

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 48/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

BCC Gestione Crediti

P.IVA 07302421008

(MANDATARIA) **doValue S.p.a.**

P.IVA 02659940239

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Frosini Claudia
CUSTODE Giudiziario: Dott. Ciccone Giuseppe
C.T.U.: Ing. Battisti Luca

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Umbria n° 11/13, 58015 Albilia
Tel. 347 7768001

Dott. Ing. Luca Battisti

PDF Eraser Free

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Luca Battisti, libero professionista con Studio in Albinia, Via Umbria n.11/13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 781, tel. 347/7768001, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 09/11/2020 lo scrivente riceveva l'incarico dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Frosini Claudia delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

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

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere*

PDF Eraser Free

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

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

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

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

PDF Eraser Free

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/11/2020, per poi proseguire in date successive, ed in data 01/02/2021 è stato effettuato il primo accesso presso gli immobili oggetto di stima dal CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Giuseppe Ciccone che, contestualmente redigeva, alla presenza del Sig. _____, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

In pari data è stato effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di stima dal sottoscritto C.T.U. congiuntamente all'Ing. Daniele Felici, tecnico nominato per il rilascio dell'A.P.E. e verifica impianti, nel quale è stata presa visione degli immobili oggetto di causa.

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

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia tecnica di stima sono costituiti da:

→ N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI poste nel Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, composte da appartamento ad uso abitazione con annessa corte esclusiva ed al piano terra da un locale car-port, attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, al Foglio di mappa n. 86:

→ P.lla n. 461 subalterno 31 (appartamento e corte) – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 92 mq – totale escluse aree scoperte 86 mq – Rendita catastale € 488,05,

→ P.lla n. 461 subalterno 32 (car-port) – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita catastale € 76,69,

intestate al sig. _____ nato a _____ – Cod. fiscale: _____

per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ

e alla sig.ra _____ nata in _____ – Cod. fiscale: _____

per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ.

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

1. QUESITO N.1

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

PDF Eraser Free

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

È presente agli atti la seguente documentazione:

- *RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE*, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c., redatta il 18/06/2020 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n.1.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa all'immobili oggetto di causa, quali le mappe e le visure catastali, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZA

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabrizio Guerritore e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – *Ufficio del Territorio* di Grosseto, si rileva che:

- il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva consistente in n. 2 UNITÀ IMMOBILIARI poste nel Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, composte da appartamento ad uso abitazione con annessa corte esclusiva ed al piano terra da un locale car-port, attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, al Foglio di mappa n. 86:

- P.lla n. 461 subalterno 31 (appartamento e corte) – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 92 mq – totale escluse aree scoperte 86 mq – Rendita catastale € 488,05,
- P.lla n. 461 subalterno 32 (car-port) – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita catastale € 76,69,

risulta intestato al sig. _____ nato a _____ – Cod. fiscale:

per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ

e alla sig.ra _____, nata in _____ – Cod. fiscale:

per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ.

Dalle suddette certificazioni e da indagine di aggiornamento effettuata presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, alla data del 01/02/2021, risulta quanto segue:

PDF Eraser Free

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI CONTRO

→ **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/09/2018 – Registro Particolare N. 1828, Registro Generale N. 12553 - **IPOTECA GIUDIZIARIA** - per una somma totale di 75.000,00 euro,

contro

a favore C.F.

gravante su immobili siti in Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, censiti al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 461, Sub 31 e 32.

→ **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/06/2016 – Registro Particolare N. 1096, Registro Generale N. 6858 - **IPOTECA VOLONTARIA** - per una somma totale di 160.000,00 euro,

contro

a favore E

gravante su immobili siti in Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, censiti al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 461, Sub 31 e 32.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

→ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/05/2020 – Registro Particolare N. 3802, Registro Generale N. 5255, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto Repertorio n. 609 del 03/04/2020 ATTO GIUDIZIARIO – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** –

a favore

Col...

gravante su:

- immobili siti in Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, censiti al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 461, Sub 31 e 32;

→ **TRASCRIZIONE** del 29/06/2011 - Registro Particolare N. 6082, Registro Generale N. 8796, Atto tra vivi – **COMPRAVENDITA** – Atto ricevuto dal Notaio Abbate Antonio di Grosseto, Rep. n. 40869/25444, del 22/06/2011, trascritto a Grosseto in data 29 giugno 2011.

a favore di

contro

sui seguenti immobili:

immobili siti in Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, censiti al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 461, Sub 31 e 32;

