

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 151/2021 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Ill.ma Dott.ssa Cristina Nicolò

Relazione tecnica di stima

Grosseto, febbraio 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Stefano Biserni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamónio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Stefano Biserni, nato a Grosseto il 15/07/1968, codice fiscale BSR SFN68L15E202V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.288, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Telamonio 31, veniva incaricato dall'Ill.ma Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina Nicolò, di redigere perizia estimativa del compendio pignorato di proprietà del soggetto esecutato.

Al CTU nominato venivano posti i seguenti quesiti:

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2° 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 evidenziato, 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 rappresentato, 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla redazione 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 di 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 esecutata **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 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 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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



Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Dott.ssa Ilaria Brogi, e l'esperto impiantista Arch. Giancarlo Colantuoni. il giorno 14 Dicembre 2022 alle ore 15,30 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

Allegato A (verbale immissione in possesso)

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

1° QUESITO:

1. **Verifici**, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato verificato che in data 29/12/2021 è stata rilasciata dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale prevista dall'art.567 c.p.c, a firma del Dott. Paolo - Efisio Anedda Angioy, Notaio in Perugia (PG), depositata in atti e relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento relativamente all'immobile oggetto di stima, ubicato nel comune di Cinigiano, in via della Stazione, Scala B, interno 5 e 8, foglio 174 part 437 su 10 e 16, di cui alla Procedura Esecutiva n° 151/2021 R.G.E.I., oltre al quadro sinottico delle provenienze al ventennio e alle visure storiche degli immobili.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare ed integrare la documentazione sino a tutto il 07/02/2023 relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali, stato attuale)

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti, visti i titoli di provenienza e consultati i registri dell'agenzia del territorio di Grosseto, ritiene il bene interamente identificabile, come segue:

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano (GR), in Via della Stazione Scala B interno 5, piano terra, censita al Catasto Urbano di detto comune al Foglio 174 Particella 437 sub.10, categoria A/2, classe 2, di vani 4,5 rendita €383,47 e unità immobiliare in via della Stazione Scala B interno 8, piano seminterrato, censita al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 174 Particella 437 sub.16, categoria C/2, classe 4, consistenza 0,5 vani, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 68,84.

Immobile di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c e da me ulteriormente verificato, il bene oggetto di stima, è pervenuto all'attuale proprietario, attraverso atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ripoli Salvatore, Notaio in Grosseto, del 23/12/2010 rep.199084/6752, trascritto presso l'agenzia del territorio di Grosseto il 30/12/2010 al n. 12385 di formalità, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI AL VENTENNIO

Così come riportato dal certificato notarile depositato in atti e da me ulteriormente verificato, si riportano le formalità al ventennio e fino a tutto il 07/02/2023 relativamente ai beni oggetto della presente perizia.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 30/12/2010 ai numeri 3763 per Euro (142.000,00 di cui) 71.000, 00 (per capitale), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED];

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamónio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

■ Pignoramento Immobiliare n. 15574 del 17/12/2021 a favore di ■
S.R.L. ■
■
■
■
■
■; e contro ■
■; Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale
di Grosseto, in data 6/11/2021 rep. 1768.

Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)

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.);*

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Dott.ssa Ilaria Brogi, il giorno 14 Dicembre 2022 alle ore 15,30 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

2a) LA LOCALITÀ E LA ZONA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale edificato a Monticello nel comune di Cinigiano (GR) in via della Stazione, n 7.

Monticello Amiata è una frazione del comune di Cinigiano, di circa 442 abitanti, posto in zona collinare sulla strada che conduce al Monte Amiata in provincia di Grosseto.

Situato a 734 metri sul livello del mare, mantiene una radicata tradizione per gli antichi mestieri legati alla lavorazione dell'olio e delle castagne. Sono presenti due percorsi naturalistici, la "via delle fonti" e la "via della castagna", che puntano a valorizzare e favorire la conoscenza del terreno circostante. La frazione di Monticello Amiata si situa a circa 9 chilometri dal capoluogo comunale e circa 50 chilometri da Grosseto, capoluogo di provincia.

