

## TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 285/2013 R.G.E.I.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

Giudice Delegato: Dr. Vincenzo PEDONE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 02/09/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 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 nel pignoramento, pur 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 dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.*
- 7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
- 8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*
- 9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/05/2014 e nelle date del 28/07/2014 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Riccardo CINELLI e nella data del 23/08/2014 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

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

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

E' stato verificato che in data 27/03/2014 è stata rilasciata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. n. 30/1998 previste dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti oltre alle visure storiche degli immobili, le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalla Visura n.: T96813, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà" di:

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **3**, è di proprietà della Soc.

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **4**, è di proprietà della Soc.

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7*, è di proprietà della Soc. er la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10*, è di proprietà della Soc. er la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- un **APPARTAMENTO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13*, è di proprietà della Soc. per la proprietà di

1/1.

- **TERRENO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consistenza 12950 mq consisto al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311* è di proprietà della Soc. per la proprietà di 1/1.

Sono inoltre connessi ai beni sopradetti i BCNC *consisti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 Sub. 1, 2 e 6.*

Dalle suddette certificazioni ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenda

del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 27/08/2014 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.



#### **1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- nota di ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2008 - Registro Particolare 1475 Registro Generale 7665 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 25766/9233 del 22/05/2008 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO valore complessivo Euro 2.150.000,00 di cui valore capitale Euro 1.075.000,00 a favore di UNIPOL BANCA Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1569 del 17/07/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1901 del 04/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 1963 del 11/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2463 del 30/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 653 del 19/03/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 1371 del 29/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. Annotazione n. 316 del 04/02/2010 (ATTO INTEGRATIVO DI MUTUO EDILIZIO)
8. Annotazione n. 1239 del 27/05/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
9. Annotazione n. 1851 del 17/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
10. Annotazione n. 628 del 12/04/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

- nota di ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2009 - Registro Particolare 1725 Registro Generale 8969 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 26658/9918 del 16/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO relativo immobili siti in GAVORRANO(GR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 546 del 19/04/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

- nota di ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2010 - Registro Particolare 2625 Registro Generale 12267 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 27719/10745 del 05/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO valore complessivo Euro 400.000,00 di cui valore capitale Euro 200.000,00 a favore di IGF BANCA Spa

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2280 del 27/10/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 2450 del 24/11/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 2660 del 28/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 358 del 03/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 522 del 29/03/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 627 del 12/04/2011 (EROGAZIONE A SALDO)



- nota di ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2012 - Registro Particolare 1565 Registro Generale 13259 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 29300/12017 del 30/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO valore complessivo Euro 460.000,00 di cui valore capitale Euro 230.000,00 a favore di

– COSTA ETRUSCA - SOVICILLE relativo immobili siti in GAVORRANO(GR) e in ROCCASTRADA(GR)

### ***1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI***

- nota di TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2007 - Registro Particolare 9769 Registro Generale 17019 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 25134/8754 del 01/10/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA relativo immobili siti in ROCCASTRADA(GR)

- nota TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/2009 - Registro Particolare 5912 Registro Generale 8967 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 26657/9917 del 16/06/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA relativo immobili siti in GAVORRANO(GR)

- nota TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/2009 - Registro Particolare 5913 Registro Generale 8968 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 26657/9917 del 16/06/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO relativo immobili siti in GAVORRANO(GR)

- nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2013 - Registro Particolare 9601 Registro Generale 12839 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3530 del 06/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la piena proprietà sopra:

**“IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 213 sub. --, è di proprietà della Soc.*

*per la proprietà di 1/1”*

**“TERRENO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 11 sub. --, è di proprietà della Soc.*

*per la proprietà di 1/1”*

**“ENTE URBANO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 307 sub. --, è di proprietà della Soc.*

*per la proprietà di 1/1”*

### **SPECIFICA TECNICA**



A seguito di variazioni catastali gli immobili (immobile, terreno e ente urbano) sono stati soppressi e sono stati costituiti i seguenti beni:

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **3**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **4**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **5**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **7**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **8**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **9**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **10**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **11**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **12**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"IMMOBILE** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** sub. **13**, è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1"

**"TERRENO** in Roccastrada Gr, LOCALITA' LA TANA, SNC - I MONTINI... mq censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** è di proprietà della Soc.  
per la proprietà di 1/1."