PDF Eraser Free

→ **TRASCRIZIONE** del 25/10/2007 - Registro Particolare N. 10489, Registro Generale N. 18281, Atto tra vivi – **COMPRAVENDITA** – Atto ricevuto dal Notaio Abbate Antonio di Grosseto, Rep. n. 33482/19507, del 22/10/2007.

a favore di

contro

sui seguenti immobili:

immobile sito in Comune di Grosseto (GR), censito al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 269, Sub 8,

terreno sito in Comune di Grosseto (GR), censito al CT di detto Comune al Foglio 86, P.lla 441;

→ **TRASCRIZIONE** del 19/07/2006 - Registro Particolare N. 8113, Registro Generale N. 12807, Atto tra vivi – **COMPRAVENDITA** – Atto ricevuto dal Notaio Abbate Antonio di Grosseto, Rep. n. 30363/16976, del 05/07/2006.

a favore di

contro

sui seguenti immobili:

immobili siti in Comune di Grosseto (GR), censiti al CF di detto Comune al Foglio 86, P.lla 269, Sub 3,5 e 6;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Si rimanda alla documentazione presente agli atti, quale *RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE*, sostitutivo della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c., redatta il 18/06/2020 dall'Avv. Fabrizio Gueritore, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n.1.

PDF Eraser Free

2 QUESITO N.2

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

2.1 INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Grosseto (GR), ubicati nel capoluogo Grosseto in via Andrea Orcagna.

Le unità immobiliari oggetto di interesse sono così individuate:

➤ **N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI** poste nel Comune di Grosseto (GR), via Andrea Orcagna snc, composte da appartamento ad uso abitazione con annessa corte esclusiva ed al piano terra da un locale car-port, attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, al Foglio di mappa n. 86:

- P.lla n. 461 subaltermi 31 (appartamento e corte) – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 92 mq – totale escluse aree scoperte 86 mq – Rendita catastale € 488,05,
- P.lla n. 461 subalterno 32 (car-port) – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 27 mq – Superficie catastale 30 mq – Rendita catastale € 76,69.

2.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

APPARTAMENTO – Grosseto

Le **UNITÀ IMMOBILIARI** *de quo* fanno parte di un complesso residenziale di recente costruzione, ubicate in Grosseto (Gr) via Andrea Orcagna, e si sviluppano su due piani fuori terra: piano terra e piano primo. Sono composte da un appartamento ad uso abitazione con annessa corte esclusiva e da un locale car-port. All'unità immobiliare si accede da Via Andrea Orcagna attraversando la corte esclusiva, della superficie totale di circa 171.5 mq. L'ingresso principale all'appartamento è situato al piano terra.

L'**APPARTAMENTO**, distribuito al piano terra e primo, è composto al piano terra da un vano soggiorno e un bagno con disimpegno, mentre al piano primo da un disimpegno centrale, un bagno, tre camere e una terrazza. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) dell'appartamento è di 90.7 mq.

Il **CAR-PORT**, distribuito al piano terra, è composto da un vano adibito a rimessa ed un vano adibito a cucina. La superficie del car-port è di 29.88 mq.

Una scala interna, con gradini rivestiti in marmo, collega i due piani dell'appartamento. Le partizioni interne sono formate da murature in laterizio con pareti e soffitti rifiniti con

PDF Eraser Free

intonaco di tipo civile e tinteggiati con vari colori. Le pavimentazioni interne dell'appartamento sono di tipo standard, costituite da mattonelle in gres porcellanato. Il rivestimento della cucina è realizzato con piastrelle di ceramica. I bagni, rivestiti con piastrelle di ceramica, sono corredati di sanitari di tipo standard, costituiti da lavabo, wc, bidet e rubinetteria in acciaio inox e sono provvisti di finestra. Gli infissi interni ed esterni sono prevalentemente in pvc con persiane in alluminio. Sono presenti due porticati della superficie totale di circa 30 mq, pavimentati con mattonelle in gres porcellanato.

Il compendio immobiliare è dotato infine di una corte esclusiva della superficie di circa 171.5 mq (vedi allegato n. 2). Il piano di calpestio della pavimentazione della corte esclusiva è stato rifinito in parte con mattonelle in gres porcellanato e in parte con piastrelle da giardino in porfido e delimitato parzialmente da muretti e ringhiera metallica sul fronte, e da rete metallica sul retro.