2b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'accesso al fabbricato avviene da via della Stazione attraverso una scalinata che dalla

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

strada sale e conduce al vialetto sul fronte del fabbricato, o in alternativa dalla via degli Abeti posta sul retro dell'immobile. L'accesso al fabbricato avviene tramite portone in vetro a doppia anta, dal vano scala condominiale. Il fabbricato è due piani fuori terra e l'appartamento è posto al piano rialzato con il locale cantina al piano seminterrato sottostante.

L'edificio a forma di parallelepipedo dentellato, a due piani fuori terra più un piano seminterrato, è realizzato in cemento armato e latero-cemento, copertura in parte in laterizio con canali di gronda realizzati in rame, in parte con lastrico calpestabile accessibile dagli appartamenti posti all'ultimo piano.

Terrazze e facciate sono rifinite in intonaco, color beige chiaro, gli infissi in legno con avvolgibili in color beige.

L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino in legno ad anta singola, su un ampio locale di soggiorno di circa 19,01 mq, con altezza di circa 2,78 ml, dotato di portafinestra in legno, caminetto, e rifinito con pavimento in mattonelle di gres porcellanato rettangolari, con colorazione beige, disposte a ricorsi orizzontale sfalzati, battiscopa in legno e pareti di intonaco civile tinte in giallo chiaro.

Dal soggiorno si accede al locale cottura e al disimpegno notte.

La zona cottura di circa 7,18 mq è dotata di un ripostiglio di circa 1,63 mq, è dotata di terrazza esterna accessibile tramite portafinestra in legno ed è rivestita con piastrelle in ceramica smaltata. La cucina è direttamente collegata al vano soggiorno tramite un'ampia apertura senza infisso.

Un piccolo disimpegno per la zona notte consente l'accesso a tutti gli altri vani dell'appartamento, una camera di circa 13,01, una stanza ripostiglio di circa 6,83 mq e un bagno.

Il bagno, di circa 4,69 mq è dotato di finestra, lavabo e sanitari con vasca, è rifinito con rivestimento in mattonelle quadrate di ceramica smaltata di colore nero, con presenza di mattonelle quadrate bianche poste a scacchiera in una fascia posta a circa 1 metro da terra. Il pavimento presenta un rivestimento in mattonelle di gres porcellanato rettangolari, con colorazione beige, disposte a ricorsi verticali sfalzati.

La camera e il ripostiglio hanno finiture simili, dotate di finestre e porte in legno, pavimento con mattonelle in gres porcellanato di color beige in continuità con il vano soggiorno, disposte in orizzontale, battiscopa in legno ed intonaco civile tinte in azzurro per la camera matrimoniale e in tinta rosa per la camera più piccola.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a caldaia indipendente, radiatori in alluminio, camino nel soggiorno, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, il tutto come meglio specificato nella relazione impiantistica a firma del tecnico, nominato per la presente procedura.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

APPREZZAMENTI GENERALI Esternamente l'appartamento si presenta in buono stato conservativo. Internamente sono necessari lavori di normale manutenzione dovuti al trascorrere del tempo. Il locale cantina posto al piano seminterrato necessita di lavori di manutenzione per la presenza di tracce di umidità su soffitto e pareti con conseguente presenza di efflorescenze di muffa. In generale l'appartamento presenta finiture datate adeguate all'anno di costruzione.

Allegato D (documentazione fotografica).

2C) APPREZZAMENTI GENERALI

GENERALI

Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo con alcuni lavori di manutenzione da eseguire sulle parti interne al vano cantina.

2D) CONSISTENZA E DATI METRICI

Superficie utile singoli ambienti

Appartamento Piano Terra (rialzato)

-Soggiorno	n.1		≈ mq	19,01
-Cucina	n.1		≈ mq	7,18
-Ripostiglio			≈ mq	1,63
-Disimpegno			≈ mq	1,62
-Camera	n.2	(13,01+6,83)	≈ mq	19,84
-Bagno	n.1		≈ mq	4,69
tot				≈ mq 53,97
-Terrazza	n.2	(6,16+1,46)	≈ mq	7,62
-Cantina			≈ mq	28,07

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Superfici calcolate al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, di muri perimetrali e interni fino ad un massimo del 10 % dell'intera superficie dell'immobile con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre)

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

-Appartamento	≈ mq	60,61 x 1,0 =	≈mq	60,61
-Terrazza	≈ mq	7,62 x 0,25 =	≈mq	1,91

Sommano≈mq 62,52

-Cantina	≈ mq	32,45 x 0,50 =	≈mq	16,23
----------	------	----------------	----------	-------

2E) DATI CATASTALI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Unità immobiliare posta a Monticello Amiata nel Comune di Cinigiano (GR), in Via della Stazione, piano terra, censita al Catasto Urbano di detto comune al Foglio 174 Particella 437 sub.10, Via della Stazione, piano terra, Scala B interno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, rendita € 383,47.

