



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 17/2021

PROMOSSA DA

C.F. [REDACTED]

CONTRO

C.F. [REDACTED] - [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Rag. Monia Viti.
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini

RELAZIONE PERITALE relativa alla stima di beni immobili



Geometra STEFANO BARTOLINI
Piazza Carlo Cavalieri n. 1 58100 Grosseto Tel 331/9829057 e-mail bartolinigeometra@gmail.com

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





SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-



Il sottoscritto Geometra Stefano Bartolini, libero professionista con Studio in Grosseto, Piazza Carlo Cavalieri n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1279, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:-

1° 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, 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.

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; alleghi, 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 transizione 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 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).*





PREMESSA

In data 20/05/2022 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

Il compendio immobiliare analizzato nel presente capitolo e oggetto della perizia tecnica di stima è costituito da un appartamento, ubicato a Grosseto in Via Cantù n.3, al piano quarto e terra (ripostiglio/cantina) di un palazzo residenziale.

L'unità immobiliare sita in Via Cantù n.3 a Grosseto, è così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

Foglio 88, particella 1689, sub. 17, Zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale totale 86 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 255,65;

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 DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

1.2 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile oggetto di perizia di stima è ubicato in Via Cantù n.3 a Grosseto ed è costituito da un appartamento posto al piano quarto di un edificio residenziale, con ripostiglio/cantina di pertinenza ubicato al piano terra, il tutto censito al Catasto Urbano al Foglio 88, Particella 1689, Subalterno 17.



Immobile:

Foglio 88, particella 1689, sub. 17, Zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale totale 86 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 255,65;

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;

Confini:

Appartamento: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST affaccio su Via Cantù, SUD-OVEST scala condominiale e altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via G. Duprè.

Ripostiglio/Cantina: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST corridoio comune, SUD-OVEST altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via G. Duprè.

Così come risulta dalla documentazione presente in atti e da accertamenti effettuati dallo scrivente fino al 05/10/2023 risulta quanto di seguito riportato.

1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili indicati nel § 1.2 è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Che dal 07/07/1988, come da quadro sinottico, sotto riportato, a tutto il 09/10/2023 l'immobile sopra descritto risulta oggetto delle seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/1988 - Registro Particolare 5555 Registro Generale 8734 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/486 del 14/06/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GROSSETO(GR);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/1997 - Registro Particolare 561 Registro Generale 636 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 5969 del





19/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GROSSETO(GR) SOGGETTO VENDITORE;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2007 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 3989 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 172268/50952 del 06/02/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GROSSETO(GR) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2007 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 3990 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 172268/50952 del 06/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA Immobili siti in GROSSETO(GR) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 384 del 18/01/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2009 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 10548 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 178554/56043 del 15/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GROSSETO(GR) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2012 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 12718 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 184577/60388 del 19/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GROSSETO(GR) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2021 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 3344 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1/1 del 17/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GROSSETO(GR).

1.2.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile indicato nel § 1.2 è pervenuto al Signore [REDACTED] e alla Signora [REDACTED] come di seguito riportato.

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita a rogito del Dott.Ciampolini Giorgio, Notaio in Grosseto (Gr), del 06/02/2007 rep.172268/50952,





trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 02/03/2007 al n.2369 di formalità; **favore:** [REDACTED] nato a

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e la Signora [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

coniugi in regime di comunione legale dei beni, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; **contro:** Comune di Grosseto (C.F. 00082520537) con sede in Grosseto per i diritti di 1/1 piena proprietà.

- Atto amministrativo di verbale di consegna ai sensi della LRT n.77/98 n.12147 del 17/11/2004 emesso dalla Ammin. Straordinario Ater, con sede in Grosseto (Gr), del 18/12/2003 rep.127, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto; **favore:** Comune di Grosseto (C.F. 00082520537) con sede in Grosseto per i diritti di 1/1 piena proprietà; **contro:** Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.t.e.r.) (C.F. 00082520537) per 1/1 di piena proprietà;
- Precedentemente i beni sono pervenuti all' Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.t.e.r.) (C.F. 00082520537) da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Grosseto (I.A.C.P.), ma non sono stati reperiti atti di provenienza.

2. **QUESITO N.2**

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

2.1 PREMESSA

In data 20/05/2022 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di analisi per relazione di stima, è situato in Via Cantù 3 a Grosseto ed è costituito da un appartamento posto al piano quarto e un ripostiglio/cantina al piano terra.

APPARTAMENTO sito in Via Cantù n.3 a Grosseto, piano quarto, e ripostiglio/cantina di pertinenza al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio



88, particella 1689, sub. 17, Zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale totale 86 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 255,65; L'appartamento è ubicato al piano quarto, ed è accessibile dalla prima porta sulla destra che si incontra salendo le scale condominiali.

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e due terrazze, una accessibile dalla cucina e l'altra dal soggiorno, oltre ad un ripostiglio di pertinenza, non comunicante con l'appartamento, ubicato al piano terra (il terzo a destra che si incontra nel corridoio comune che porta alle cantine).

I pavimenti sono in graniglia, i rivestimenti presenti sono in ceramica e gli infissi in legno.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un mediocre stato di conservazione.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale sviluppato su 6 livelli fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i ripostigli/cantine, dal piano primo al piano quinto gli appartamenti.

L'edificio è stato realizzato tra il 1962 e il 1963 con la Pratica Edilizia n.1961/5318 Licenza di Costruzione 06/03/1962 "costruzione di due edifici per complessivi 20 alloggi i Grosseto – Barbanella I.A.C.P. della Provincia du Grosseto".

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO	
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature (<i>esclusa terrazza e ripostiglio del piano terra</i>)	mq 69,18
- superficie commerciale, al lordo delle murature (<i>tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali, della terrazza e del ripostiglio al piano terra</i>)	mq 86,85
- altezza H. all'intradosso del solaio (<i>da pavimento a soffitto appartamento</i>)	ml 2.93

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato in elaborato tecnico, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli (*vedi Allegati*).





3. 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 DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, riportato al § 1.2 della presente memoria, corrispondono a quelli attuali e ne consentono la univoca identificazione dell'unità immobiliare di interesse.

4. 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 - COERENZE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari descritte al paragrafo 2.2 della presente perizia sono censite al Catasto del Comune di Grosseto come di seguito riportato:

A) APPARTAMENTO;

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	
88	1689	17	A/4	03	5,5 vani	Total: 86 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq	€ 255,65	<i>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Via Cantù n.3 piano 4°-T;								



Intestati:



nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;



4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

4.2.1 APPARTAMENTO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nella planimetria catastale si rileva la non completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica rispetto allo stato attuale:

- Lievi difformità interne nella cucina;
- Assenza spallette divisorie tra ingresso e disimpegno notte.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell' Allegato 1 e nell'Allegato 3.

Si ritiene che le difformità rilevate potranno essere regolarizzate a seguito di presentazione di variazione catastale tipo DOCFA presso il Catasto del Comune di Grosseto, da parte dell'eventuale futuro aggiudicatario del bene.



5. QUESITO N.5



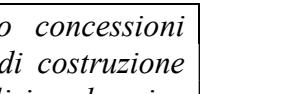
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di analisi per relazione di stima, fa parte delle UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) di Grosseto – Tessuto consolidato unitario pubblico - Classe 6.

6. 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 sanata o sia sanabile in base al combinata 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. REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ



6.1 Pratiche Edilizie

6.1.1 Fabbricato

Dalle ricerche di archivio svolte presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato tra il 1962 e il 1963 con la Pratica Edilizia n.1961/5318 Licenza di Costruzione 06/03/1962 “Costruzione di due edifici per complessivi 20 alloggi i Grosseto – Barbanella I.A.C.P. della Provincia di Grosseto”. Presso l’archivio del Comune di Grosseto non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie riferite all’unità immobiliare oggetto della presente perizia.



6.2 Difformità edilizie

6.2.1 Appartamento

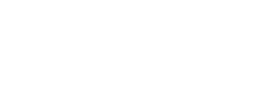
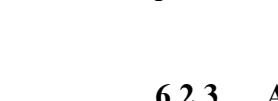
L’immobile destinato a civile abitazione, oggetto della presente perizia di stima, presenta delle modeste difformità interne ed esterne rispetto al “piano tipo” presente nella pratica edilizia originaria, più precisamente:

- Lievi difformità interne nella cucina e nei tramezzi tra la cucina e l’ingresso;
- Lievi difformità nei tramezzi divisorii tra soggiorno e ingresso;
- Diversa larghezza della porta-finestra tra la cucina e la terrazza.