Sono inoltre connessi ai beni sopradetti i BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio **101** Particella **311** Sub. **1, 2 e 6**.



### I.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE emessa in data 27/03/2014 e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- alla Soc. **...** per la proprietà di 1/1 mediante COMPRAVENDITA del 01/10/2007 Rep. 25134/8754 ai rogiti Notaio Francesco Luigi Savona contro la Sig.ra Spadi Claudia per la piena proprietà, sopra:

“Immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 213 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 11 ...”

N.B. Si precisa che mediante denunce di variazione presso l’Agenzia del Territorio sono state variate e poi soppressi i mappali 11, 213 per ottenere la particella attuale 311 ove insistono i seguenti beni:

“Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2 e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti urbani e promiscui). ...”

- alla **...** l per la piena proprietà di 1/1 mediante atto del 28/12/1996 Rep. n. 6601 ai rogiti Notaio Francesco Luigi Savona , sopra:

“Immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 213 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 11 ...”

- alla **...** al sig. **...** per la piena proprietà di 1/2 ciascuno mediante atto del 29/04/1994 Denuncia n. 66 Vol. 567 mediante successione per causa morte, sopra:

“Immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 213 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 11 ...”

- al Sig. **...** ai rogiti notaio Bruno Falangola mediante atto di compravendita del 07/08/1980 Rep. 39.712/2133, sopra:

“Immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 213 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 11 ...”

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.

**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.).*

## 2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in un complesso residenziale composto da 5 edifici disposti in parte su un unico livello e in parte su due piani fuori terra oltre a terreno circostante. Al complesso si accede tramite strada bianca carrabile con accesso da Via della Tana nel Comune di Roccastrada; l'area è di tipo agricola e si trova nei pressi del centro abitato; l'area non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze vi sono scuole e attività commerciali.
- L'unità immobiliare consiste in un complesso residenziale composto da 5 edifici con accesso diretto dalla corte esclusiva carrabile, alla corte si accede tramite doppio accesso dalla strada bianca di accesso all'area. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

## 2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da 5 edifici distinti liberi sui quattro lati composti da più unità immobiliari indipendenti
  - Edificio 1
    - Piano T foglio 101 Part 311sub 9 cat. A/2 consistenza 5,5 vani RIF E
    - Piano T foglio 101 Part 311sub 7 cat. A/2 consistenza 3 vani RIF F
    - Piano T-1 foglio 101 Part 311sub 8 cat. A/2 consistenza 3,5 vani RIF I
    - BCNC Foglio 101 Part 311 sub 6
  - Edificio 2
    - Piano T foglio 101 Part 311sub 3 cat. A/2 consistenza 7 vani RIF H

Piano T-1 foglio 101 Part 311sub 4 cat. A/2 consistenza 7,5 vani RIF L

▪ Edificio 3

Piano T foglio 101 Part 311sub 5 cat. A/2 consistenza 4 vani RIF G

▪ Edificio 4

Piano T foglio 101 Part 311sub 12 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF B

Piano T-1 foglio 101 Part 311 sub 13 cat. A/2 consistenza 8,5 vani RIF A

▪ Edificio 5

Piano T foglio 101 Part 311sub 10 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF C

Piano T foglio 101 Part 311sub 11 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF D

BCNC Foglio 101 Part 311 sub 2

Oltre a BCNC Foglio 101 Part 311 sub 1 e TERRENO Censito al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al Foglio 101 Part 311 consistenza 12950 mq

