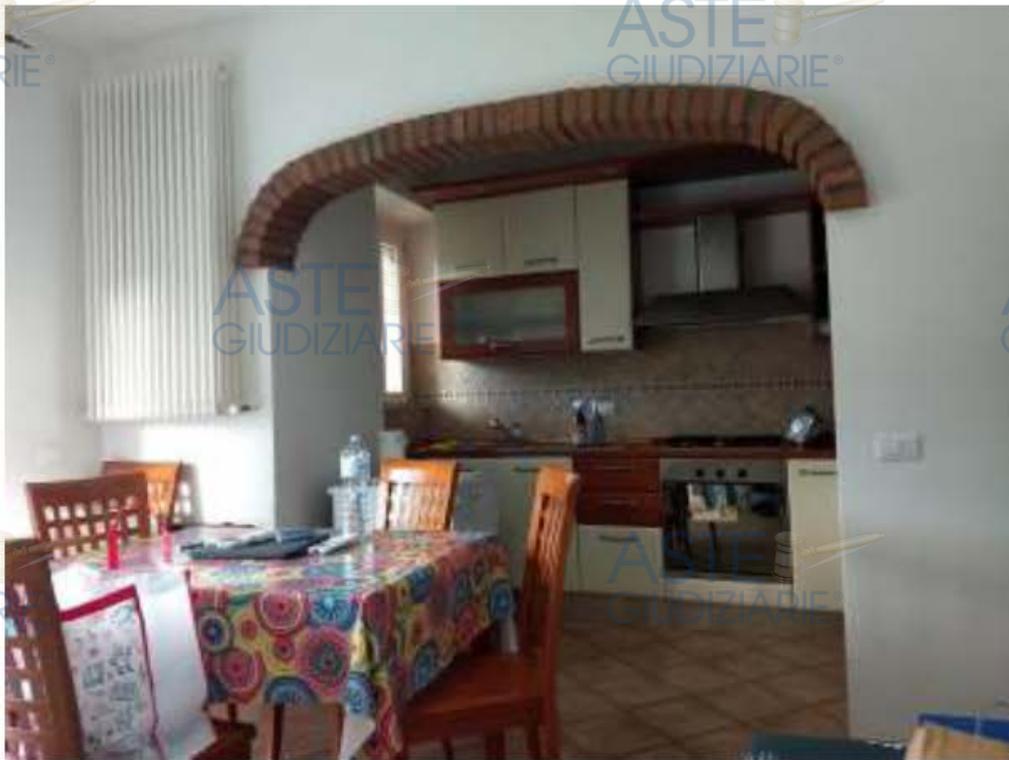


Foto N°9- Vista interna Abitazione: il cucinotto dal locale soggiorno.



Foto N°10- Vista interna Abitazione: dal locale soggiorno verso l'ingresso.



Foto N°11- Vista interna Abitazione: dal disimpegno verso l'ingresso.

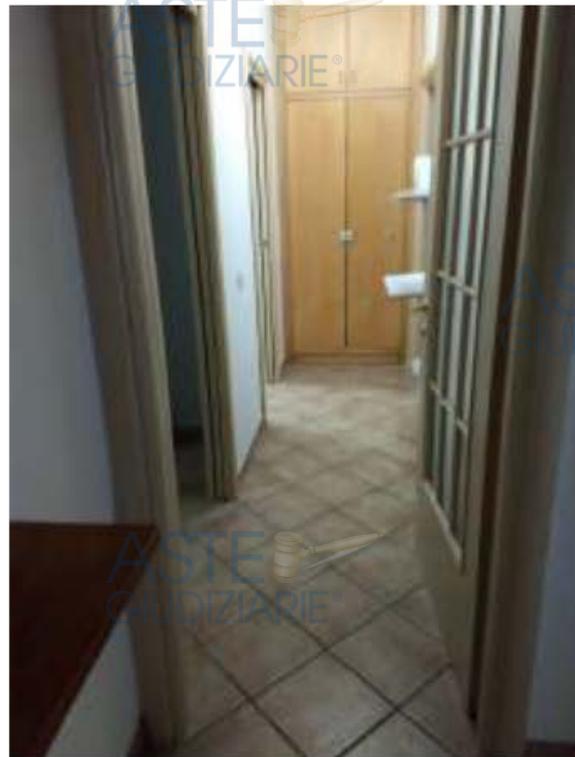


Foto N°12- Vista interna Abitazione: dall'ingresso verso il disimpegno.



Foto N°13- Vista interna Abitazione: camera singola verso il disimpegno.



Foto N°14- Vista interna Abitazione: camera singola verso la parete esterna finestrata.



Foto N°15 e 16- Vista interna Abitazione: camera / studio verso la parete esterna finestrata e verso il disimpegno.



Foto N°17- Vista interna del bagno, verso la parete estem finestrata.