6.2.2 Regolarizzazione edilizia

Si ritiene che le difformità rilevate potranno essere regolarizzate a seguito di presentazione di Pratica Edilizia (tipo CILA tardiva e/o SCIA in Sanatoria) presso il Comune di Grosseto, da parte dell’eventuale futuro aggiudicatario del bene.



6.2.3 Agibilità- abitabilità

Dalle ricerche effettuate presso l’archivio dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata reperita la **Concessione “di ABITABILITÀ E D’USO della costruzione”** rilasciata dal Sindaco di Grosseto in data 27/08/1963.



7. **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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;





7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in **LOTTO UNICO** come di seguito identificato.



LOTTO UNICO:

Diritti dell'intera proprietà di un appartamento censito Catasto di Grosseto al Foglio 88, particella 1689, sub. 17, Zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale totale 86 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), rendita € 255,65.



Intestati:

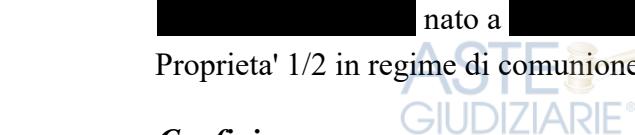
[REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;



[REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;



Confini:

Appartamento: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST affaccio su Via Cantù, SUD-OVEST scala condominiale e altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via G. Duprè.



Ripostiglio/Cantina: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST corridoio comune, SUD-OVEST altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via G. Duprè.



8. 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 del 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 DEL BENE



Il LOTTO di vendita, costituito da APPARTAMENTO E PERTINENZA (CANTINA/RIPOSTIGLIO) posto in Grosseto – Via Cantù n.3 che risulta pignorato per per l'intera PROPRIETA' e il C.T.U. ritiene che il bene **non sia divisibile** in natura.





9. 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 transizione 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;

9.1 STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima sito in Grosseto – Via Cantù n.3 descritti nel paragrafo 2.2 , risulta occupato dai proprietari.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'immobile della presente esecuzione immobiliare non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. 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. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Non risultano presenti vincoli, diritti e servitù.

12. 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 Ottobre 2023, si potrebbe verificare.

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

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

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione che costituiscono il LOTTO unico di vendita, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori:

LOTTO UNICO

→ **Immobile destinato a civile abitazione e pertinenza** valore commerciale al metro quadro è compreso tra € 1.100,00 e € 1.300,00 al metro quadro;

Inoltre, tenuto conto che:



tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;

- l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- l'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente VALORE UNITARIO RIFERITO ALLA SUPERFICIE:



➤ **Appartamento ⇒ € 1.200,00 al mq**



12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie complessiva dell'immobile costituente il LOTTO unico, come riportato al § 2.1 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.



VALORE DI MERCATO intera PROPRIETA'

APPARTAMENTO,

Via Cantù n.3 - Grosseto

- Appartamento mq 86,85 x € 1.200,00/mq = € 104.220,00



Arrotondabile a 104.000,00 €

diconsi: euro CENTOQUATTROMILA/00.

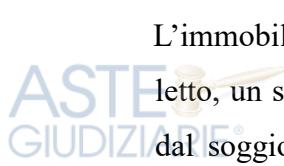
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva





12.3 VALORE IMMOBILE - PREZZO BASE

La presente stima riguarda la determinazione del valore della nuda proprietà di un immobile situato in Grosseto - Via Cantù n.3 e costituito da un appartamento e un ripostiglio di pertinenza.



INTERA PROPRIETA' di appartamento ubicato al piano quarto senza ascensore, accessibile dalla prima porta sulla destra che si incontra salendo le scale condominiali.

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e due terrazze, una accessibile dalla cucina e l'altra dal soggiorno, oltre ad un ripostiglio di pertinenza, non comunicante con l'appartamento, ubicato al piano terra (il terzo a destra che si incontra nel corridoio comune che porta alle cantine).

I pavimenti sono in graniglia, i rivestimenti presenti sono in ceramica e gli infissi in legno.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un mediocre stato di conservazione.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale sviluppato su 6 livelli fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i ripostigli/cantine, dal piano primo al piano quinto gli appartamenti.

L'edificio è stato realizzato tra il 1962 e il 1963 con la Pratica Edilizia n.1961/5318 Licenza di Costruzione 06/03/1962 "costruzione di due edifici per complessivi 20 alloggi i Grosseto – Barbanella I.A.C.P. della Provincia di Grosseto".

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni;



Confini:

Appartamento: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST affaccio su Via Cantù, SUD-OVEST scala condominiale e altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via



G. Duprè.

Ripostiglio/Cantina: NORD-EST altra unità immobiliare, SUD-EST corridoio comune, SUD-OVEST altra unità immobiliare, NORD-OVEST affaccio su Via G. Duprè.

N.B.: L'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare.



PREZZO BASE

€ 104.000,00

diconsi: euro CENTOQUATTROMILA/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



ALLEGATI TECNICI

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale.
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici.
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica.

Grosseto, 06/10/2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini**



1. QUESITO N.1.....	3
2. QUESITO N.2.....	6
3. QUESITO N.3.....	8
4. QUESITO N.4.....	8
5. QUESITO N.5.....	9
6. QUESITO N.6.....	10
7. QUESITO N.7.....	10
8. QUESITO N.8.....	11
9. QUESITO N.9.....	12
10. QUESITO N.10.....	12
11. QUESITO N.11.....	12
12. QUESITO N.12.....	12





TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 17/2021



PROMOSSA DA

C.F.

CONTRO

C.F.



*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Rag. Monia Viti
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*



ALLEGATO n.1
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



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



Data: 04/10/2023 Ora: 12.11.15 Segue
Visura n.: T162419 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2023

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice:E202)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 88 Particella: 1689 Sub.: 17

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		88	1689	17	1		A/4	3	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 83 m ²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA C. CANTU' n. 3 Piano T-4									
Notifica		Partita										
											Mod.58	



MODULARIO
Cm S T 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

246 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

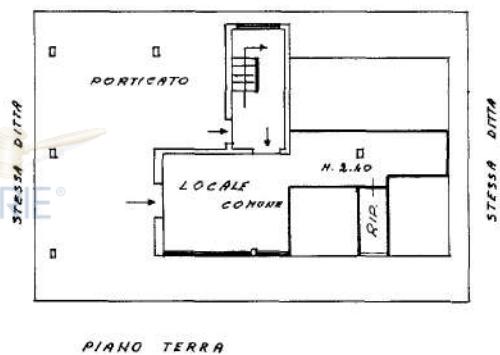
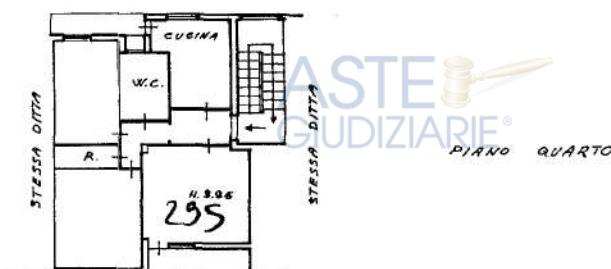
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di GROSSETO Via C. CANTU' 3

Ditta ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - GROSSETO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Lire
20

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



UBICAZIONE 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	SETTEMBRE 0 1266917
Compilata dal Lgo. Cesare Billi (Nome, cognome del tecnico)	
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di GROSSETO	
DATA 08/1967	
Firma: Billi	



ISTITUTO AUTONOMO DELLO STATO



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





Comune: (GR) GROSSETO
Poglio: 88 All. B

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 180.000 metri protocollo pratica T291529/2023

Via: 161 (0 90 euro)

6-01-2023 17:5:56



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



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 17/2021



PROMOSSA DA

C.F. [REDACTED]



CONTRO

C.F. [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Rag. Monia Viti
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