Gli immobili nel loro complesso hanno una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo e sono corredati di ampi spazi esterni costituiti da aree a verde sia sul prospetto tergale che sul prospetto principale. Gli immobili ai Sub 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12 e 13 sono situati al piano terreno mentre gli immobili ai Sub. 4, 8 e 13 sono situati al piano terreno e al piano primo. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile e pitturate con colori medio/chiaro, la copertura è realizzata con coppi e tegole di colore rosso e la raccolta delle acque di dispiuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane per l'oscuramento notturno in legno in buono stato di conservazione. Si precisa che alcuni infissi delle unità immobiliari risultano essere stati rimossi. Nella sua totalità l'immobile presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

## 2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Complesso immobiliare costituito da 5 edifici distinti liberi sui quattro lati composti da più unità immobiliari indipendenti. Le caratteristiche delle singole Unità Immobiliari sono di seguito descritte:

### Edificio 1 Piano T foglio 101 Part 311sub 9 cat. A/2 consistenza 5,5 vani RIF E

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. All'appartamento si accede direttamente dalla corte, dal portone di ingresso si accede a un soggiorno con angolo cottura che permette l'accesso a un ingresso che collega il reparto notte con il reparto giorno. L'appartamento

si compone di 5,5 vani, il reparto giorno è formato da un ampio soggiorno con accesso e affaccio sulla corte. Il reparto notte si compone di una camera e di un bagno con antibagno/spogliatoio oltre a disimpegno e ampio ingresso. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

**NOTA NON CONFORMITA':**

Il tramezzo evidenziato in planimetria (si veda elaborato grafico) risulta essere stato demolito unendo l'unità immobiliare sub. 9 all'unità immobiliare sub.8. Il tramezzo dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche necessarie

Il tramezzo evidenziato in planimetria (si veda elaborato grafico) risulta essere stato demolito unendo l'unità immobiliare sub. 7 all'unità immobiliare sub 9. Il tramezzo dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche edilizie necessarie

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 126,71
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 109,63
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H .....ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 1

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 126,71 x h 2,70..... mc 342,116  
Totale volume ..... mc 342,116

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito appartamento sub 6, ha una superficie commerciale di mq 126,71 così calcolata:

Appartamento sub 9	mq 126,71	pari a 100%	mq 126,71
			mq 126,71

**Edificio 1 Piano T foglio 101 Part 311sub 7 cat. A/2 consistenza 3 vani RIF F**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. All'appartamento si accede direttamente dalla corte, dal portone di ingresso si accede a un soggiorno con angolo cottura che permette l'accesso a una camera, a un disimpegno, a uno spogliatoio e a un bagno con finestra. L'appartamento si compone di 3 vani,. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

NOTA NON CONFORMITA': Il tramezzo evidenziato in planimetria (si veda elaborato grafico) risulta essere stato demolito unendo l'unità immobiliare sub. 7 all'unità immobiliare sub 9. Il tramezzo dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche edilizie necessarie

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 69,54
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 61,74
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H ..... ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 1
- Volumetria lorda dell'appartamento:  
mt. 69,54 x h 2,70..... mc 187,76
- Totale volume ..... mc 187,76

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito appartamento sub 7, ha una superficie commerciale di mq 69,54 così calcolata:

Appartamento sub 7	mq 69,54	pari a 100%	mq 69,54
			mq 69,54

**Edificio 1 Piano T-1 foglio 101 Part 311sub 8 cat. A/2 consistenza 3,5 vani RIF I**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su due livelli posto al piano terreno e al piano primo con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. All'appartamento si accede direttamente dalla corte, dal portone di ingresso si accede a un disimpegno che permette l'accesso a un ripostiglio e alla scala. il piano primo si compone di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno con finestra.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

NOTA NON CONFORMITA': risulta essere stato demolito unendo l'unità immobiliare sub. 8 all'unità immobiliare sub. 9. Il tramezzo dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche edilizie necessarie

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 99,28

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 79,41  
 - altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
 Altezza H ..... ml 2,70



Volumetria lorda dell'appartamento:  
 mt. 99,28 x h 2,70..... mc 268,056  
Totale volume ..... mc 268,056

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito appartamento sub 8, ha una superficie commerciale di mq 99,28 così calcolata:

Autorimessa sub 8	mq 99,28	pari a 100%	mq 99,28
			mq 99,28

**Edificio 2 Piano T foglio 101 Part 311sub 3 cat. A/2 consistenza 7 vani RIF H**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc tramite ingresso a comune con altra Unità Immobiliare. All'appartamento si accede direttamente dall'ingresso con accesso diretto dalla corte, dal portone di ingresso si accede a un soggiorno con angolo cottura che permette l'accesso a due camere con bagno e a un disimpegno che permette l'accesso a due bagni con finestra, a una camera e a una seconda camera con bagno. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta privo dei radiatori e il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

NOTA NON CONFORMITA': Il tramezzo evidenziato in planimetria (si veda elaborato grafico) risulta essere stato demolito, dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche edilizie necessarie

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 112,20

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 92,71  
 - altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
 Altezza H ..... ml 2,70  
 - servizi igienici ..... n° 5



**Volumetria lorda dell'appartamento:**

mt. 112,20 x h 2,70..... mc 302,94  
Totale volume ..... mc 302,94



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 112,20 così calcolata:

Appartamento	mq 112,20	pari a 100%	mq 112,20
			mq 112,20

**Edificio 2 Piano T-1 foglio 101 Part 311sub 4 cat. A/2 consistenza 7,5 vani RIF L**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un due livelli posto al piano terreno e piano primo con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc tramite ingresso a comune con altra Unità Immobiliare. All'appartamento si accede direttamente dall'ingresso con accesso diretto dalla corte ove è presente un disimpegno che permette l'accesso alle scale, al piano primo è presente un soggiorno con angolo cottura, un bagno e quattro camere con relativo bagno oltre a disimpegno. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta privo dei radiatori e il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. .... mq 124,56
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 98,47
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H .....ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 5

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 124,56 x h 2,70 ..... mc 336,31  
Totale volume ..... mc 336,31

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 124,56 così calcolata:

Appartamento	mq 124,56	pari a 100%	mq 124,56
			mq 124,56

**Edificio 3 Piano T foglio 101 Part 311sub 5 cat. A/2 consistenza 4 vani RIF G**



- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. All'appartamento si accede tramite un disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a un locale lavanderia e a un bagno con finestra. Dal disimpegno si accede inoltre a una camera con bagno, a un ripostiglio e a un bagno con finestra. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta privo dei radiatori e il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

NOTA NON CONFORMITA': Il tramezzo evidenziato in planimetria (si veda elaborato grafico) risulta essere stato demolito, dovrà essere ripristinato a cura dell'acquirente nei tempi previsti dalla normativa vigente, a cui carico saranno le relative opere edilizie e pratiche edilizie necessarie

#### APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 68,37
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 61,12
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H .....ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 5

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 68,37 x h 2,70..... mc 184,59  
Totale volume ..... mc 336,31

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 68,37 così calcolata:

Appartamento	mq 68,37	pari a 100%	mq 68,37
			mq 68,37

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

#### **Edificio 4 Piano T foglio 101 Part 311sub 12 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF B**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. Dal portone di ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura dal quale si accede tramite un disimpegno a un bagno e a uno studio con bagno. Dallo studio si accede a una camera con bagno.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto



APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 67,28
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 56,08
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H.....ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 3

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 67,28 x h 2,70..... mc 181,65  
Totale volume ..... mc 181,65

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 67,28 così calcolata:

Appartamento	mq 67,28	pari a 100%	mq 67,28
			mq 67,28

**Edificio 4 Piano T-1 foglio 101 Part 311 sub 13 cat. A/2 consistenza 8,5 vani RIF A**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su due livelli posto al piano terreno e al piano primo con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. All'appartamento si accede direttamente da un disimpegno dal quale si accede a un soggiorno con angolo cottura che permette l'accesso a un disimpegno che collega il vano con due bagni dotati di finestra e a una saletta. Dal disimpegno di ingresso si accede inoltre a una camera con bagno e alla scala; il piano primo si compone di un disimpegno che permette l'accesso a una camera, a un bagno e a due camere con bagno.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto



APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 159,90
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 110,69

