

# Arch

CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE.: Dott.ssa Claudia FROSINI

---

**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO n. 265 / 2016**

---

**CONSULENZA TECNICA**

**PERIZIA DI STIMA**

**DUE IMMOBILI NELLA FRAZIONE DI MONTIANO**

**COMUNE DI MAGLIANO in TOSCANA**

**C.T.U.: Arch. Caterina Agresti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

via Aurella nord, 88 - 58100 Grosseto (GR) mail: agresticaterina@gmail.com - pec. agresticaterina@archiworldpec.it - C.F. GRSCRN82D61E202L

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

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbecc80850a3783cc979e60c6



INDICE



PREMESSA e QUESITI	2
1. PRIMO QUESITO	4
2. SECONDO QUESITO	7
3. TERZO QUESITO	9
4. QUARTO QUESITO	9
5. QUINTO QUESITO	10
6. SESTO QUESITO	11
7. SETTIMO QUESITO	12
8. OTTAVO QUESITO	12
9. NONO QUESITO	13
10. DECIMO QUESITO	13
11. UNDICESIMO QUESITO	13
12. DODICESIMO QUESITO	13
PRIMO LOTTO	15
SECONDO LOTTO	16
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	17

**Allegati:**

- planimetria catastale e visura storica dei due immobili
- copia titolo di provenienza
- copia titoli edilizi
- relazione notarile
- documentazione fotografica
- contratto di locazione
- corrispondenza inviata al Comune



*Agresti Caterina Architetto*



## PREMESSA

Con provvedimento del 24.09.2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. FROSINI, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Aurelia Nord, 88, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

## QUESITI:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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. descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3. accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura è, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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;

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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

#### **Le operazioni peritali principali si sono svolte nei seguenti giorni:**

31.01.2019 – 20.02.2019 sopralluogo e rilievo presso gli immobili oggetto di perizia

28/02/2019 e 17/03/2019 accesso agli atti del Comune di Magliano in Toscana

14.02.2019 – 25/02/2019 richiesta e ritiro titolo di provenienza presso lo Studio Notarile del Dott. Antonio Abbate

21.02.2019, 06.03.2019 e 15.05.2019 richiesta e ritiro della documentazione catastale



## 1. PRIMO QUESITO

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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);

### Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

L'Avv. Antonella Torrini, difensore e procuratore del creditore procedente nella procedura esecutiva, ha prodotto la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio Di Ioa Gianfranco, Notaio in Foiano della Chiana del 13/02/2017. La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

### Acquisizione del bene

I beni sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ tramite atto di compravendita, in separazione dei beni, registrato dal Notaio Abbate Antonio di Grosseto il 25 luglio 2007 come trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto.

### Verifica ipocatastale dei due immobili:

#### QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ

a. Porzione di fabbricato sita nel Comune di Magliano in Toscana - Frazione di Montiano.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana

Intestato: _____	Proprietà 1/1
Catasto Fabbricati del Comune di Magliano	
Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Categoria A/4 Classe 2 Vani 6 Sup. tot. 140 escl. aree scop. 110 mq Rendita €291,28	

b. Porzione di fabbricato sita nel Comune di Magliano - Frazione di Montiano.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana

Intestato: _____	Proprietà 1/1
Catasto Fabbricati del Comune di Magliano	
Foglio 30 Particella 226 Subalterno 15 Categoria C/2 Classe 1 Vani 6 Cons. 101 mq Sup. Cat. 119 mq Rendita €229,51	

Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

## VISURA STORICA

### Immobile piano primo



<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>12</b> Categoria <b>A/4</b> Classe <b>2</b> Vani <b>6</b> Sup. tot. <b>140</b> escl. aree scop. <b>110 mq</b> Rendita <b>€291,28</b>
Indirizzo via delle Case Nuove - piano T-1
VARIAZIONE del 9/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>12</b> Categoria <b>A/4</b> Classe <b>2</b> Vani <b>6</b> Rendita <b>€291,28</b>
Indirizzo via delle Case Nuove - piano T-1
VARIAZIONE CLASSAMENTO del 12/11/2010 prot. n. GR0152685 VARIAZIONE CLASSAMENTO n. 12774.1/2010*

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>12</b> Categoria <b>A/4</b> Classe <b>2</b> Vani <b>6</b> Rendita <b>€291,28</b>
Indirizzo via delle Case Nuove - piano I-1
RISTRUTTURAZIONE del 12/11/2009 protocollo GR0142322 RISTRUTTURAZIONE n. 11836.1/2009