ALLEGATO n.2

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



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

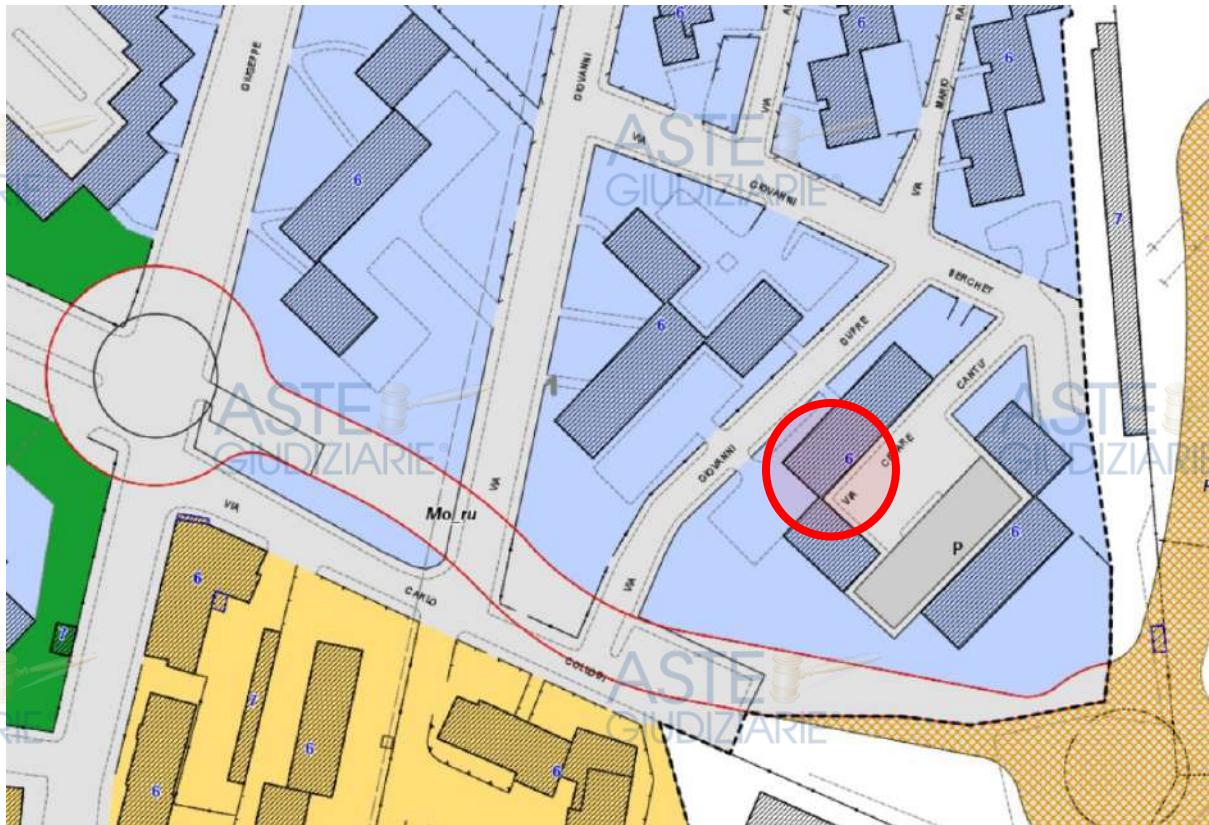


Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato tra il 1962 e il 1963 con la Pratica Edilizia n.1961/5318 Licenza di Costruzione del 06/03/1962 "Costruzione di due edifici per complessivi 20 alloggi i Grosseto - Barbanella I.A.C.P. della Provincia di Grosseto".

Estratto Regolamento Urbanistico

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

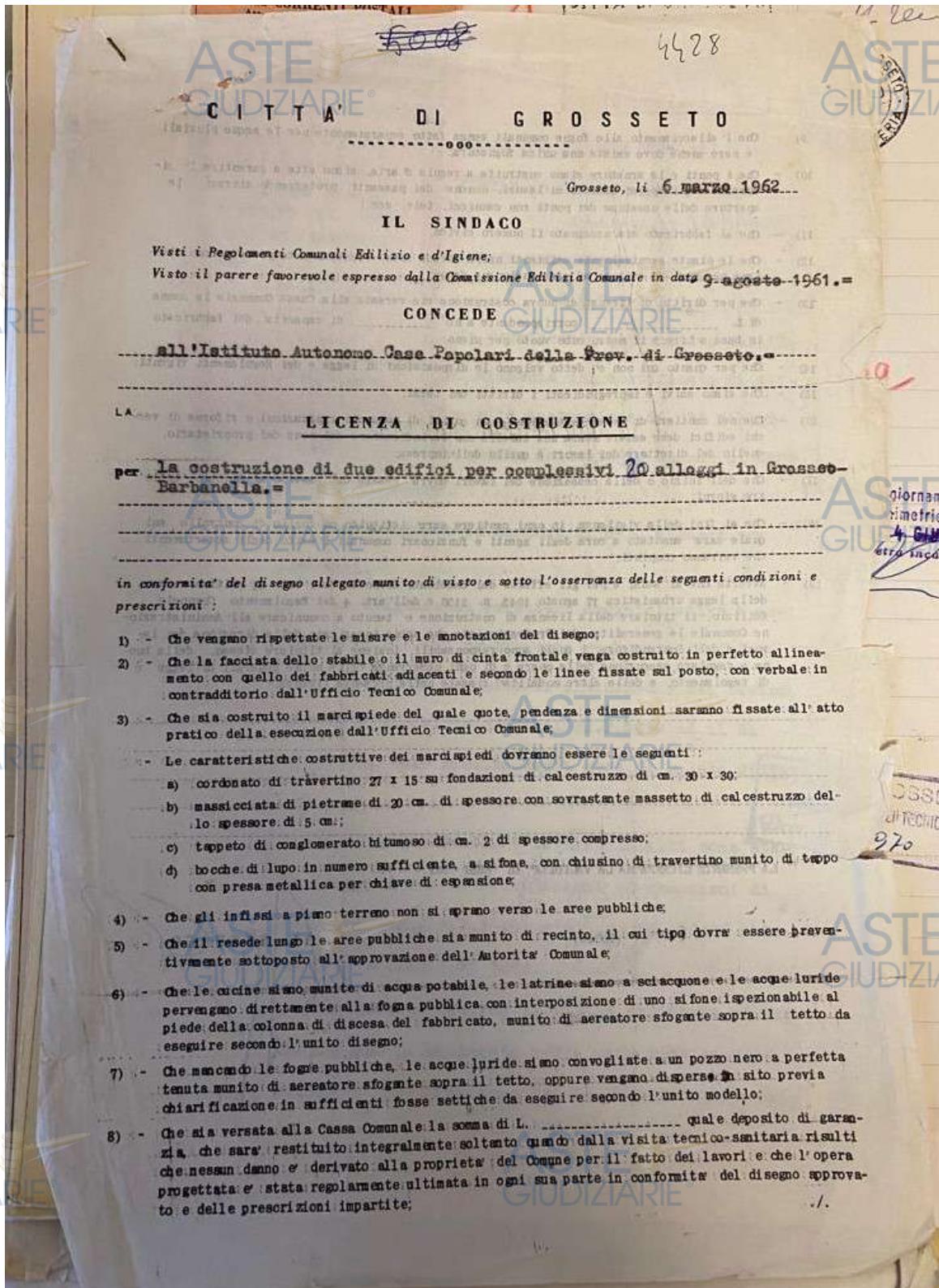
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato unitario pubblico





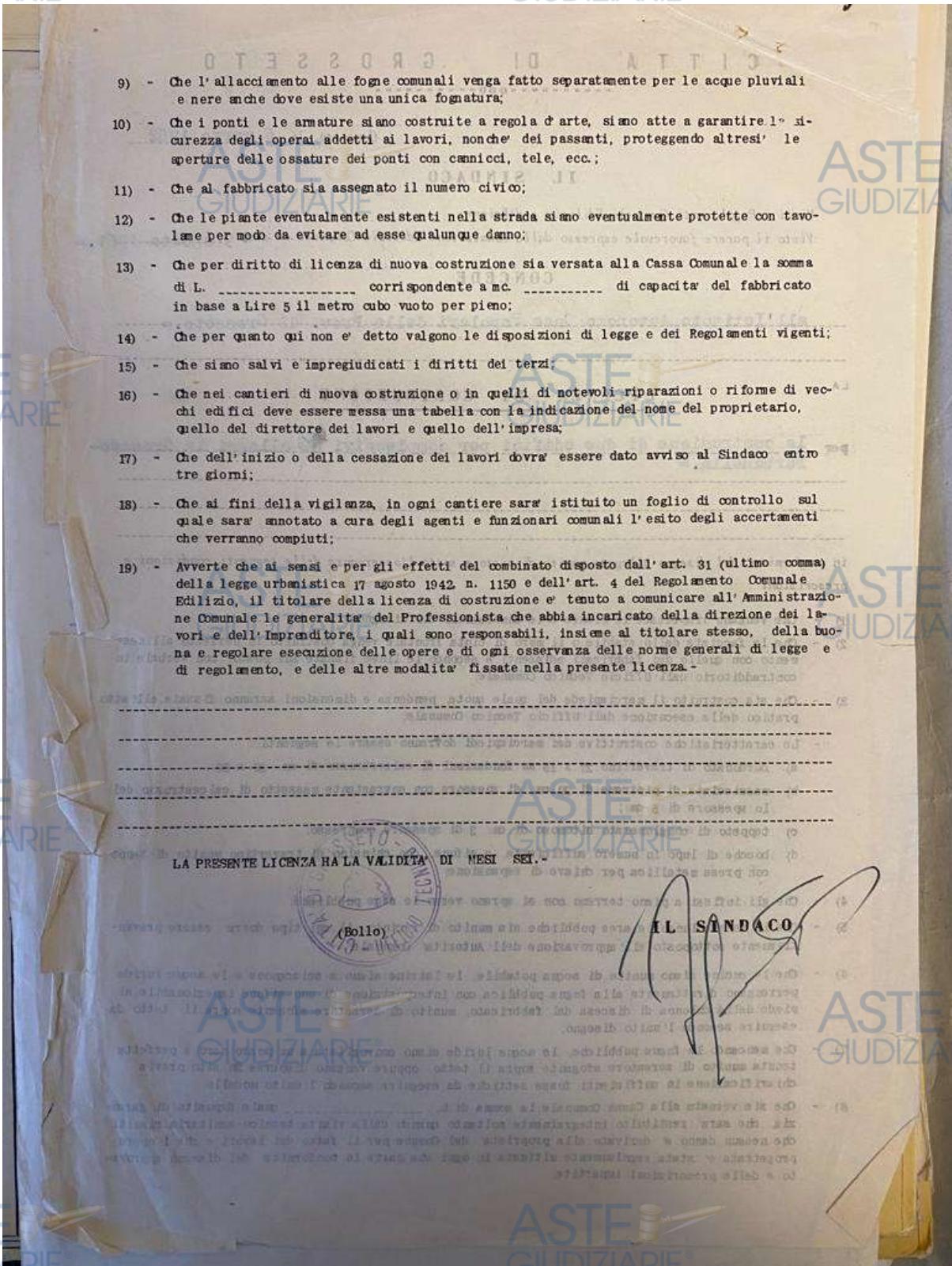
Pratica Edilizia n.1961/5318 Licenza di Costruzione del