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H .....ml 2,70

- servizi igienici ..... n° 6



Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 159,90 x h 2,70..... mc 431,73

Totale volume ..... mc 431,73

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 159,90 così calcolata:

Appartamento	mq 159,90	pari a 100%	mq 159,90
			mq 159,90

**Edificio 5 Piano T foglio 101 Part 311sub 10 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF C**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. Dal portone di ingresso si accede direttamente a un disimpegno dal quale si accede a un soggiorno con angolo cottura, a un bagno con finestra, a un secondo bagno, a una camera e a una seconda camera con bagno. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto



APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct.....

mq 68,37

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 56,47

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)

Altezza H .....ml 2,70

- servizi igienici ..... n° 3

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 68,37 x h 2,70..... mc 184,59

Totale volume ..... mc 184,59



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 68,37 così calcolata:

Appartamento	mq 68,37	pari a 100%	mq 68,37
			mq 68,37

**Edificio 5 Piano T foglio 101 Part 311sub 11 cat. A/2 consistenza 4,5 vani RIF D**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna da Via della Tana, snc. Dal portone di ingresso si accede direttamente a un disimpegno dal quale si accede a un soggiorno con angolo cottura, a un bagno con finestra, a un secondo bagno, a una camera e a una seconda camera con bagno.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

NOTA: L'immobile risulta nella quasi totalità privo di infissi (risultano presenti solo le persiane in legno) e privo dei radiatori. Il cablaggio dell'impianto elettrico risulta mancante e/o incompleto

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 68,37
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 56,47
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H .....ml 2,70
- servizi igienici ..... n° 3

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 68,37 x h 2,70..... mc 184,59  
Totale volume ..... mc 184,59

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 68,37 così calcolata:

Appartamento	mq 68,37	pari a 100%	mq 68,37
			mq 68,37

**2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Il lotto di vendita consiste in un complesso immobiliare sito il Loc. la Tana nel Comune di Roccastrada, il complesso immobiliare è costituito da n. 5 fabbricati composti a loro volta da unità immobiliari indipendenti per un totale di 10 appartamenti oltre beni comuni non censibili quali vani tecnici e corte esterna. Gli immobili nella loro interità si sviluppano in parte su un livello e in parte su due livelli.

APPARTAMENTI – Le caratteristiche costruttive degli appartamenti risultano essere tra loro analoghe e i materiali da costruzione utilizzati risultano essere i medesimi. Lo stesso si può affermare per lo stato di manutenzione e conservazione dei beni che risultano essere in buono stato di conservazione. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile tinteggiati a tempera di colorazione prevalentemente scura e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria; parte delle pareti del bagno sono rivestite con piastrelle. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e doccia) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno a battente e vetro doppio e sono dotati di persiane in legno per l'oscuramento notturno. La maggior parte degli edifici risulta priva degli infissi e dotata solo delle persiane per l'oscuramento notturno. Le pareti esterne sono realizzate con blocchi isolanti e intonaco interno e esterno, le coperture dei fabbricati sono realizzate con coppi e tegole, stiferite, sottotetto areato e caldaia con rete.

- IMPIANTI- l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a GPL con serbatoio a servizio delle unità immobiliari posizionato nella corte a comune, si precisa che gli appartamenti sono privi dei radiatori. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrici installati nei singoli appartamenti. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia. Gli appartamenti sono allacciati alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive degli immobili non risultano essere particolari e di pregio. Si precisa che gli appartamenti sono stati utilizzati come locale adibito a circolo / club privato, le pareti risultano quindi essere in parte tinteggiate con rappresentazioni grafiche e decorazioni.

**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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 9601 Registro Generale 12839 del 29 Novembre 2013, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

**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.**

#### 4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune del  
- intestati alla Soc.

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato come di seguito: Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2 e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti urbani e promiscui).

#### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

Gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune del  
Roccastrada (Gr) intestati alla Soc.