IMPIANTI

Gli impianti elettrici a servizio dell'appartamento sono realizzati con condutture incassate nelle murature e sono dotati di prese e punti luce in quantità sufficiente.

L'appartamento è provvisto di un impianto di riscaldamento costituito da termosifoni con caldaia autonoma a metano; è installato un impianto di climatizzazione a due motori costituito da 5 split.

È presente un impianto di illuminazione esterna che serve le corti esclusive.

Le unità immobiliari risultano allacciate alla rete idrica e alla fognatura comunale.

Per una descrizione esaustiva degli impianti tecnologici si rimanda alla specifica relazione tecnica.

APPREZZAMENTI GENERALI

Nel complesso, il bene immobile, si presenta internamente in normale stato di manutenzione e conservazione; i vani hanno una buona luminosità, aerazione ed esposizione. Normali sono altresì le condizioni esterne del fabbricato.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici riferiti allo stato attuale sono i seguenti:

SUPERFICI	
- SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua) – Superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare (al netto dei muri interni, sguinci, vani porta e finestre, ecc.) – <i>piano terra – piano primo</i>	mq. 90,7
- SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	mq. 171,49
- SUPERFICIE CAR-PORT	mq. 29,88

PDF Eraser Free

ALTEZZA interna utile appartamento: Piano Terra e Piano Primo	Varie (ml. 2,70 – 3,00 – 2,25 - ...)
---	--------------------------------------

SUPERFICI COMMERCIALI			
APPARTAMENTO E PERTINENZE	SUP.	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (Sul): <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, scale interne di uso esclusivo, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente. – piano terra</i>	mq. 54,15	1	mq. 54,15
SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (Sul): <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, scale interne di uso esclusivo, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente. – piano primo</i>	mq. 55,48	1	mq. 55,48
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	mq. 171,49	5%	mq. 8,57
SUPERFICIE PORTICATO <i>piano terra</i>	mq. 30,08	35%	mq. 10,53
SUPERFICIE TERRAZZO SCOPERTO <i>piano primo</i>	mq. 5,18	25%	mq. 1,30
SUPERFICIE CAR-PORT	mq. 29,88	45%	mq. 13,45
- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE in c.t..			mq. 143,48

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 2.

DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento					Note
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
86	461	31	A/2	4	4,5 vani	Totale: 92 m ²	€ 488,05	
86	461	32	C/6	3	27 m ²	Totale: 30 m ²	€ 76,69	

Intestati a:

→ **er 1/2 della PIENA PROPRIETÀ;**

→ **per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ.**

Confini:

Foglio 86 part. 440, salvo se altri.

PDF Eraser Free**3 QUESITO N.3**

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili oggetto di pignoramento indicati nell'atto di pignoramento trascritto in data 27/05/2020, N. di R.G. 5255, N. di R.P. 3802, così come riportato al § 1.2 della presente relazione, individuano correttamente gli immobili descritti ai § 2.1 e § 2.2 e ne consentono la univoca identificazione.

4 QUESITO N. 4

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

4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

LE UNITÀ IMMOBILIARI oggetto di esecuzione sono censite al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al **Foglio 86 Part. 461 subalterni 31 e 32** e sono intestate a:

1/2 della PIENA PROPRIETÀ;
nata in _____ Cod. fiscale: _____ per
per 1/2 della PIENA PROPRIETÀ.

COERENZE: (_____ foglio 86 part. 440, salvo se altri.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali si rileva una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e lo stato attuale delle UNITÀ IMMOBILIARI, con le seguenti eccezioni:

1. Diversa distribuzione del vano car-port derivante dalla realizzazione di un tramezzo;
2. Realizzazione di apertura al piano terra tra il monolocale e il car-port;
3. Installazione di cucina nel vano car-port.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell'Allegato 1 e nell'Allegato 2.

PDF Eraser Free

Le opere descritte al punto 3, come meglio specificato al successivo § 6.1.2, saranno da demolire pertanto possono essere trascurate nella presente valutazione.

Si ritiene quindi che le difformità rilevate (punto 1 e 2), non incidendo sostanzialmente sulla consistenza e sulla rendita catastale, non pregiudicano un eventuale atto di trasferimento; si ritiene altresì possibile ed opportuna, a cura dell'avente titolo, successivamente al Decreto di Trasferimento, la "regolarizzazione delle planimetrie catastali" mediante presentazione di adeguata documentazione a firma di Tecnico abilitato. L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere inoltrato all'Agenzia del Territorio, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, come specificato al successivo § 6.1.2..