06/03/1962 "Costruzione di due edifici per complessivi 20 alloggi i Grosseto - Barbanella I.A.C.P. della Provincia di Grosseto".



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





COMUNE DI GROSSETO

n.

IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata dallo ~~Stato~~ Istituto Autonomo Case Popolari in data 15.5.1963 per ottenere la visita tecnico-sanitaria relativa alla costruzione di un fabbricato in Grosseto, zona Barbanella, come da licenza di costruzione rilasciata il 6 MARZO 1962 ai fini del rilascio del prescritto permesso di abitabilità e d'uso.

Visti i pareri dei competenti Uffici Tecnico-Sanitario, relativamente alla costruzione di cui sopra, della consistenza di :

Due edifici di n.20 alloggi per complessivi 60 vani;

Visto il certificato di collaudo delle opere in cemento armato rilasciato dalla Prefettura di Grosseto con nota n.14201/IV del 24/5/1963.

Accertato che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato ed alle condizioni prescritte dalla licenza di costruzione ;

Visto il polizzino N. 825 del 7.1.1963 comprovante il versamento della tassa di concessione governativa all'Ufficio del Registro di Grosseto, sul conto corrente postale N. 22/12006;

Visto l'art. 321 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con D.D. 27.7.1931, n. 1265.

CONCEDE

allo ~~Stato~~ ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI di Grosseto
il PERMESSO DI ABITABILITÀ E D'USO della sopraindicata costruzione.

Grosseto, 11.27.8.1963

IL SINDACO



Elaborati grafici Pratica Edilizia n.1961/5318



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



I.A.C.P. - GROSSETO

UNITA' DI ABITAZIONE IN LOCALITA' BARBANELLA - GROSSETO

PLANIMETRIA RAPP: 1:1000

I.A.C.P.	TIPO	N° PIANI	N° ALLOGGI	TOTALE ALLOGGI
	A		8	
	B		24	
	C		24	
	D		10	
	E		4	
	F		32	
	G'		7	
	G		7	
	G'		7	
	H		7	
	H'		18	
	I		24	
	L		12	
	M		30	
			30	
I.N.A. CASA				N° 244
				N° 412
				N° 656

SCUOLA ELEMENTARE E SCUOLA MATERNA
MERCATO
NEGOZI
UFFICIO POSTALE
CENTRO SOCIALE
CABINA ELETTRICA
PARCO
PARCO CON GIOCHI PER BAMBINI

LIG P. 4958

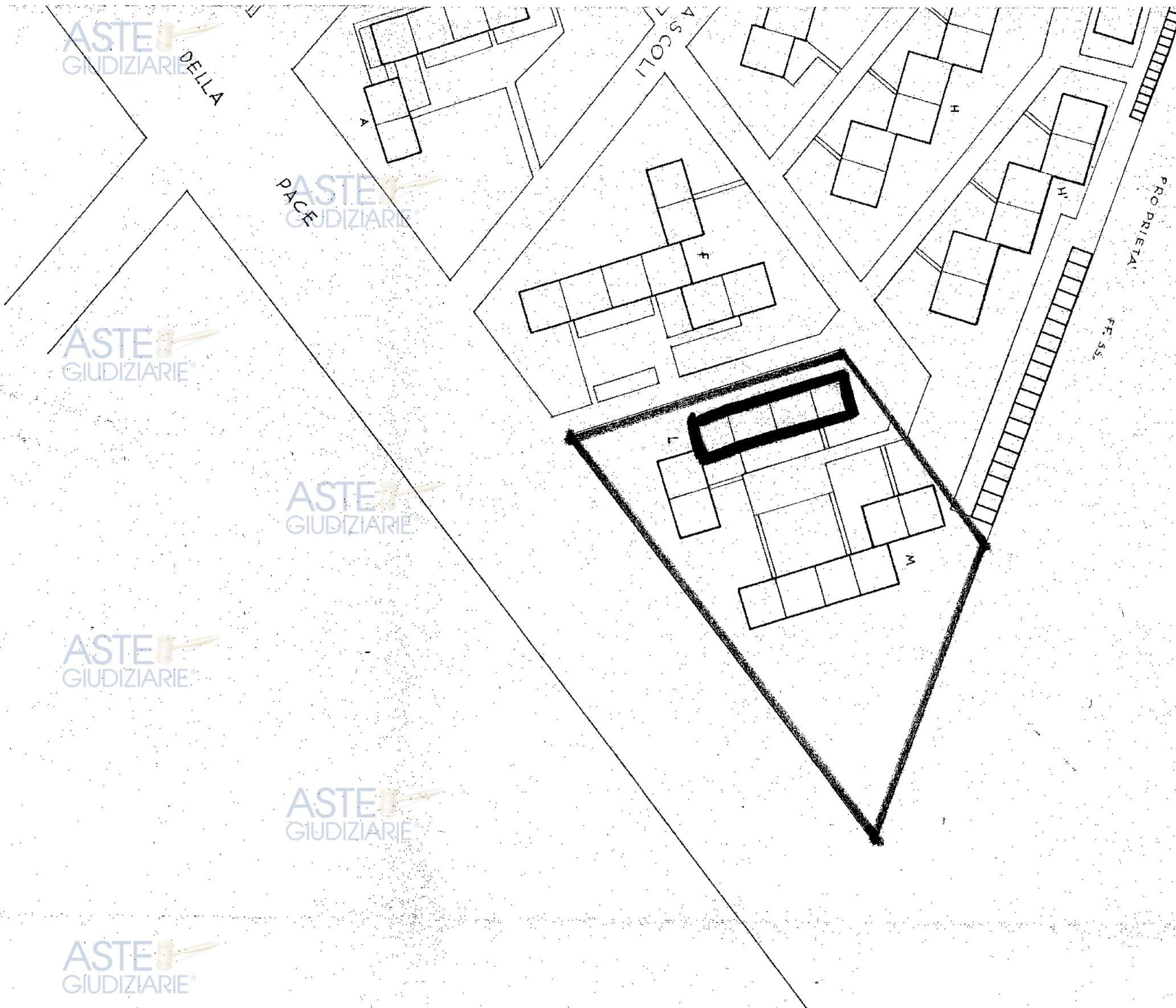
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® DELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847



6

I.A.C.D. GROSSETO - VILLAGGIO "BARBANELLA"
FABBRICATO "L" DI n°30 ALLOGGI (LOTTO n° 6)

PROSPETTI SUD-OVEST e SUD-EST - SCALA 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

I.A.C.D. GROSSETO - VILLAGGIO "BARBANELLA"

FABBRICATO "L" DI N° 30 ALLOGGI (LOTTO N° 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTI SUD-OVEST E SUD-EST - SCALA 1:100