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>12</b> Categoria <b>A/4</b> Classe <b>2</b> Vani <b>5</b> Rendita <b>€242,73</b>
Indirizzo Case sparse nuove - piano T-1
VARIAZIONE CLASSAMENTO del 07/06/2008 prot. n. GR0164033 VARIAZIONE CLASSAMENTO n. 5177.1/2008*

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>12</b> Categoria <b>A/4</b> Classe <b>2</b> Vani <b>5</b> Rendita <b>€242,73</b>
Indirizzo Case sparse nuove - piano T-1
VARIAZIONE del 07/06/2007 prot. n. GR0114982 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 3361.1/2007

\*classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### Immobile piano terra

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>15</b> Categoria <b>C/2</b> Classe <b>1</b> Vani <b>6</b> Consistenza. <b>101 mq</b> Sup. Cat. <b>119 mq</b> Rendita <b>€229,51</b>
Indirizzo via delle Case Nuove - piano T
VARIAZIONE del 9/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>15</b> Categoria <b>C/2</b> Classe <b>1</b> Vani <b>6</b> Consistenza <b>101 mq</b> Rendita <b>€229,51</b>
Indirizzo via delle Case Nuove - piano T
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2012 prot. GR0110320 VAR. TOPONOMASTICA n. 22162.1/2012



*Agresti Caterina Architetto*



<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>15</b> Categoria <b>C/2</b> Classe <b>1</b> Vani <b>6</b> Consistenza <b>101 mq</b> Rendita <b>€229,51</b>
Indirizzo Case sparse nuove - piano T
VARIAZIONE CLASSAMENTO del 07/06/2008 prot. n. GR0164033 VARIAZIONE CLASSAMENTO n. 5177.1/2008*

<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio <b>30</b> Particella <b>226</b> Subalterno <b>15</b> Categoria <b>C/2</b> Classe <b>1</b> Vani <b>6</b> Consistenza <b>101 mq</b> Rendita <b>€229,51</b>
Indirizzo Case sparse nuove - piano T
VARIAZIONE del 07/06/2007 prot. n. GR0114982 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 3361.1/2007

All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di compravendita (in separazione dei beni) ai rogiti del Notaio Abbate Antonio di Grosseto in data 25/07/2007 rep.n. 32989/19116, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 28/07/2007 al n. 7.623 registro particolare.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI INERENTI I DUE IMMOBILI

presenti nella certificazione notarile fino al 10.02.2017.

**TRASCRIZIONE DEL 28.07.2007 R.P. 7623 R.G.13128**

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 32989/19116 del 25.07.2007

**ISCRIZIONE del 28.07.2007 R.P.3853 R.G. 13129**

Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 32990/19117 del 25.07.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**ISCRIZIONE DEL 28.11.2008 R.P. 3683 R.G.18583**

Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 35631/21224 del 27.11.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

**TRASCRIZIONE DEL 23.10.2013 R.P.8477 R.G. 11398**

pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 92105/9680 DEL 22.10.2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**TRASCRIZIONE DEL 04.01.2017 R.P. 69 R.G. 90**

pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2878 del 22.11.2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Dalla data del 11.02.2017 ad oggi 23.09.2019**

Nulla da rilevare

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## 2. SECONDO QUESITO

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

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il giorno 31 gennaio 2019 il Ctu effettuava l'accesso agli immobili nel Comune di Magliano in Toscana, Fraz. Montiano via delle Case Nuove n.1, alla presenza dell'incaricato dell'l.v.g. di Grosseto il Sig. Fabio Pasquini, dell'Ing. Massimo Costagiola, incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e la verifica degli impianti, del Sig.ri (esecutato) e della moglie.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile ad uso residenziale.

All'appartamento si accede da un ingresso indipendente, da via delle Case Nuove n.1 tramite scala esterna.

L'immobile ad uso magazzino è stato rilevato durante il secondo sopralluogo.

Al magazzino si accede percorrendo il camminamento condominiale esterno con accesso da via della Madonnina, nella parte retrostante l'abitazione.