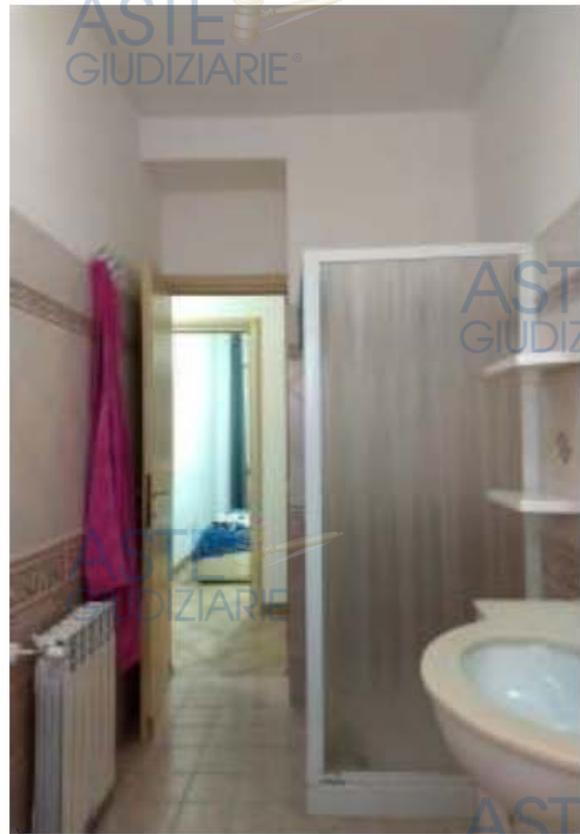


Foto N°18- Vista interna del bagno, verso il disimpegno.



Foto N°19- Vista esterna del balcone prospiciente la Via Argenteria. Verso Nord.



Foto N°20 - Vista esterna del balcone prospiciente la Via Argenteria. Verso Sud.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 3.1:

**Documentazione fotografica attuale della Locale Garage posto in Via
Sant'Andrea (Piazzale Del Valle), int. 5, Piano Terreno – F.13 – P.Ila 218 – Sub.**

11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.
Dr. Arch. Angelo Mecarozzi

F.to Digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

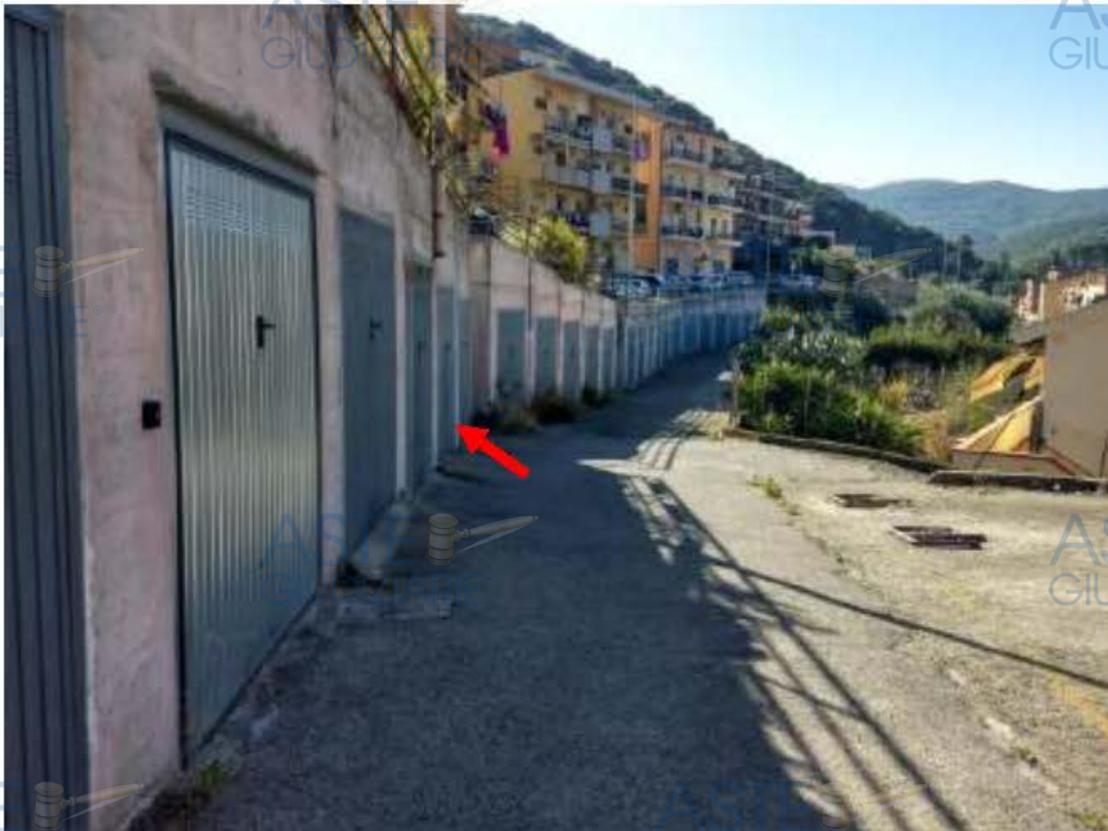
Fotoaerea della località e della zona dove è ubicato il fabbricato cui fa parte l'abitazione interessata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto N°21- Vista esterna della zona dove è ubicato il Garage. In rosso l'ubicazione del garage.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto N°24- Vista interna Locale garage.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