6



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847



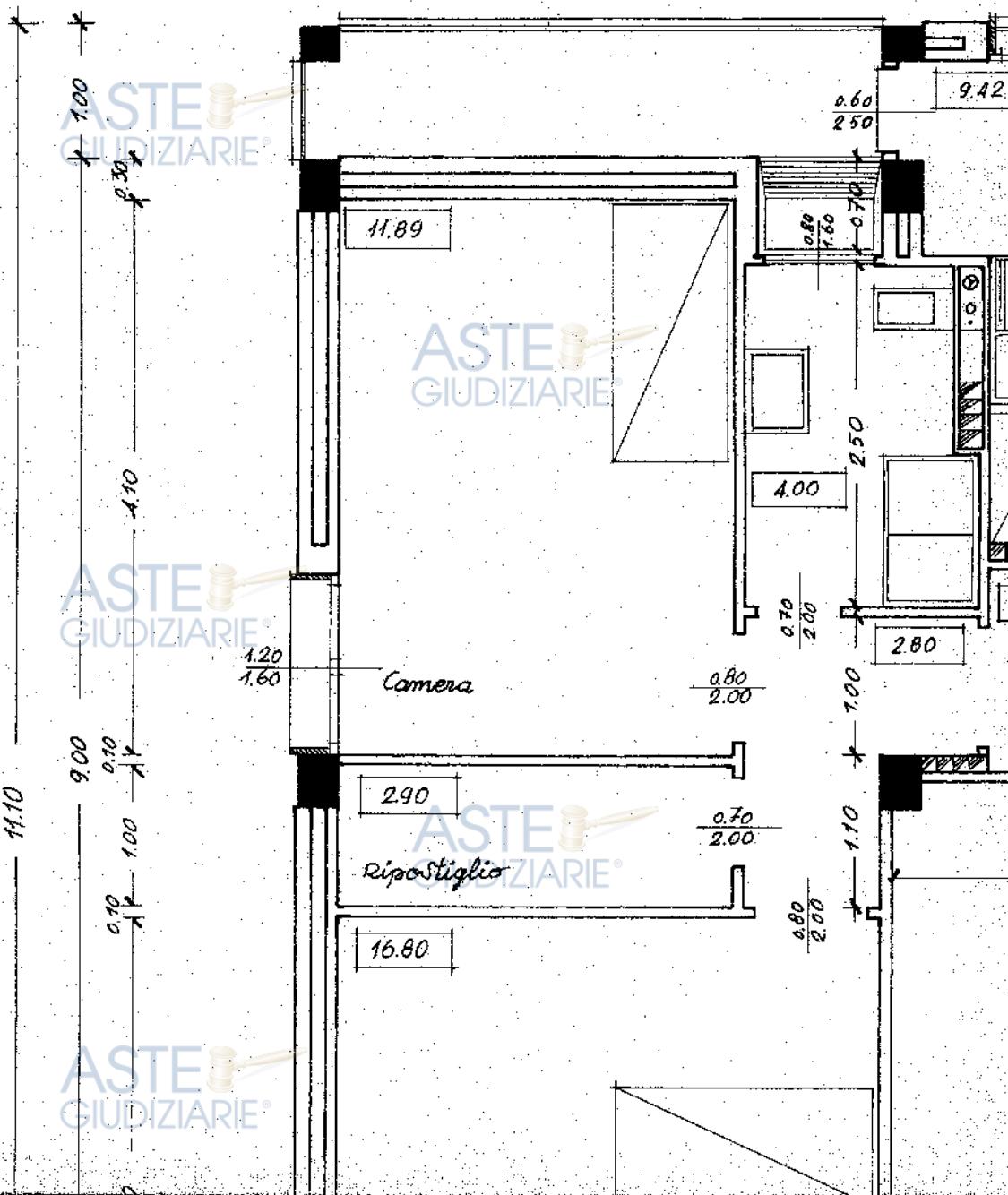
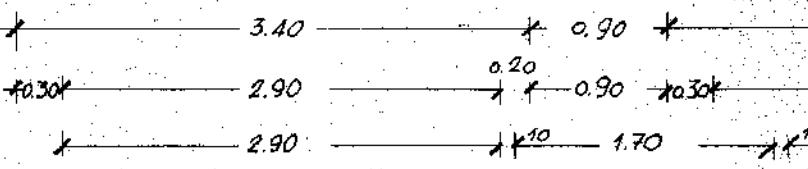
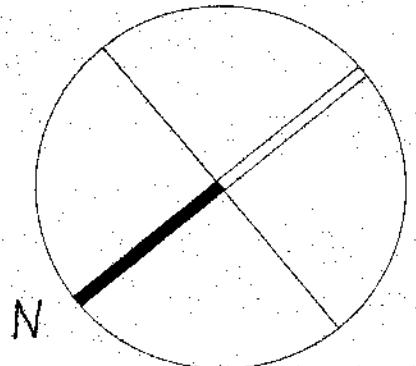
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847