Gli immobili presentano le caratteristiche architettoniche tipiche di una civile abitazione.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica risulta intonacata e tinteggiata.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Agresti Caterina Architetto

7



**UBICAZIONE:** Una volta usciti da Grosseto sud si percorre la SS1 via Aurelia/E80 – si prende l'uscita Montiano/Magliano- si percorre per circa 18 km la Strada Provinciale Montiano /Magliano in Toscana SP154 - si raggiunge il secondo ingresso per la Fraz. Montiano restando sulla Strada Provinciale – si svolta a sinistra, percorrendo via delle Case Nuove, il fabbricato si trova ubicato sulla sinistra all'altezza del civico 1.

Primo sopralluogo 31.01.2019 (non è stato possibile accedere al locale magazzino)

**Immobile residenziale al piano primo**

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato in buone condizioni:

le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi in legno.

Dal sopralluogo effettuato la superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 92,00 mq.

La superficie della terrazza risulta c.ca 28,50 mq

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

ingresso, ripostiglio, ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni.

L'altezza media dell'immobile è 2,90 m.

**Durante il primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile ad uso magazzino, in quanto l'immobile risulta in locazione alla società Telecom Italia S.p.a..**

L'esecutato ha presentato copia del contratto di locazione Registrato in data 16.05.2016 al n.2502 Mod. 3T (allegata alla presente)

Secondo sopralluogo 20.02.2019

**Immobile uso magazzino al piano primo sotto strada**

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato in condizioni normali:

le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il bagno presenta sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica;

La superficie netta risulta di c.ca 95 mq

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

locale di ingresso dal quale si accede ai vari ambienti: due vani comunicanti, bagno non finestrato, magazzino.

L'altezza media dell'immobile è 2,80 m. (2,40 rispetto al piano di campagna)

**Per la descrizione dell'impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Ing. M. Costagliola.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. TERZO QUESITO

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

I dati trascritti all'interno del pignoramento identificano in maniera corretta i due immobili.

### 4. QUARTO QUESITO

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

#### Immobile residenziale al piano primo

Durante il sopralluogo è emerso che

- la finestra in una delle camere ha una collocazione differente rispetto alla posizione nella planimetria catastale, come visibile dalla documentazione fotografica allegata;

#### Immobile uso magazzino al piano primo sotto strada

Durante il sopralluogo è emerso che

- delle 5 finestre riportate nella planimetria catastale, due non sono presenti, l'unica finestra sul retro è posizionata a ca 2 m da terra;

- lo spazio della corte d'ingresso presenta una sagoma differente rispetto alla planimetria catastale. La finestra infatti ricade totalmente all'interno dello spazio dedicato alle scale dell'appartamento al piano superiore;

- non è stata riportata la sagoma del pilastro sulla planimetria;

- la misura dell'altezza non corrisponde a quella rilevata. All'ingresso sono presenti due gradini che portano il piano di calpestio del magazzino ad una quota inferiore di ca 40 cm rispetto alla quota esterna.

**Prima di procedere alla variazione catastale è necessario regolarizzare lo stato urbanistico.**



## 5. QUINTO QUESITO

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli appartamenti in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

### Tavola del R.U.

### U.t.o.e. di Montiano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LEGENDA

— LIMITE CENTRO ABITATO

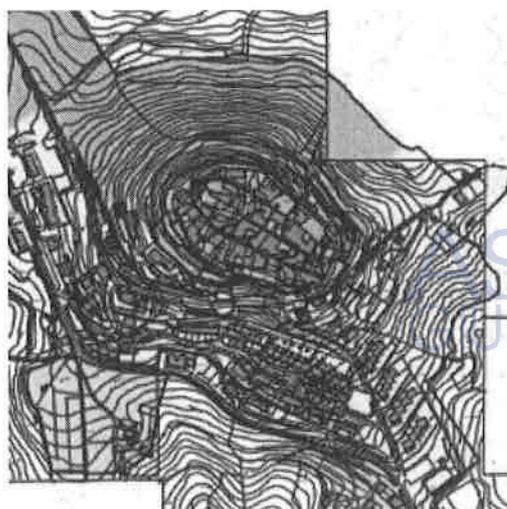
Zone Omogenee  
(D.M. 1444/68)

risultati consolidati

B	risultati consolidati omogenei/eterogenei
B'	risultati consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole
B''	area di completamento