5 QUESITO N.5

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

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Grosseto (GR), è dotato di:

- *Piano Strutturale (P.S.)*, - strumento della pianificazione urbanistica - approvato con Delibera C.C. n. 43 del 08/04/2006, Delibera C.C. n.92 del 15/11/2006 e Delibera C.C. n. 11 del 09/02/2007 ed infine modificato con la variante adottata con Delibera C.C. n°111 del 21/12/2015;
- *Regolamento Urbanistico (R.U.)*, approvato con Delibere C.C. n.48 del 27/05/2013, n.35 del 24/04/2015, approvazione finale n.115 del 21/12/2015 e successiva variante normativa approvata con Delibera C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016.

Dalla consultazione e visione del *Piano Strutturale (P.S.)* sopra richiamato, si evince quanto di seguito riportato:

- nella Tavola P 6.6 Bis – U.T.O.E. Unità Territoriali Organiche Elementari – Azioni strategiche di valenza territoriale – gli immobili oggetto di interesse siti in via Andrea Orcagna ricadono nella SUB UTOE 1.5 Barbanella e Gorarella;
- nella Tavola P 3.6 bis – Sistemi e sub-sistemi territoriali – Azioni Strategiche di valenza territoriale – gli immobili oggetto di interesse siti in via Andrea Orcagna ricadono in "U.T.O.E. 1";
- nella Tavola Pc 7.6 bis - Vincoli paesistici, storici e ambientali – La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di interesse non è soggetta a vincoli paesaggistico-ambientali.

PDF Eraser Free

Dal REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Grosseto si evince quanto di seguito riportato:

- nella tavola PR 02-03 **Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio** – gli immobili oggetto di interesse, censiti al Foglio n.86, ricadono in:
 - Disciplina degli assetti insediativi – art. 93 Verde privato vincolato;
 - Titolo IV Classificazione del patrimonio edilizio esistente – art. 85 Edifici ricompresi nella classe 6 – edifici o complessi di nessun interesse architettonico;
 - Titolo IV Classificazione del patrimonio edilizio esistente – art. 87bis Modifica alla classificazione degli edifici;
 - Titolo IV Classificazione del patrimonio edilizio esistente – art. 81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità.
- Nella tavola GEO-01 **Carta della pericolosità geomorfologica** – le zone, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di interesse, ricadono in Classe 3 – Aree a pericolosità geomorfologica elevata.
- Nella tavola GEO-02 **Carta della pericolosità idraulica** – le zone, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di interesse, ricadono in Classe 2 – Aree a pericolosità idraulica media.
- Nella tavola QC-04 **Vincoli ambientali** - le zone, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di interesse, non sono sottoposte a vincoli ambientali.
- Nella tavola QC-05 **Vincoli paesaggistici** - le zone, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di interesse, non sono sottoposte a vincoli paesaggistici.

L'IMMOBILE NON RICADE IN ZONA ASSOGGETTATA A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 E SS.MM.II.

6 QUESITO N.6

***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITA'/ABITABILITA'

6.1.1 REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto di stima sono:

- un **appartamento**, con annessa corte esclusiva, censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al *Foglio 86 Part. 461 Sub. 31.*

PDF Eraser Free

- un **locale car-port**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di Grosseto (GR) al *Foglio 86 Part. 461 Sub. 32*;

Da una ricerca di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto è stata rilevata la presenza delle seguenti pratiche relative agli immobili oggetto di stima ai fini della regolarità urbanistico-edilizia:

- DIA onerosa prot. n. 72847 del 15/06/2006 (Pratica Edilizia n. 06/1653);
- Permesso di costruire n. 343 del 03/07/2009 (Pratica Edilizia n. 2009/899);
- Permesso di costruire n. 645 del 14/12/2009 (Pratica Edilizia n. 2009/2560);
- Permesso di costruire n. 115 del 28/02/2011 (Pratica Edilizia n. 2011/263).

Presso il Comune di Grosseto il sottoscritto ha acquisito tale documentazione.

6.1.2 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale degli immobili oggetto di stima, identificati al **foglio 86, part. 461 sub. 31 e 32**, risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo indicato nelle pratiche elencate al precedente § 6.1.1, per quanto di seguito riportato:

1. Diversa distribuzione del vano car-port derivante dalla realizzazione di un tramezzo;
2. Realizzazione di apertura al piano terra tra il monolocale e il car-port;
3. Installazione di cucina nel vano car-port.