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato come di seguito: Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311

sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311  
sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311  
sub. 12, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311  
sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2  
e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti  
urbani e promiscui) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Si precisa che esclusivamente per gli immobili censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, 5, 7, 8 e 9 vi sono incongruità, ai fini della vendita venale tramite asta giudiziaria i singoli immobili facendo capo a un unico lotto di vendita risultano essere identificabili e vendibili, resta a carico dell'acquirente provvedere al ripristino delle murature nei tempi e nelle modalità previste dalla normativa vigente

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico, inserisce l'area di interesse in una zona a prevalente funzione agricola – ambito territoriale B1 collina centrale coltivata sottoposta vincolo idrogeologico. L'area ricade in Classe di fattibilità geologica A, classe acustica 3°.

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.*

- I. Piano di Recupero adottato dal Comune di Roccastrada con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 16/11/2006
- II. Realizzazione di fabbricati ad uso abitativo a seguito di Piano di recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 30 Giugno 2007
- III. In data 29/02/2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 17 per il quale è stato dato inizio lavori in data 05/03/2008 (pro. 3789 del 04/03/2008)
- IV. In data 12/03/2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire in prima variante in corso d'opera n. 16 con oggetto la modifica dell'ubicazione dei fabbricati costituenti il complesso edilizio
- V. In data 23/04/2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire in seconda variante in corso d'opera n. 18 con oggetto la modifica della distribuzione interna di vari appartamenti con riduzione del numero delle UIU iniziali oltre ad alcune variazioni sui prospetti esterni

- VI. In data 30/07/2010 è stata presentata DIA Prot. 289/2010 per l'allacciamento idrico alla condotta pubblica e pavimentazione della strada vicinale
- VII. In data 07/04/2011 Prot. 5189 è stata presentata variante di consistenza finale non essenziale relativo al PC n. 18 del 23/04/2010
- VIII. In data 12/04/2011 Prot. 55469 è stata presentata fine lavori relativa il PC n. 17 del 29/02/2008 – Prat. 345/2007
- IX. In data 14/04/2011 Prot. 5548 è stata presentata relazione di fine lavori e rispondenza relativo il progetto 3853 del 2008 depositato presso l'Uff. del Genio Civile di Grosseto
- X. In data 14/04/2011 Prot. 5548 è stata presentata presso il Comune di Roccastrada dichiarazione di rispetto della L13/89 e DM 236/89
- XI. In data 21/04/2011 Prot. 6126 è stata presentata dichiarazione della DL relativa il regolare collegamento alla rete idrica del complesso realizzato
- XII. In data 21/04/2011 Prot. 6126 è stata presentata dichiarazione della DL relativa il regolare collegamento alla fossa Imhoff e al relativo depuratore del complesso realizzato
- XIII. In data 13/04/2011 è stata presentata attestazione di Abitabilità con Prot. 272 rilasciata col n.16/2011
- XIV. In data 6/05/2011 è stato rilasciato dall'Ufficio per il Governo del territorio Permesso in sanatoria n. 15 (rif. Prot. 3995 del 15 marzo 2011) relativo il vincolo idrogeologico persistente nell'area di interesse
- XV. In data 01/06/2011 Prot. n. 008259 è stata presentata richiesta per la realizzazione di un pergolato tra i fabbricati presenti nel foglio di mappa 101 Part 311 Sub. 6, 7, 8, 9 del Comune di Roccastrada
- XVI. In data 6/07/2011 Prot. 10160 Prat. 194/11 è stato comunicato dal Comune di Roccastrada diniego relativo la realizzazione di un pergolato (rif. pratica del 01/06/2011 Prot. n. 008259)

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

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in un unico LOTTO, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