### Tavola del R.U.

### U.t.o.e. di Montiano



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

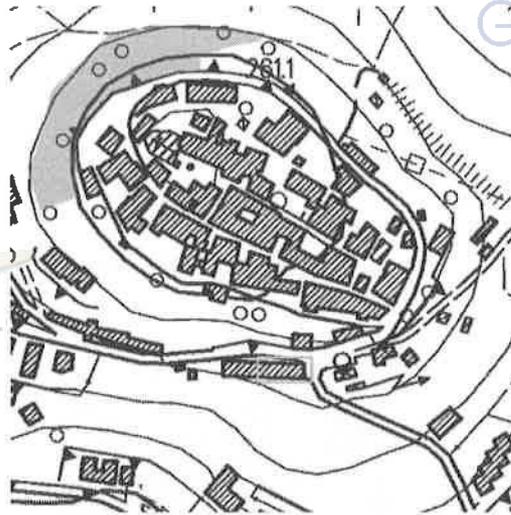
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tavola del PIT  
Carta dei vincoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



l'area in oggetto non è soggetta a vincoli

**6. SESTO QUESITO**

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana sono emersi i seguenti elaborati:

- pratica edilizia 12/01/1955 "Concessione di permesso a costruire di una sala cinematografica in Montiano"
- pratica edilizia 1089/1980 "Ristrutturazione di un fabbricato" Costruzione di una sala da ballo adibita a discoteca
- pratica edilizia 2192/1989 "Piano di recupero di iniziativa privata interessante la trasformazione di un fabbricato sito in Montiano via delle Case Nuove, da uso discoteca ad uso albergo"
- D.I.A. 07971 del 31/07/2008 e variante "Ristrutturazione senza aumento di volume"

**L'abitabilità rilasciata all'interno della pratica 7551 "Ristrutturazione senza aumento di volume" alla quale si fa riferimento nella D.I.A. 07971 presentata dal Sig. non può ritenersi riferita agli immobili oggetto di perizia, in quanto nella pratica gli immobili non risultano oggetto di intervento.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Agresti Caterina Architetto



### **appartamento piano primo**

Il Ctu, durante il sopralluogo non è riuscito a delineare una cronologia corretta dello stato attuale dell'immobile, in quanto non è presente agli atti la documentazione che accerti il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da commerciale a residenziale.

Il Ctu ha chiesto chiarimenti al Comune di Magliano in Toscana mediante pec (allegata alla presente).

Per la valutazione si prende come riferimento l'ultimo atto presentato e rilasciato dal Comune: D.I.A. 07971 del 31/07/2008 e variante "Ristrutturazione senza aumento di volume"

Allo stato dei luoghi è emerso che

- la finestra in una delle camere (quella adiacente alla cucina) ha una collocazione differente rispetto alla posizione nella planimetria urbanistica, come visibile dalla documentazione allegata;

Per regolarizzare le difformità presenti nell'immobile ad uso residenziale si ritiene necessaria presentare idonea pratica edilizia al Comune di Magliano in Toscana.

### **magazzino piano primo sotto strada**

Riguardo al locale A USO MAGAZZINO, durante l'accesso agli atti, non sono rinvenute pratiche utili a identificare la definitiva consistenza dell'immobile.

Il Ctu ha presentato richiesta di certificazione che garantisca, o meno, la vendibilità di tale immobile.

Il Ctu ha richiesto inoltre al Comune se:

- la mancata reperibilità dei titoli edilizi potrà in qualche modo far decadere la legittimità dell'immobile;
- in alternativa vi sia la possibilità di presentare una pratica per legittimare la consistenza finale dello stesso.

## **7. SETTIMO QUESITO**

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono collocati all'interno dello stesso fabbricato, su due piani diversi e sono censiti con due subalterni distinti, pertanto è possibile effettuare **DUE LOTTI DI VENDITA.**

## **8. OTTAVO QUESITO**

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

Gli immobili risultano pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

I due immobili sono censiti singolarmente al Catasto Fabbricati, con due subalterni differenti.



## 9. NONO QUESITO

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

L'immobile al piano primo risulta attualmente destinato a uso residenziale e risulta occupato dalla proprietà.

L'immobile al piano primo sotto-strada risulta attualmente affittato alla società Telecom Italia S.p.a. tramite contratto di locazione registrato in data 16.05.2016 al n.2502 Mod. 3T (allegato alla presente)

## 10. DECIMO QUESITO

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

Come sopra citato, l'immobile ad uso residenziale è occupato dalla famiglia del Sig (esecutato), mentre l'immobile a uso magazzino, risulta attualmente locato alla società Telecom Italia S.p.a. .