Le opere descritte ai punti 1 e 2, realizzate in assenza di titolo edilizio, si ritengono sanabili in ordine agli Strumenti Urbanistici ed ai Regolamenti edilizi del Comune di Grosseto (GR), previa presentazione di apposita istanza all'Amministrazione Comunale, da parte dell'avente Titolo successivamente al Decreto di Trasferimento, per il rilascio dell'Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (art. 209 della LRT 65/2014), ai fini della loro regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio. Per le suddette opere potrà essere rilasciata Attestazione di Conformità in sanatoria (ai sensi del comma 2° lett. b) e comma 6°), previo pagamento della sanzione amministrativa quantificata dall'Amministrazione comunale, in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre al pagamento, ai sensi del comma 7 dell'art. 209 L.R.T. 65/2014, del contributo previsto dall'art. 183 della L.R.T. N.65/2014, se dovuto.

Da conteggiarsi a parte le spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia di **ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ** ai sensi dell'art. 209 della L.r. n. 65 del 10 novembre 2014 redatta da professionista abilitato.

L'opera descritta al punto 3, realizzata in assenza di titolo edilizio, si ritiene **NON** sanabile in ordine agli Strumenti Urbanistici ed ai Regolamenti edilizi del Comune di Grosseto, pertanto dovrà essere demolita o rimossa.

PDF Eraser Free**6.1.3 ABITABILITÀ**

Per l'appartamento oggetto di stima, come risultato da indagini effettuate presso gli Uffici del Comune di Grosseto, è stata riscontrata la seguente Dichiarazione di agibilità/abitabilità rilasciata da parte dello stesso:

- Certificazione e attestazione di abitabilità/agibilità protocollata dal Comune di Grosseto in data 14/04/2011 Prot. n. 43858 (Pratica Edilizia n. 2011/87).

7 QUESITO N.7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

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

LOTTO UNICO:

Diritti di proprietà per intero 1000/1000 su un APPARTAMENTO, con annessa corte esclusiva, ubicato in via Andrea Orcagna Località Grosseto, nel Comune di Grosseto (GR).

L'APPARTAMENTO è censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al **Foglio 86 Part. 461 Sub. 31** ed è intestato a:

_____ - Cod. fiscale: _____ - per
1/2 della piena proprietà;

nata _____ - Cod. fiscale: _____
- per 1/2 della piena proprietà.

Diritti di proprietà per intero 1000/1000 su un LOCALE CAR-PORT, ubicato in via Andrea Orcagna Località Grosseto, nel Comune di Grosseto (GR).

IL LOCALE CAR-PORT è censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di Grosseto (GR) al **Foglio 86 Part. 461 Sub. 32** ed è intestato a:

_____ - Cod. fiscale: _____ - per
1/2 della piena proprietà,

_____ - Cod. fiscale: _____
- per 1/2 della piena proprietà.

PDF Eraser Free

8 QUESITO N. 8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.

L' appartamento oggetto della presente perizia tecnica di stima, appartenente al LOTTO UNICO come dal § 7.1 e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 86 Part. 461 Sub. 31, è pignorato per un intero 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ e per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche risulta **NON DIVISIBILE** in natura.

Il locale car-port oggetto della presente perizia tecnica di stima, appartenente al LOTTO UNICO come dal § 7.1 e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 86 Part. 461 Sub. 32, è pignorato per un intero 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ e per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche risulta **NON DIVISIBILE** in natura.

9 QUESITO N.9

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

9.1 STATO LOCATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERI**, in quanto:

- non ceduti in locazione a soggetti terzi.

10 QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito.

PDF Eraser Free

11 QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.

Alla data di stesura della presente memoria, per quanto è stato possibile appurare, non gravano sull'immobile oggetto di stima:

- vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

L'immobile non ricade in zona assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

12 QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Agosto 2021, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del mq. di superficie commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso, dall'epoca di costruzione, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa.

Ad ausilio sono stati consultati i dati delle quotazioni, valori immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2020, riferiti al Comune di Grosseto e zone circostanti, nonché i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori

PDF Eraser Free

specializzati del settore, dati opportunamente ragguagliati al caso specifico e di quant'altro può concorrere alla determinazione del prezzo unitario della superficie lorda.