Locale cantina posto nel Comune di Cinigiano (GR), in Via del Stazione, piano seminterrato, censita al Catasto Urbano di detto comune al Foglio 174 Particella 437 sub.16, Via del Stazione, categoria C/2, classe 4, superficie catastale si mq. 31, rendita € 68,84.

Immobili di proprietà [REDACTED]

Relativamente ai millesimi di proprietà si allega visura fornita dall'amministratore di condominio. Allegato F

RISPOSTA AL 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 evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento e ne consentono l'esatta individuazione ad eccezione della *nota sotto riportata.

Immobile sito Monticello Amiata nel Comune Cinigiano (GR) alla via della Stazione e precisamente: appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 5 scala B, composto da 4,5 vani ed accessorio. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 174, particella 437, sub 10, cat. A/2 classe 2, vani 4,5 rendita euro 383,47.

Immobile di proprietà [REDACTED]

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

Confini: l'appartamento oggetto della presente perizia di cui al foglio 174 particella 437 sub.10 confina a destra con appartamento di cui al foglio 174 particella 437 sub. 19. A sinistra, oltre al vano scala, confina con l'appartamento di cui al foglio 174 particella 437 sub. 9; superiormente con l'appartamento di cui foglio 174 particella 437 sub. 21, inferiormente con la cantina di proprietà foglio 174 particella 437 sub. 16.

Davanti e dietro il fabbricato e dunque l'appartamento, oggetto di pignoramento confina con il foglio 174, particella 151 (corte esterna).

Vano cantina foglio 174 particella 437 sub. 16: a sinistra del vano cantina del è presente il vano scala, a destra e in alto con la proprietà [REDACTED] stessa proprietaria dell'appartamento riconosciuto al foglio 174 particella 437 sub. 19 posto al piano terra sul lato destro. Sul fronte confina con la corte di cui al foglio 174, particella 151.

RISPOSTA AL 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;

4A) SITUAZIONE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da:

un immobile sito in Monticello Amiata nel Comune di Cinigiano (GR) in via della Stazione e precisamente: appartamento posto al piano terra distinto con il numero di interno 5 scala B , composto da 4,5 vani, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al Foglio 174, particella 437, sub 10, cat. A/2 classe 2, vani 4,5, rendita euro 383,47. Dotato di cantina di proprietà al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al foglio 174, particella 437, sub.16, cat. C/2, classe 4, di mq. 31 e rendita di € 68,84.

4B) CONGRUITA' CATASTALE

L'Immobile censito al Catasto urbano del Comune di Cinigiano (GR) al foglio 174 particella 437, sub 10 (appartamento).

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative all'appartamento giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto sono conformi con lo stato attuale si evidenzia solo la presenza nello stato attuale di un muretto divisorio di altezza 0,80 m nel vano soggiorno e la

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamónio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

presenza di un caminetto nel vano soggiorno, entrambe prive di rilevanza catastale.

Per quanto riguarda la conformità tra le planimetrie catastali e lo stato autorizzato in comune si evidenziano le stesse difformità sopra riportate oltre ad una scala esterna di accesso alla terrazza del soggiorno, riportata nelle concessioni edilizie ma mai realizzata. *L'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinigiano al foglio 174, particella 437, sub.16 (cantina).*

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative alla cantina giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto sono conformi allo stato attuale e non conformi con lo stato autorizzato in comune per la presenza nello stato concessionato di una doppia tramezzatura interna alla cantina con la creazione di due stanze in luogo dell'unico vano dello stato attuale.

Le modifiche dello stato attuale rispetto allo stato autorizzato dovranno essere rese conformi attraverso opportuna pratica edilizia (risposta al quesito 6).