## 11. UNDICESIMO QUESITO

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;

Da quanto rilevato, gli immobili non sono soggetti a vincoli.

## 12. DODICESIMO QUESITO

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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

## PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare.

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, il risultato riscontrato oscilla **tra 1100 e 1400 €/mq.**

Per l'immobile ad uso magazzino, per il calcolo delle superfici si è tenuto conto della superficie catastale. Da un'indagine locale, l'immobile risulta avere un prezzo al metro quadro che oscilla tra **300 e 600 €/mq.**

Inoltre, per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Valori O.M.I.				
Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	Valori Locazione €/mq al mese
<u>Residenziale</u>	Abitazione civile	Normale	Min. 1050 - Max. 1400	
<u>Commerciale</u>	Magazzini	Normale	Min. 475 - Max. 640	Min. 2,8 - Max 3,7

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio-basso.

Si ritiene di valutare l'immobile al piano primo con un importo pari a **1.100 €/mq**, mentre l'immobile al piano sotto strada con un importo pari a **450 €/mq**.

Per il canone di locazione annuo, si effettuerà la stima considerando un valore di locazione mensile medio, pari a **3€/mq**.

#### STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni inerenti ai due immobili:

- gli immobili sono ubicati nel Comune di Magliano in Toscana, frazione Montiano;
- lo stato dei luoghi presenta difformità sia con quello catastale che con quello urbanistico;
- per le difformità sanabili, riscontrate durante il sopralluogo e l'accesso agli atti, sarà necessario depositare idonea pratica edilizia;
- considerati i dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari dando come riferimento, per immobili con caratteristiche simili, un prezzo di mercato che oscilla tra i 1050 -1400 €/mq per la residenza, e tra 475-640€/mq per i Magazzini;
- che rispetto ai prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %
- che la stima viene effettuata al fine di determinare un valore venale per una vendita all'asta giudiziaria;
- che per l'immobile al piano primo sotto strada non è stata reperita nessuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
- che l'immobile ad uso residenziale si presenta in condizioni buone;
- che l'immobile a uso magazzino risulta attualmente locato alla società Telecom Italia S.p.a. (contratto di locazione registrato in data 16.05.2016 al n.2502 Mod. 3T allegato alla presente)
- per l'immobile a uso magazzino, ai fini del calcolo, si prende come riferimento la superficie catastale che normalmente corrisponde a quella commerciale.

**Riguardo all'immobile al piano primo sotto strada, non essendo stato recuperato nessun titolo edilizio, la valutazione verrà effettuata tenendo conto delle informazioni reperite in Catasto.**



Il Ctu ha chiesto al Comune di rilasciare una certificazione attestante la legittimità dell'immobile e la sua destinazione d'uso.

Si effettua la preparazione dei lotti e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana e presso il N.C.E.U. di Grosseto. (vedi quesito 6)

### PRIMO LOTTO

#### **APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile a mezzo di scala esterna esclusiva;

internamente risulta così distribuito: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere, n.2 bagni.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Categoria A/4 Classe 2 Vani 6 Sup. tot. 140 escl. aree scop. 110 mq Rendita €291,28

**Confini:** Il tutto a confine con via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 1.100**

(diconsì euro Millecento/00)

**Metri quadri commerciali lordi: 117 mq x €1.100 = €128,700**

(diconsì Centoventottomilasettecento/00)

**VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1**

**€128,700,00**

(diconsì Centoventottomilasettecento/00)

Per acquisto prima casa

Valore catastale (€ 291,28 x 115,5) = **€ 33.642,84**

Per acquisto seconda casa

Valore catastale (€ 291,28 x 126) = **€ 36.701,28**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Agresti Caterina Architetto*



## SECONDO LOTTO

### **MAGAZZINO PIANO PRIMO SOTTO STRADA**

magazzino posto al piano primo sotto strada di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile percorrendo il camminamento condominiale con accesso da via della Madonnina, nella parte retrostante il fabbricato;

internamente risulta così distribuito: locale di accesso di 25 mq, bagno non finestrato, vano magazzino di circa 43 mq; dal primo locale si accede ad altri due vani comunicanti di circa 10 mq ciascuno.