I. A. C. P. GROSSETO - VILLAGGIO "BARBANELLA"
FABBRICATO "L" DI N° 30 ALLOGGI (LOTTO N° 6)

1

PIANTA PIANO TIPO - PARTICOLARE - SCALA 1:50



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



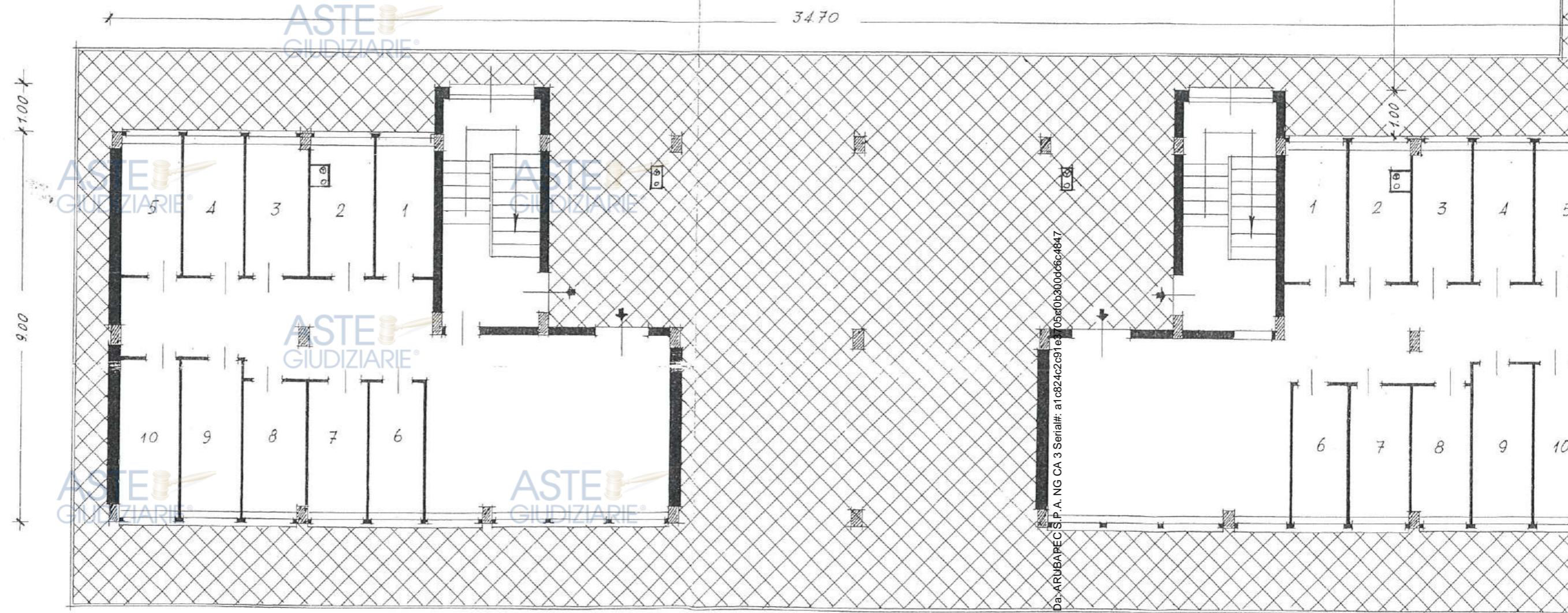
Grosseto, 11 ULIV. 1914

IL SEGRETARIO

H. Chace



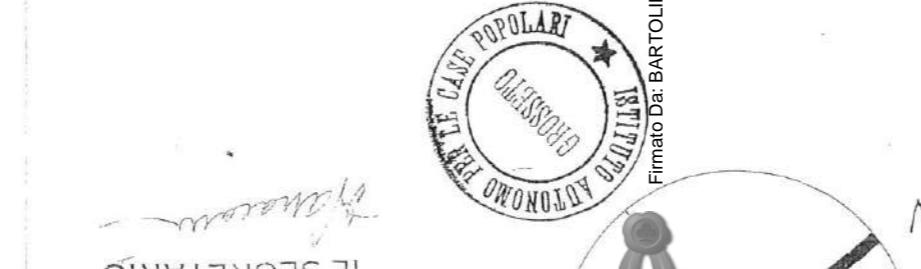
170

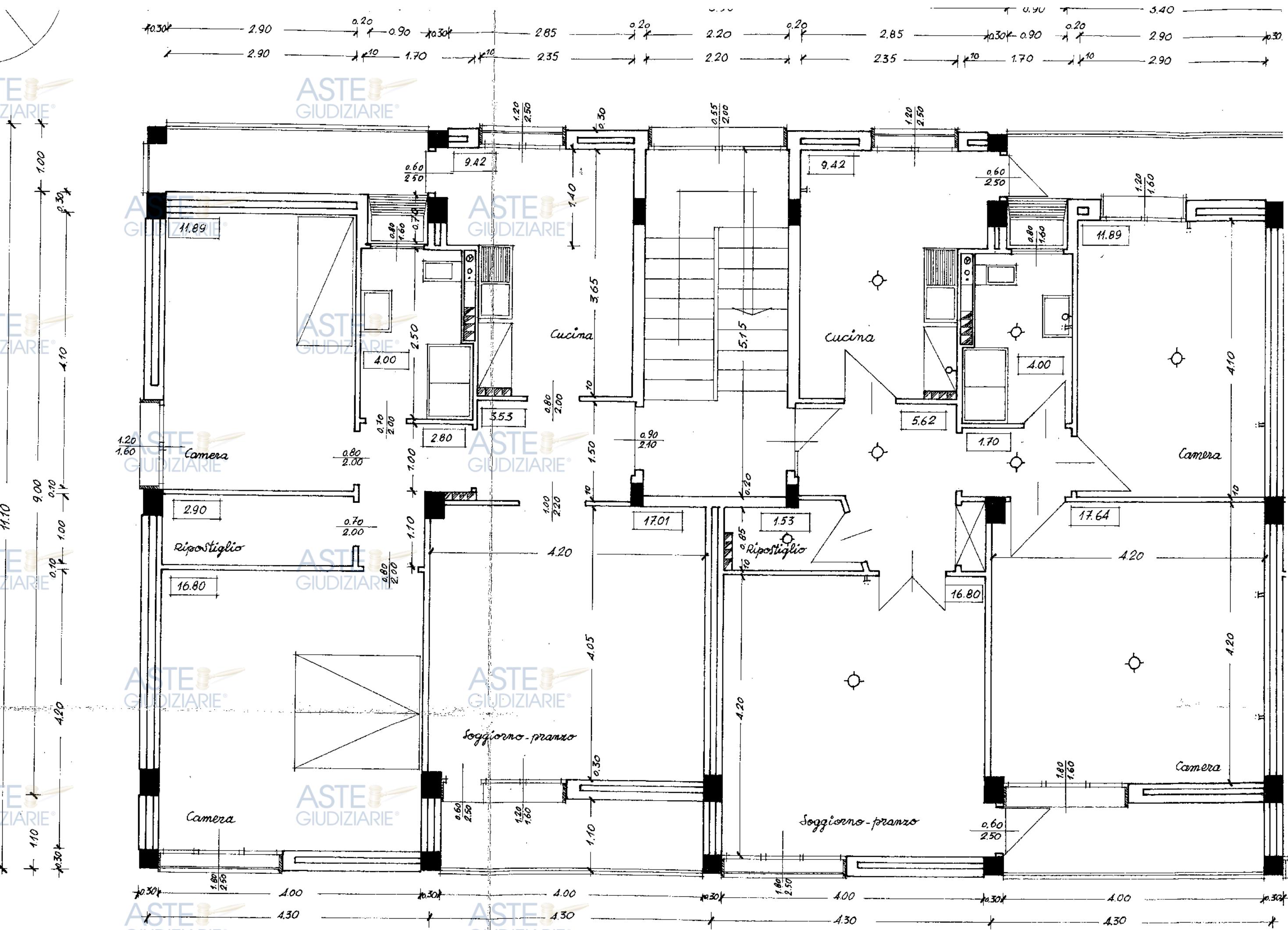


Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emissario Da ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3 705ef0b300dc6c4847



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/200





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni diffusione e riproduzione, anche parziale. Aut. Min. Giustizia P.D.

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARIIBAPEC S P A NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c484

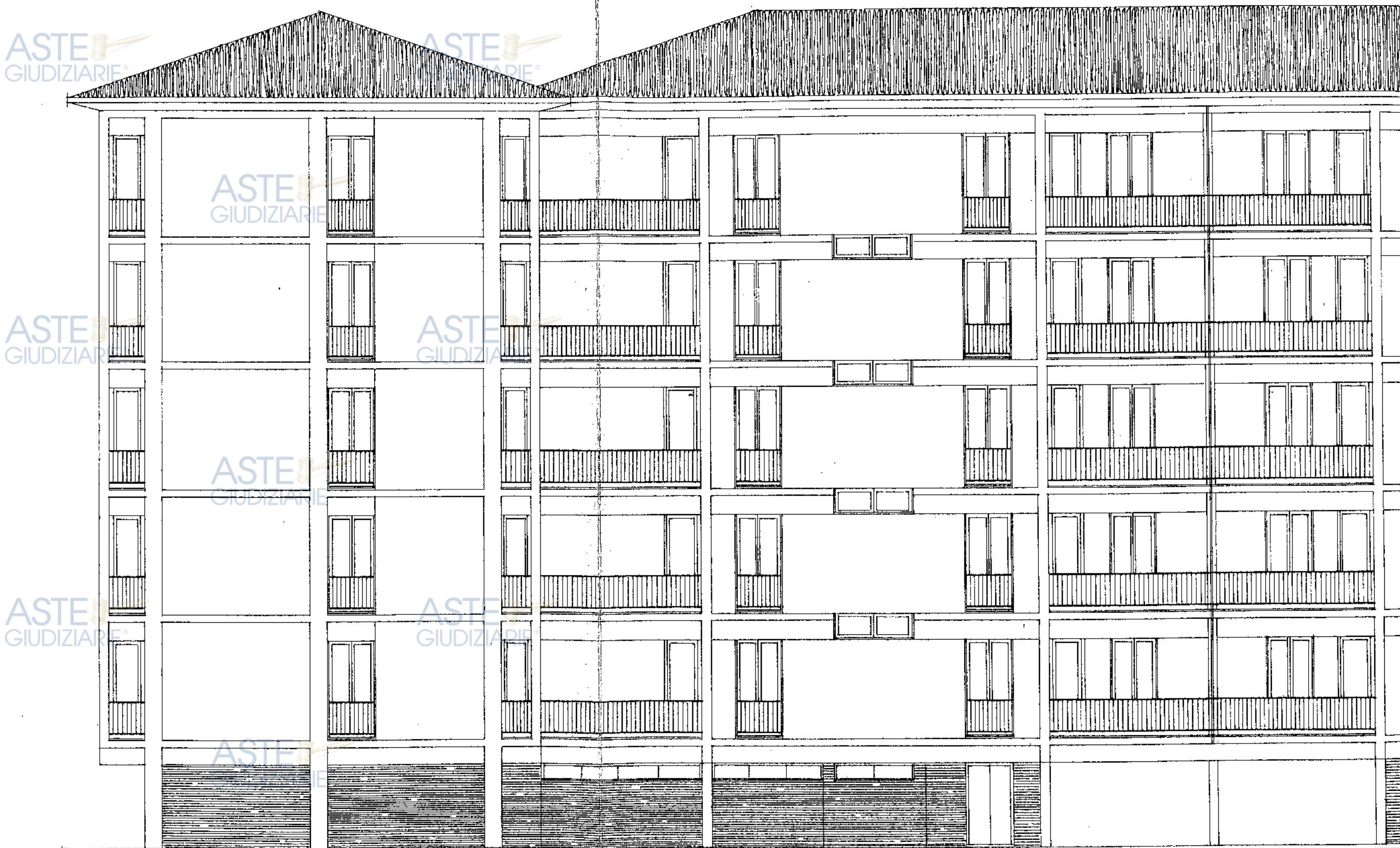


I. A. C. P. GROSSETO - VILLAGGIO "BARBANELLA"

FABBRICATO "L" DI N° 30 ALLOGGI (LOTTO N° 6)

PROSPETTO NORD-EST - SCALA 1:100

7



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 17/2021



PROMOSSA DA

C.F. [REDACTED]



CONTRO

C.F. [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Rag. Monia Viti
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