Al momento dell'assegnazione, su eventuale invito del giudice, si provvederà, qualora il giudice lo ritenesse necessario, ad un aggiornare queste piccole variazioni nelle planimetrie catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

- **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Cinigiano è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, approvato con D.C.C. n.55 del 12/12/2005. È dotato di Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, approvato con D.C.C. n.52 del 22/12/2008, e successive varianti ed integrazioni.

L'approvazione dello schema di convenzione per l'esercizio associato del Piano Strutturale Intercomunale tra i comuni di Campagnatico, Cinigiano e Civitella Paganico redatto ai sensi della L.R. 65/2014, tramite D.C.C. n.21 del 18/04/2018.

L'avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo Intercomunale di Cinigiano e Civitella Paganico, redatto ai sensi della L.R. 65/2014, tramite D.G.C. n.70 del 25/08/2020.

L'edificio ricade nel tessuto insediativo prevalentemente residenziale art. 106 del R.U. del Comune di Cinigiano, classe edificio 9 (art 99):

Art. 99 CLASSE 9: edifici e complessi di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

1. E' attribuita la Classe 9 agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non

riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000. 2. Sugli edifici di Classe 9 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3'; - sostituzione edilizia a parità di volume (V). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente; - demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3. Sono consentiti: - la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici; - il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; - la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio. - la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente. Si rinvia: - alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati; - alle disposizioni di cui agli artt. 12 e 13 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione; - alle disposizioni di cui all'art. 83 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali; - alle disposizioni di cui all'art. 76 per le strutture private di uso pubblico e collettivo. 3. Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà: Rapporto di copertura: Rc max 30% Altezza massima: (fatto salvo quanto sotto specificato) Hmax ml 12,00,

Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70% Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25% Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq.

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra: - comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.) - deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.. - contribuisce alla

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio. Sulle proposte relative agli interventi di trattasi si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che: - l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio; - nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti. Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili all'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3. 5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi

proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento. 6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni". 7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali. 8. Sono comunque fatte salve: - le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 9 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo; - le disposizioni di cui agli artt. 123, e 127, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 ricadenti nel territorio rurale; - le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 33 e 34 per le fattispecie ivi disciplinate.

RISPOSTA AL 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 accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

6A) CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

6.1 – REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinigiano (GR), lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi, così come riportato nel certificato di Abitabilità ed uso:

- 1-Concessione edilizia n. 948 del 03/07/1975 e successive varianti mod. ed int.
- 2.Permesso di Abitabilità e d'uso del 09/11/1978 per lotto B Monticello Amiata.

Rispetto agli elaborati progettuali depositati in comune si evidenziano le seguenti considerazioni:

Appartamento: L'appartamento risulta realizzato in conformità degli elaborati depositati fatta eccezione per la scala di collegamento esterna per l'accesso diretto alla terrazza del piano terra(rialzato), presente nelle planimetrie e mai realizzata, nel soggiorno muretto divisorio interno di cm 80 di altezza e caminetto presenti nello stato attuale e non presenti negli elaborati depositati in comune.

Cantina: la cantina risulta realizzata in conformità degli elaborati depositati fatta eccezione per due tramezzature interne a creare due vani non presenti nello stato attuale dove risulta un unico vano cantina.

6.2 – REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

Si evidenzia la necessità di regolarizzare lo stato attuale per le non conformità sopra rilevate.

Le difformità potranno essere rese conformi attraverso la presentazione di una pratica di attestazione di conformità in sanatoria, con pagamento di una sanzione minima di 1000,00 euro, oltre le spese tecniche.

Allegato E (Titoli edilizi e abitabilità)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il compendio pignorato è formato da due unità immobiliari, un appartamento e la sottostante cantina. Si ritiene che anche se distinti i due beni abbiano maggiore appetibilità se venduti in un unico lotto di vendita. Questo anche in considerazione che la

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamónio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

cantina venduta in un lotto singolo potrebbe essere sottoposta ad un eccessivo ribasso, dato che potrebbe essere appetibile solo per i tre condomini dello stesso vano scala, che già hanno i loro locali accessori.

RISPOSTA AL 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;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intera piena proprietà.