L'altezza media dell'immobile è 2,80 m.(2,40 dal piano di campagna)

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **30** Particella **226** Subalterno **15** Categoria **C/2** Classe **1** Vani **6** Cons. **101 mq** Sup. Cat. **119 mq** Rendita **€229,51**

**Confini**: Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

Canone di locazione:  $119 \times 3\text{€}/\text{mq} = 357 \text{€ mensili}$

$357\text{€} \times 12 \text{ mesi} = 4.284 \text{€ annui}$

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 450**

(diconsi euro Quattrocentocinquanta/00)

**Metri quadri commerciali lordi:  $119 \text{ mq} \times \text{€}450 = \text{€}53.550$**

(diconsi Cinquantatremilacinquecentocinquanta/00)

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

**€53.550,00**

(diconsi Cinquantatremilacinquecentocinquanta/00)

Per acquisto immobile C

Valore catastale ( $\text{€} 229,51 \times 119$ ) = **€ 27.311,69**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Agresti Caterina Architetto*

16



## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### PRIMO LOTTO

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile a mezzo di scala esterna esclusiva;

internamente risulta così distribuito: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere, n.2 bagni.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **30** Particella **226** Subalterno **12** Categoria **A/4** Classe **2** Vani **6** Sup. tot. **140** escl. aree scop. **110 mq** Rendita **€291,28**

**Confini:** Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

### VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

**€128,700,00**

(diconsi Centoventottomilasettecento/00)

### SECONDO LOTTO

magazzino posto al piano primo sotto strada di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile percorrendo il camminamento condominiale con accesso da via della Madonnina, nella parte retrostante il fabbricato;

internamente risulta così distribuito: locale di accesso di 25 mq, bagno non finestrato, vano magazzino di circa 43 mq; dal primo locale si accede ad altri due vani comunicanti di circa 10 mq ciascuno. L'altezza media dell'immobile è 2,80 m. (2,40 dal piano di campagna)

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio **30** Particella **226** Subalterno **15** Categoria **C/2** Classe **1** Vani **6** Cons. **101 mq** Sup. Cat. **119 mq** Rendita **€229,51**

**Confini:** Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

### VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

**€53.550,00**

(diconsi Cinquantatremilacinquecentocinquanta/00)

Grosseto, 23/09/2019



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

*Agresti Caterina Architetto*

17

All'Attenzione dell'Ill.ma  
Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto  
Dott.ssa C. Nicolò  
Procedura Giudiziaria N. 265/2016 R.G.E.I.

La sottoscritta Arch. Caterina Agresti - con studio in Grosseto, via G. Amendola, 5  
pec: [agresticaterina@archiworldpec.it](mailto:agresticaterina@archiworldpec.it), libero professionista iscritto all'Albo di questo Tribunale,

### PREMESSO CHE

- in data 24.09.2018 ha ricevuto l'incarico per la procedura esecutiva 265/2016;
- ha provveduto ad esaminare i documenti e a presentare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Magliano in Toscana in data 25.02.2019;
- ha presentato un secondo accesso alla documentazione e ha effettuato ulteriore richiesta di documentazione al Tecnico referente per mancanza di titoli edilizi;
- ha provveduto a contattare tramite pec l'Arch. \_\_\_\_\_, funzionario dell'area Urbanistica del suddetto Comune;
- ha constatato all'interno dell'archivio del l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano in Toscana **non sono state rinvenute pratiche utili a identificare la definitiva consistenza dell'immobile** censito presso N.C.E.U. di Grosseto al **Foglio 30 Particella 226 Sub. 15**;
- ha più volte telefonicamente sollecitato l'Ufficio Tecnico al fine di poter avere un riscontro utile per rispondere al 12 ° quesito della perizia, senza ottenere risposta;

All' udienza del 10/02/2021 il Ctu ha esposto la situazione al G.E. dott.ssa C.Frosini, la quale ha assegnato il seguente quesito integrativo:

*"il ctu provveda a rideterminare il valore complessivo del lotto tenuto conto del fatto che allo stato deve considerarsi privo di titolo abilitativo e quindi determinando se si tratta di abuso sanabile o meno, eventuali spese di sanatoria, e così rideterminando il valore complessivo."*

### CONSIDERATO CHE

- il Ctu ha esaminato nuovamente gli atti presenti in Comune con la collaborazione del geom. \_\_\_\_\_ funzionario dell'Ufficio tecnico;