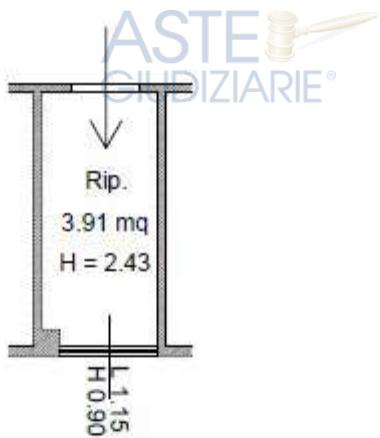
ALLEGATO n.3

ELABORATI GRAFICI

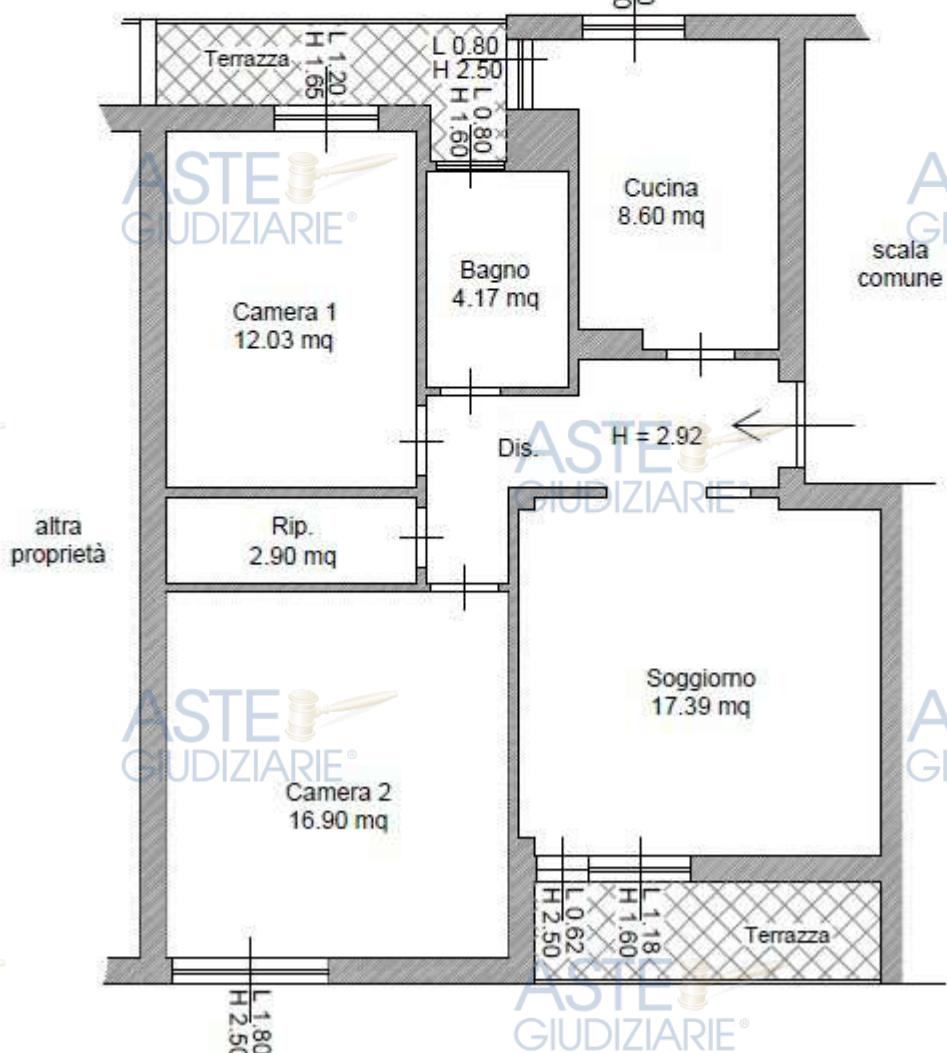


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO QUARTO



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



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 17/2021



PROMOSSA DA

C.F. [REDACTED]

CONTRO

C.F. [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Rag. Monia Viti
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



ALLEGATO n.4
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

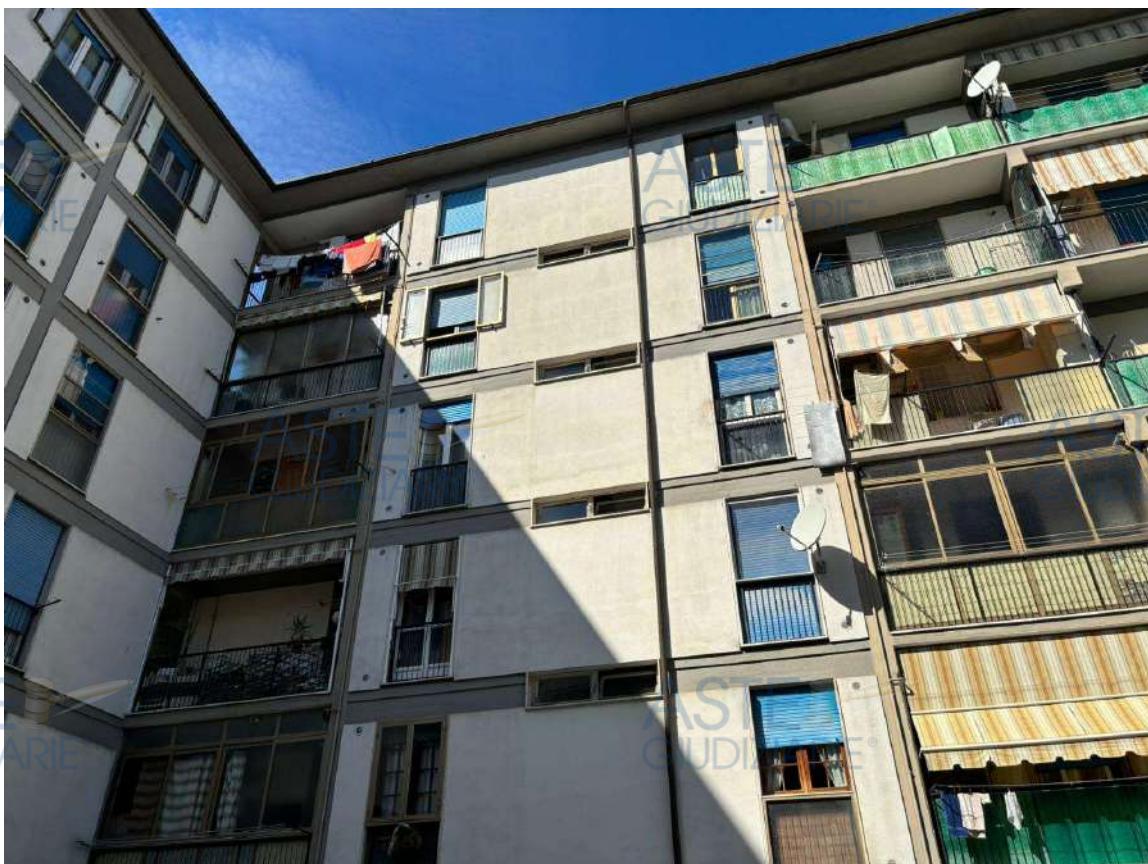


1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

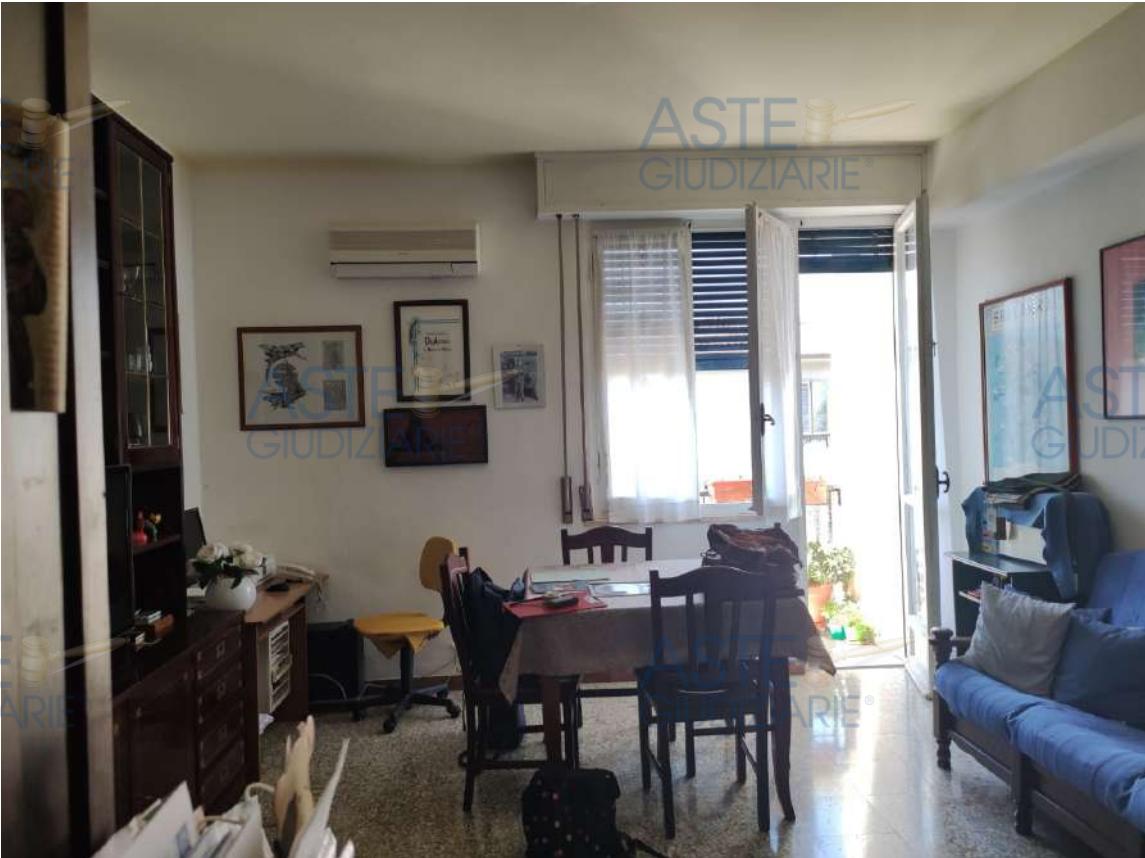
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