#### **LOTTO 1**

Complesso immobiliare sito nel Comune di Roccastrada (Gr) composto da 10 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a corte esterna dotata di due accessi carrabili dal Via della Tana, nel Comune di Roccastrada (GR) situati al piano terreno e in parte al piano primo. Agli immobili

si accede esclusivamente dalla strada bianca da Via della Tana, snc; l'area è di tipo agricola e si trova nei pressi della Loc la Tana. Il complesso immobiliare, composto da 5 edifici, si compone di 10 Unità Immobiliari indipendenti costituite da appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 7 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4 vani, appartamento T cat. A/2 3 vani, appartamento Piano T cat. A/2 5,5 vani, appartamento Piano T-1 cat. A/2 8,5 vani, appartamento T-1 cat. A/2 7,5 vani, appartamento Piano T-1 cat. A/2 3,5 vani, oltre a Beni Comuni non Censibili e a TERRENO con consistenza pari a 12950 mq.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da Complesso immobiliare sito nel Comune di Roccastrada (Gr) composto da 10 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre a corte esterna dotata di due accessi carrabili dal Via della Tana, nel Comune di Roccastrada (GR) situati al piano terreno e in parte al piano primo. Agli immobili si accede esclusivamente dalla strada bianca da Via della Tana, snc; l'area è di tipo agricola e si trova nei pressi della Loc la Tana. Il complesso immobiliare, composto da 5 edifici, si compone di 10 Unità Immobiliari indipendenti costituite da appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4,5 vani, appartamento Piano T cat. A/2 7 vani, appartamento Piano T cat. A/2 4 vani, appartamento T cat. A/2 3 vani, appartamento Piano T cat. A/2 5,5 vani, appartamento Piano T-1 cat. A/2 8,5 vani, appartamento T-1 cat. A/2 7,5 vani, appartamento Piano T-1 cat. A/2 3,5 vani, oltre a Beni Comuni non Censibili e a TERRENO con consistenza pari a 12950 mq.

**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.*

Gli immobili in oggetto costituiti da: Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12, Appartamento censito al catasto

fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2 e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti urbani e promiscui) in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 9601 Registro Generale 12839 del 29 Novembre 2013, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, **sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ di 1/1.**

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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.*

- Gli immobili in oggetto costituiti da: Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2 e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti urbani e promiscui), al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

**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.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9 gli immobili in oggetto costituiti da: Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 3, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 4, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 5, Appartamento censito al catasto fabbricati nel

Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 7, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 8, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 9, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 10, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 11, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 12, Appartamento censito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 13, BCNC censiti al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 sub. 1, 2 e 6 e terreno censito al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 101 Particella 311 (Aree di enti urbani e promiscui) oggetto di stima, NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

**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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*, è presente su tutte le proprietà il *vicolo idrogeologico*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*.

**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).*

#### 12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera

contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2014, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adatterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto 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 i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2013 Comune: Roccastrada Fascia/zona: Centrale/PIAZZA MUNICIPIO E DINTORNI*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L
Autorimesse	NORMALE	610	830	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1900	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

## 12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

➤ Abitazioni civili → da € 1000 a € 1500 circa al mq lordo

Tenuto ora 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%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta LIBERO;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Appartamenti € 1250.00 mq lordo



#### VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

#### **IMMOBILI LOTTO VENDITA 1 Complesso immobiliare costituito da 10 unità immobiliari adibite a civile abitazione oltre terreno e beni comuni non censibili**

L'unità immobiliare consistente in un complesso residenziale composto da 5 edifici disposti in parte su un unico livello e in parte su due piani fuori terra oltre a terreno circostante. Il complesso immobiliare è composto da 10 Unità Immobiliari Indipendenti per una superficie complessiva lorda pari a 964.58 mq

$$\rightarrow \text{mq } 964,58 * 1250 \text{ €/mq} = 1.205.725,00$$

Diconsi: Euro unmilione duecentocinquemilasettecentoventicinque/00;

Arrotondabili a Euro 1.200.000,00 ÷

Diconsi Euro unmilione duecentomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①**

- Complesso immobiliare nel Comune di Roccastrada (Gr) in Loc la Tana composto da 5 edifici disposti in parte su un unico livello e in parte su due piani fuori terra oltre a terreno circostante. Il complesso immobiliare è composto da 10 Unità Immobiliari Indipendenti per una superficie complessiva lorda pari a 964.58.. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 101 particella 311 sub 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, e 13 oltre ai sub 1, 2 e 6 quali Beni Comuni Non Censibili oltre a TERRENO censito al CATASTO TERRENI del