- ha inviato ulteriori 2 pec al responsabile dell'Ufficio tecnico per chiarimenti sulla procedura da attuare;
- l'Arch. \_\_\_\_\_, responsabile dell'Ufficio tecnico, ha comunicato solo telefonicamente la necessita di riaprire nuovamente i termini del condono come unica opzione possibile al fine di regolarizzare la pratica;
- il Ctu. non ha ricevuto ulteriore documentazione dell'ufficio tecnico del Comune di Magliano

## TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

il Ctu dichiara quanto segue:

### Lotto 1

per regolarizzare le difformità preseti nell'immobile a uso residenziale, si ritiene necessario presentare una Sanatoria edilizia al Comune di Magliano in Toscana.

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile comprensiva degli oneri e delle spese previste per il tecnico incaricato risulta pari a 4.000€.

### Lotto 2

per regolarizzare le difformità presenti nell'immobile a uso magazzino, visto che nella variante alla P.E. 7551/07 (P.E.8179 del 18.03.2009) presente all'interno degli archivi comunali, la zona relativa al magazzino non risulta oggetto di intervento, si ipotizza che la realizzazione dello stesso era già prevista all'interno della P.E. 2192 del 1991 (pratica per il recupero di fabbricato da destinarsi ad albergo) sebbene non vi sia la rappresentazione grafica.

Ipotizzando quindi che i lavori di realizzazione del magazzino siano terminati alla data del 31 dicembre 1993, sembrerebbe possibile presentare istanza di Condono Edilizio tardivo L. 724/1994 nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale. (comma 6 art. 40 L. 47/85)

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile comprensiva degli oneri e delle spese previste per il tecnico incaricato risulta pari a ca 6.000 €.

Qualora l'Ill.ma Giudice Dott.ssa C. Nicolò ritenga opportuno, il Ctu rimane a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.



# Archt

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

Si effettua la preparazione dei lotti e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana e presso il N.C.E.U. di Grosseto.

## PRIMO LOTTO

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile a mezzo di scala esterna esclusiva; internamente risulta così distribuito: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere, n.2 bagni.

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Categoria A/4 Classe 2 Vani 6 Sup. tot. 140 escl. aree scop. 110 mq Rendita €291,28

**Confini:** Il tutto a confine con via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 1.100**

**(diconsi euro Millecento/00)**

**Metri quadri commerciali lordi: 117 mq x €1.100 = €128,700**

**(diconsi Centoventottomilasettecento/00)**

**Sanatoria e spese: € 4.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1**

**€ 124,700,00**

**(diconsi Centoventiquattromilasettecento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

mail: agresticaterina@gmail.com - pec. agresticaterina@archiworldpec.it - C.F. GRSCRN82D61E202L



**SECONDO LOTTO**

**MAGAZZINO PIANO PRIMO SOTTO STRADA**

magazzino posto al piano primo sotto strada di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all'immobile percorrendo il camminamento condominiale con accesso da via della Madonnina, nella parte retrostante il fabbricato; internamente risulta così distribuito: locale di accesso di 25 mq, bagno non finestrato, vano magazzino di circa 43 mq; dal primo locale si accede ad altri due vani comunicanti di circa 10 mq ciascuno.

L'altezza media dell'immobile è 2,80 m.(2,40 dal piano di campagna)

l'immobile risulta attualmente censito al Foglio 30 Particella 226 Subalterno 15 Categoria C/2 Classe 1 Vani 6 Cons.101 mq Sup.Cat.119 mq Rendita €229,51

**Confini:** Il tutto a.confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

**Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 450**

**(diconsi euro Quattrocentocinquanta/00)**

**Condono edilizio tardivo e spese: € 6.000,00**

**Metri quadri commerciali lordi: 119 mq x €450 = €53.550**

**(diconsi Cinquantatremilacinquecentocinquanta/00)**

**VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1**

**€47.550,00**

**(diconsi Quarantesettemilacinquecentocinquanta/00)**



**PRIMO LOTTO**

appartamento di abitazione posto al piano primo di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all’immobile a mezzo di scala esterna esclusiva; internamente risulta così distribuito: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n.2 camere, n.2 bagni.

l’immobile risulta attualmente censito al Foglio 30 Particella 226 Subalterno 12 Categoria A/4 Classe 2 Vani 6 Sup. tot. 140 escl. aree scop. 110 mq Rendita €291,28