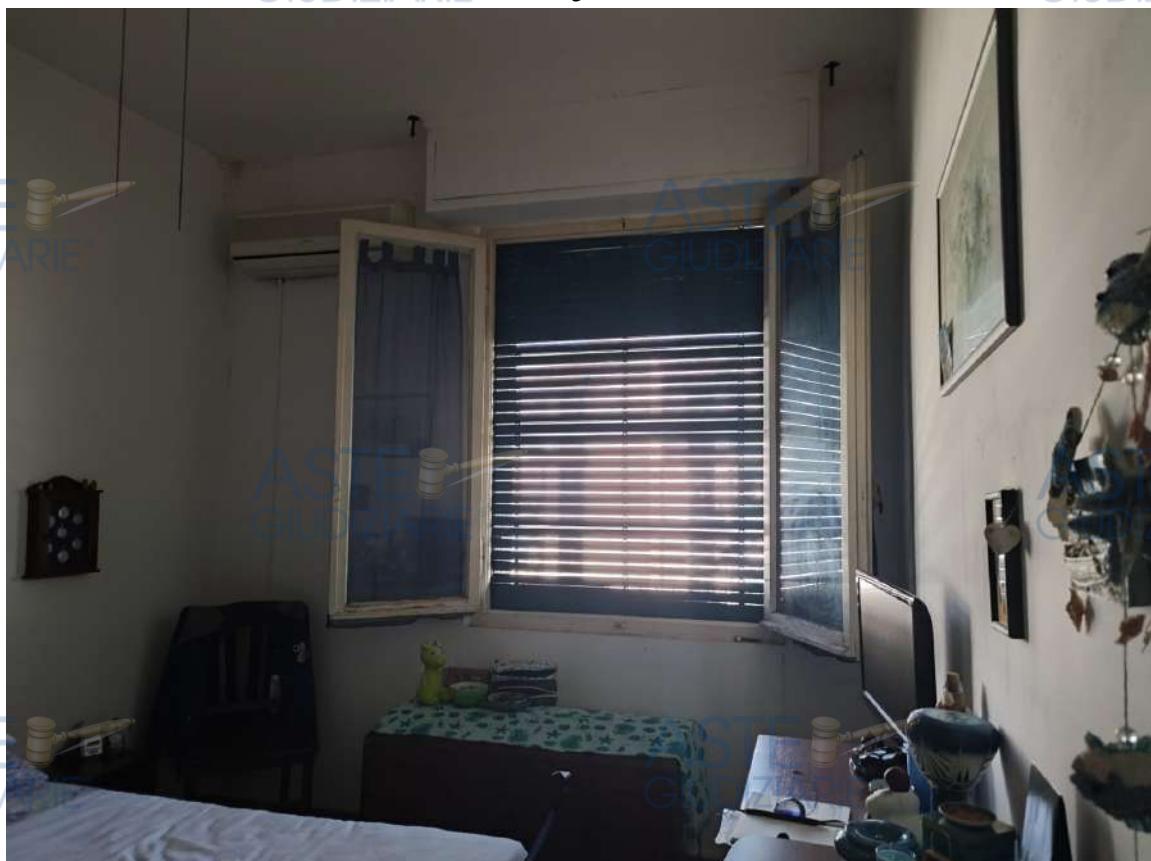


3



4





5

6



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8

ASTE
GIUDIZIARIE®

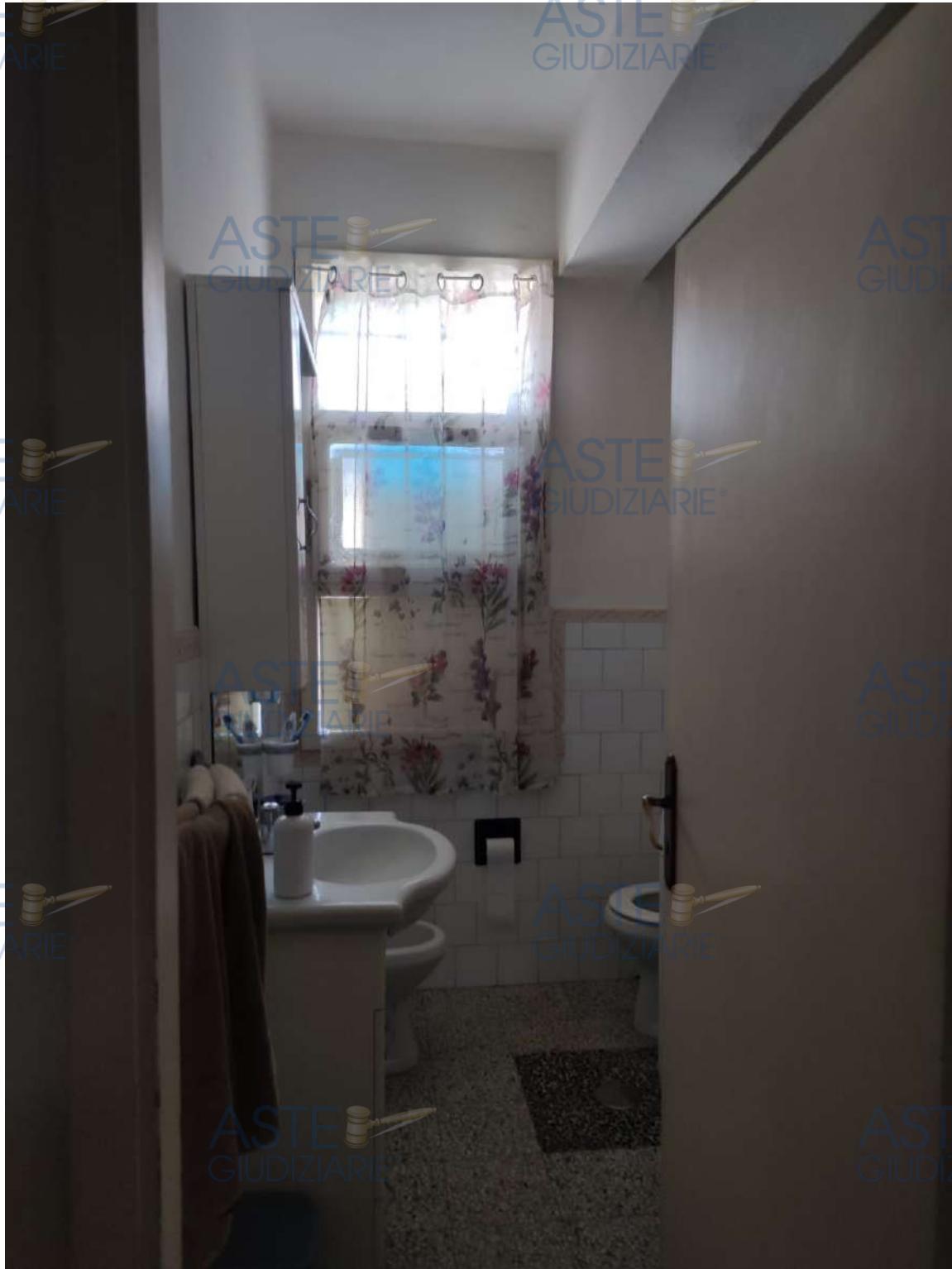
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



10

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grosseto 06/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1c824c2c91e3705cf0b300dc6c4847

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