Il compendio pignorato è formato da due unità immobiliari, un appartamento e la sottostante cantina. Si ritiene che anche se distinti i due beni abbiano maggiore appetibilità se venduti in un unico lotto di vendita. Questo anche in considerazione che la cantina venduta in un lotto singolo potrebbe essere sottoposta ad un eccessivo ribasso, dato che potrebbe essere appetibile solo per i tre condomini dello stesso vano scala, che già hanno i loro locali accessori.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

- Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

9A) DISPONIBILITÀ DEL BENE

Trattasi di un appartamento attualmente utilizzato [REDACTED] in qualità di locatario. Risultano presenti contratti di affitto opponibili alla procedura.

9B) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE E TITOLI DI POSSESSO

Il bene in oggetto è pervenuto all'attuale proprietario, [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del 23/12/2010 ricevuto dal Notaio Dott. Ripoli Salvatore in Grosseto (GR), numero 199084/6752 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 30/12/2010 ai numeri 12385.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

Allegato F (Titolo di possesso)

RISPOSTA AL 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;

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o ex coniuge del debitore.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria sugli immobili oggetto di stima, non gravano vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004, e ricade in area a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali o di usi civici puntuali.

Il fabbricato è plurifamiliare per le parti comuni, come per la quota proporzionale di comproprietà delle cose, spazi e impianti comuni per legge e/o destinazione si applicheranno le norme da codice civile e regolamento condominiale.

RISPOSTA AL 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 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).

12A) CRITERIO DI STIMA

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile,

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il *valore di mercato* è dunque l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

12B) VALUTAZIONI E VARIABILI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato del bene, la consistenza dell'unità, eventuale presenza di vincoli, situazione di mercato, ect...

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022), in comune di Cinigiano, zona suburbana (Monticello Amiata e zone circostanti), per fabbricati a destinazione residenziale, si hanno le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,8	4,1	L

Da un approfondimento con le agenzie immobiliari di zona, anche in considerazione delle caratteristiche, dei pregi e dei limiti del bene, e della pratica da effettuare per legittimare alcune difformità edilizie interne, così come la necessità di effettuare degli interventi nel vano accessorio posto al piano seminterrato, si ritiene di poter ipotizzare un valore di riferimento minimo al metro quadro non superiore a 700,00 euro.

12C) VALORE DELL'IMMOBILE

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Unità immobiliare appartamento piano terra

..... $\approx$ mq 60,61

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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



Unità immobiliare cantina

.....mq 16,23

TOTALEmq 76,84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale mq 76,84 x 700,00 €/mq = **53.788,00 €**

arrotondato in € 53.700,00 euro

(cinquantatremilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento con cantina sito a Monticello Amiata, in via della Stazione nel comune di Cinigiano (GR).

L'accesso al fabbricato avviene da via della Stazione tramite rampa di scale pedonale o dalla via degli Abeti retrostante il fabbricato formato da 10 unità immobiliari.

Il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento collocato al piano terra, rialzato rispetto al vialetto pedonale di ingresso che porta al fabbricato, e da una cantina sottostante di circa mq 28,07 utili, entrambi serviti da un vano scala condominiale (civico 7).

L'appartamento è composto da un locale di soggiorno di circa 19,01 mq, un angolo cottura di circa 7,18 mq con ripostiglio di circa 1,63 mq, un piccolo disimpegno notte, una camera di circa mq 13,01, una seconda stanza di circa mq 6,83 e un bagno di circa mq 4,69, oltre che due terrazze sul fronte del fabbricato.

Appartamento descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano (GR) al Foglio 174 Particella 437 sub.10, Via della Stazione, piano 1, scala B interno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 383,47.

Cantina descritta al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano (GR) al foglio 174 Particella 437 sub.16, categoria C/2, classe 4, consistenza 0,5 vani, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 68,84.

Immobili di proprietà

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 53.700,00 €

Diconsi : euro cinquantatremilasettecento/00

Alla presente relazione depositata digitalmente, allega:

Allegato A (verbale immissione in possesso)

Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali, stato attuale)

Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)

Allegato D (documentazione fotografica)

Allegato E (titoli edilizi)

Allegato F (titolo di possesso, contratto di locazione e millesimi di proprietà)

Allegato G (costituzione lotto di vendita)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stefano Biserni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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