**Confini:** Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

**VALORE DELL’IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1**

€124,700,00

(diconsi Centoventiquattromilasettecento/00)

**SECONDO LOTTO**

magazzino posto al piano primo sotto strada di un fabbricato, Loc. Montiano Comune di Magliano in Toscana – si accede all’immobile percorrendo il camminamento condominiale con accesso da via della Madonnina, nella parte retrostante il fabbricato; internamente risulta così distribuito: locale di accesso di 25 mq, bagno non finestrato, vano magazzino di circa 43 mq; dal primo locale si accede ad altri due vani comunicanti di circa 10 mq ciascuno. L’altezza media dell’immobile è 2,80 m. (2,40 dal piano di campagna)

l’immobile risulta attualmente censito al Foglio 30 Particella 226 Subalterno 15 Categoria C/2 Classe 1 Vani 6 Cons. 101 mq Sup. Cat. 119 mq Rendita €229,51

**Confini:** Il tutto a confine via delle Case nuove, via della Madonnina, salvo se altri.

**VALORE DELL’IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1**

€47.550,00

(diconsi Quarantesettemilacinquecentocinquanta/00)



# Archt

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

Grosseto, 13/12/2021



Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.



**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

mail: [agresticaterina@gmail.com](mailto:agresticaterina@gmail.com) - pec: [agresticaterina@archiworldpec.it](mailto:agresticaterina@archiworldpec.it) - C.F. GRSCRN82D61E202L



Data: 21/02/2019 - n. T207744 - Richiedente

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

Dichiarazione protocollo n. GR0142322 del 12/11/2009  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana  
Via Delle Case Nuove

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 226  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Pieraccini Giampiero  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Grosseto N. 222

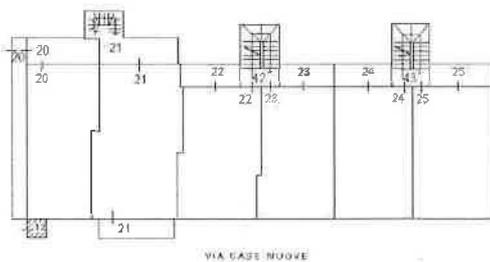
Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO PRIMO

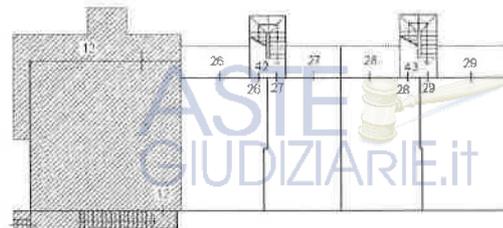


COROGRAFIA UBICATIVA



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2019 - n. T207744 - Richiedente:  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Caristo dei Fabbricati - Simazione al 21/02/2019 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810) - < Foglio: 30 - Particella: 226 - Subalterno: 12 ->  
VIA DELLE CASE NUOVE SNC piano: T-1;

ASTE GIUDIZIARIE.it

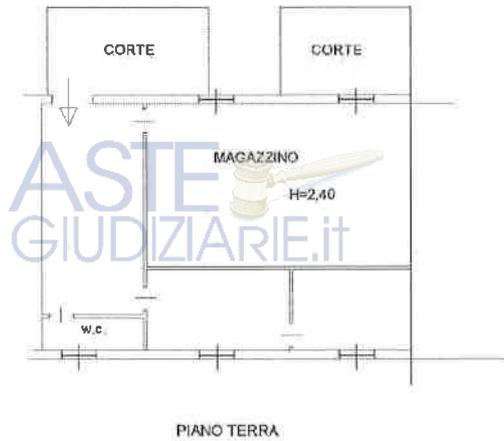
*Agresti Caterina Architetto*



Data: 21/02/2019 - n. T207745 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto</b>	Dichiarazione protocollata n. GR0114982 del 07/06/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana Case Sparse Nuove	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 30 Particella: 226 Subalterno: 15	Compilata da: Pieraccini Giampiero Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Grosseto
Scheda n. 1      Scala 1:200	N. 222	

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.IT

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2019 - n. T207745 - Richiedente: t

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2019 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (EX 10) - < Foglio: 30 - Particella: 226 - Subalterno: 15 >  
 VIA DELLE CASE NUOVE n. SN piano: T;

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b4b45bbeec80850a3783cc979e60c6

*Agresti Caterina Architetto*