12.1.1 Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della località o frazione e della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, la destinazione prevista dalla strumento urbanistico vigente (P.S.- R.U), lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nella località e più nello specifico nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

APPARTAMENTI ⇒ da € 1.550,00 a € 1.950,00 al mq. di Superficie Commerciale.

Inoltre, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- negli immobili costituenti il LOTTO UNICO si è accertato la presenza di opere interne realizzate in difformità ai titoli abilitativi edilizi, meglio descritte al § 6.1.2 della presente perizia tecnica, ritenute sanabili ai sensi delle leggi vigenti e per le quali, l'avente titolo dovrà procedere a propria cura e spese alla regolarizzazione mediante presentazione di pratica sanatoria edilizia ordinaria;
- negli immobili costituenti il LOTTO UNICO si è accertato la presenza di opere interne realizzate in difformità ai titoli abilitativi edilizi, meglio descritte al § 6.1.2 della presente perizia tecnica, ritenute NON sanabili ai sensi delle leggi vigenti e per le quali, l'avente titolo dovrà procedere a propria cura e spese alla regolarizzazione mediante demolizione o rimozione;
- gli immobili sono accatastati con corrispondenza planimetrica catastale aggiornata, ad eccezione di difformità di alcuni vani, per cui lo stato di attuale irregolarità è superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale da parte di professionista abilitato;
- lo stato manutentivo degli immobili costituenti il LOTTO UNICO oggetto di stima risulta complessivamente normale;

PDF Eraser Free

- gli immobili costituenti ciascuno il LOTTO UNICO oggetto di stima sono da considerarsi LIBERI;
- che viene posta in vendita la quota intera della proprietà (1000/1000) degli immobili identificati al LOTTO UNICO;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale.

Visto che l'appartamento presenta nel locale car-port situazioni da sanare, quale realizzazione di apertura e di tramezzo, e situazioni non sanabili, quali presenza di cucina, tutto quanto sopra esposto permette di attribuire un valore al metro quadrato come segue.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili *de quo* possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale per l'appartamento e per l'autorimessa, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

➤ APPARTAMENTO: ⇒ € 1.600,00 al mq. lordo.

12.2 VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Premesso quanto sopra, e conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA dell'immobile riportata al § 2.2 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO E CAR-PORT DISTRIBUITI SU DUE LIVELLI, PIANO TERRA E PIANO PRIMO, corredato da una corte esclusiva, Via Andrea Orcagna snc – Grosseto.

mq. 143,48 x 1.600,00 €/mq = € 229.568,00

per 1/1 della proprietà

diconsi: euro duecentoventinovemilacinquecentosessantotto /00.

In tale valutazione è compresa ogni altra pertinenza comune ed esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PDF Eraser Free**VALORE CATASTALE DELL' IMMOBILE**

Conoscendo la rendita catastale dell'immobile riportata alla risposta al 2° Quesito della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si riporta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* del bene in oggetto.

APPARTAMENTO - *catastalmente identificato al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto* al Foglio di mappa n. 86, P.lla n. 461, Subalterno 31, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 92 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq., Rendita Catastale € 488,05, per **1/2 della PIENA PROPRIETÀ**

fiscale: _____ e **1/2 della PIENA PROPRIETÀ** di _____, nata in _____ - Cod. fiscale _____

VALORE CATASTALE = $(Rendita + 5\% Rendita) \times 120 = € (488,05 \times 1,05) \times 120 = € 61.494,30$

LOCALE CAR-PORT - *catastalmente identificato al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto* al Foglio di mappa n. 86, P.lla n. 461, Subalterno 32, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita Catastale € 76,69, per **1/2 della PIENA PROPRIETÀ** di _____

_____ - Cod. fiscale: _____ e **1/2 della PIENA PROPRIETÀ** di _____ nata in _____ - Cod. fiscale: _____

VALORE CATASTALE = $(Rendita + 5\% Rendita) \times 120 = € (76,69 \times 1,05) \times 120 = € 9.662,94$

12.3 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE**LOTTO UNICO**

Diritti **DI PROPRIETÀ PER L'INTERO 1000/1000 su APPARTAMENTO** distribuito su due livelli, piano terra e piano primo, di un fabbricato residenziale di recente costruzione, corredato da una corte esclusiva, ubicato in Via Andrea Orcagna, località Grosseto del Comune di Grosseto. L'accesso principale all' appartamento avviene da Via Andrea Orcagna, attraversando la corte esclusiva, della superficie di circa 171.5 mq. L'APPARTAMENTO si compone al *piano terra* di un vano soggiorno e un bagno con disimpegno, mentre al *piano primo* di un disimpegno centrale, un bagno, tre camere e una terrazza. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) dell'appartamento è di circa 90,70 mq; la superficie della corte esclusiva è di circa 171.5 mq.

L' APPARTAMENTO e relativa corte pertinenziale ed annessioni è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio di mappa n. 86, P.lla n. 461, Subalterno 31, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 92 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 488,05, intestato per **1/2 della PIENA PROPRIETÀ** di _____

PDF Eraser Free

... - Cod. fiscale: ... e 1/2
 della PIENA PROPRIETÀ di ... , nata in ... - Cod.
 fiscale: ...

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e relative pertinenze e annessioni risulta complessivamente normale.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'elaborato allegato agli atti del fascicolo della procedura.

Coerenze: → ..., Foglio 86 part. 440, salvo se altri.

Stato d'uso: → Libero.

Diritti DI PROPRIETÀ PER L'INTERO 1000/1000 su LOCALE CAR-PORT distribuito su un livello, piano terra, del fabbricato sopra descritto, ubicato in Via Andrea Orcagna, località Grosseto nel Comune di Grosseto. Il locale, al quale si accede da Via Andrea Orcagna, presenta una Superficie di 29.88 m². All'interno è composto da un vano adibito a rimessa ed un vano adibito a cucina.

IL LOCALE CAR-PORT è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio di mappa n. 86, P.lla n. 461**, Subalterno 32, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 30 mq., Rendita Catastale € 76,69, intestato per **1/2 della PIENA PROPRIETÀ** di ... Cod. fiscale ... e 1/2
 della PIENA PROPRIETÀ di ... - Cod.
 fiscale: ...

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e relative pertinenze e annessioni risulta complessivamente normale.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'elaborato allegato agli atti del fascicolo della procedura.

Coerenze: → ..., Foglio 86 part. 440, salvo se altri.

Stato d'uso: → Libero.

N.B. ⇒ Le **UNITA' IMMOBILIARI** RISULTANO **NON CONFORMI** a quanto regolarmente legittimato, per le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione del vano car-port derivante dalla realizzazione di un tramezzo;
2. Realizzazione di apertura al piano terra tra il monolocale e il car-port;
3. Installazione di cucina nel vano car-port.

Le difformità edilizie ai punti 1 e 2 sono sanabili mediante Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014).

Le difformità edilizie al punto 3 NON sono sanabili in ordine agli Strumenti Urbanistici ed ai Regolamenti edilizi del Comune di Grosseto, pertanto dovranno essere demolite o rimosse.

N.B. ⇒ Le **UNITA' IMMOBILIARI** sono accatastate con corrispondenza planimetrica catastale AGGIORNATA, ad eccezione di difformità di alcuni vani, per cui lo stato di attuale irregolarità è superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale da parte di professionista abilitato. Prima di procedere alla regolarizzazione dello stato catastale (Ufficio del Territorio, Catasto) si dovrà provvedere a regolarizzare lo stato urbanistico (Amministrazione Comunale).

PDF Eraser Free

Ulteriori informazioni e dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO - PREZZO BASE:

€ 229.568,00

euro duecentoventinovemilacinquecentosessantotto/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale.
- ALLEGATO 2: Pratiche Edilizie – Elaborati tecnici.
- ALLEGATO 3: Documentazione fotografica.

Albinia, li 10/08/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Luca Battisti**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingegnere Luca Battisti

PDF Eraser Free**SOMMARIO**

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZA	4
1.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
2. QUESITO N.2	7
2.1 INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
2.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
3. QUESITO N.3	10
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	10
4. QUESITO N.4	10
4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE.....	10
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	10
5. QUESITO N.5	11
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	11
6. QUESITO N.6	12
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITA' / ABITABILITA'	12
7. QUESITO N.7	14
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	14
8. QUESITO N.8	15
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	15
9. QUESITO N.9	15
9.1 STATO LOCATIVO	15
10. QUESITO N.10	15
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	15
11. QUESITO N.11	16
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	16
12. QUESITO N.12	16
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	16
12.2 VALORE DELL'IMMOBILE.....	18
12.3 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it