

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 73/2024 R.G.E.I.

Promossa da: SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A., C.F. 13443880151
Con sede legale in Conegliano (TV)
Via Alfieri n. 1, 58043

Contro: XXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Arch. Giacomo Davitti

Via Giacomelli n.1
58022 Follonica

Follonica, 09 Giugno 2025

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	4
2.1 QUESITO 1.....	4
2.2 QUESITO 2.....	4
2.3 QUESITO 3.....	5
2.4 QUESITO 4.....	6
2.5 QUESITO 5.....	8
2.6 QUESITO 6.....	12
2.7 QUESITO 7.....	13
2.8 QUESITO 8.....	15
2.9 QUESITO 9.....	15
2.10 QUESITO 10.....	16
2.11 QUESITO 11.....	16

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 41/2023 R.G.E.I.

Promossa da: SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A., C.F. 13443880151
Con sede legale in Conegliano (TV)
Via Alfieri n. 1, 58043

Contro: XXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa Cristina NICOLÒ

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giacomo Davitti, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 583, con studio in Follonica via Giacomelli n. 1 tel. 3333560207, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 22.10.2024 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 30.10.2024, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*".

L'accesso del sottoscritto all'immobile oggetto di stima è stato fatto in data 27.01.2025 alla presenza del custode, l'Avv. Stefano Colelli e del sig. XXXX in qualità di marito dell'esecutata e del'Avv. XXXX, legale del Sig. XXXX. La richiesta di accesso agli atti per la documentazione edilizia al Comune di Manciano è stata effettuata in data 20/01/2025, la visione della documentazione è stata effettuata in data 11/02/2025 e ricevuta la documentazione cartacea in data 14/03/2025.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1 QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

*Accertare 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;*

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza del fascicolo della procedura dove sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dal dottore Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), atto di pignoramento notificato, atto di precetto e contratto di mutuo.

Lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC planimetrie catastali e visure aggiornate in data 09.06.2025 al custode, avv. Stefano Colelli all'indirizzo stefanocolelli@pec.ordineavvocatigrosseto.com, come da ricevuta di consegna in data 09.06.2025 (allegato A.00).

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto il 29.05.2024, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 10028 R.P. 7893 presentazione n. 9 del 28.06.2024, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

2.2 QUESITO 2

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti):

La documentazione presentata non è carente e l'atto di provenienza ultraventennale è correttamente individuato nella certificazione notarile e sono gli atti di compravendita:

- Rep. 48955/23270 di cui alla Formalità R.G. 12336/R.P. 7897 del 16.07.2004 ai rogiti del Notaio Bernardini Enzo in Manciano (GR) (presentazione n. 46 del 20.07.2004).
- Rep. 76601/19074 di cui alla Formalità R.G. 8935/R.P. 6904 del 27.07.2012 ai rogiti del Notaio Panuccio Ugo in Manciano (GR) (presentazione n. 20 del 07.08.2012).

2.3 QUESITO 3

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte

porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Nel fascicolo non sono presenti visure catastali, elaborati planimetrici con elenchi subalterni, estratti di mappa e visure ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica presso l'Agenzia del Territorio.

I dati catastali aggiornati e corretti di cui alla visura del 18.04.2025 sono i seguenti:

- Fg. 156, P.lla 753, Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 47,10.
- Fg. 156, P.lla 753, Subalterno 46, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 mq, Superficie Catastale totale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 92 mq.

Tali dati corrispondono con quanto contenuto nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto il 27.05.2024, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 10028/R.P. 7893 presentazione n.9 del 28.06.2024 e permettono di poter **individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca**.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, Particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni e non sono presenti porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli immobili contigui non risultano "fusi" sul piano fisico con l'immobile pignorato. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto dei beni oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi alla stato attuale alcune aperture sono diverse o non presenti e sussistono delle difformità nella rappresentazione dei tramezzi.

Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare le planimetrie catastali; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari a 1000,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali)

2.4 QUESITO 4

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:



RIEPILOGO ISPEZIONI

Data: 07/01/2025
Ora: 18:43:31

Utente: DVTGCM87C071726Z
Convenzione: DAVITTI GIACOMO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Tutte le operazioni effettate il : 07/01/2025

Ispezione ipotecaria numero T361684 - GROSSETO

Nominativo: BISESSUR MAYAWATEE - Ricerca soggetto
Nominativo: BISESSUR MAYAWATEE - Elenco note
Trascrizione Reg.Part.7897 Anno:2004 - NOTA
Iscrizione Reg.Part.2787 Anno:2004 - NOTA
Iscrizione Reg.Part.1221 Anno:2024 - NOTA
Trascrizione Reg.Part.7893 Anno:2024 - NOTA
Trascrizione Reg.Part.6904 Anno:2012 - NOTA

tariffa euro	quantita	totale euro
6,40	1	6,40
0,00	0	0,00
4,00	1	4,00
4,00	1	4,00
4,00	1	4,00
4,00	1	4,00
4,00	1	4,00
4,00	1	4,00
Totale		26,40
Totale generale		26,40

2.4.1 – Trascrizione contro XXX

Formalità **R.G. 12336 / R.P. 7897**, presentazione n. 46 del **20 luglio 2004**, per **compravendita** (atto notarile pubblico 16 luglio 2004, rep. 48955/23270, Notaio Enzo Bernardini). I venditori trasferiscono la piena proprietà – quota ½ ciascuno – agli acquirenti (anch'essi ½ ciascuno) dei seguenti beni:

- Fabbricato in Manciano (GR), foglio 156, particella 753, sub. 46, cat. A/2 “abitazione di tipo civile”;

Figura 1: screenshot dell'ispezione ipotecaria con le note individuate

- Fabbricato in Manciano (GR), foglio 156, particella 753, sub. 29, cat. C/6 “autorimessa”.

2.4.2 – Iscrizione contro XXXX a favore di XXX Formalità **R.G. 12343 / R.P. 2787**, presentazione n. 53 del **20 luglio 2004**, per **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario di € **120.000,00** al tasso annuo del **3,768 %** (massimo garantito € **240.000,00**), stipulato il 16 luglio 2004 (Notaio Enzo Bernardini, rep. 48956). Durata ventennale,

senza condizione risolutiva, gravante sui medesimi fabbricati di cui sopra, in piena proprietà ½ ciascuno.

2.4.3 – Trascrizione contro XXXX a favore di XXXX

Formalità **R.G. 8935 / R.P. 6904**, presentazione n. 20 del **7 agosto 2012**, per **cessione di diritti reali a titolo oneroso** (atto notarile 27 luglio 2012, rep. 76601/19074, Notaio Ugo Panuccio). Con tale atto il cedente trasferisce la propria quota di ½ alla cessionaria, la quale diviene proprietaria esclusiva (quota 1/1) dell'abitazione sub 46 e dell'autorimessa sub 29 in via Gramsci 19, Manciano (GR).

2.4.4 – Trascrizione contro XXXX a favore di XXXX.

Formalità **R.G. 10028 / R.P. 7893**, presentazione n. 9 del **28 giugno 2024**, per **verbale di pignoramento immobiliare** (atto giudiziario 4 giugno 2024, rep. 1331, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto). Il pignoramento, richiesto da Siena Mortgages 07-5 S.p.A., colpisce la piena proprietà 1/1 di XXX sui fabbricati foglio 156, particella 753, sub. 46 (A/2) e sub. 29 (C/6) in Manciano (GR), con ingiunzione a non compiere atti pregiudizievoli alla garanzia del credito.

2.4.5 – Iscrizione contro XXXX a favore XXXX

Formalità **R.G. 10135 / R.P. 1221**, presentazione n. 3 del **1 luglio 2024**, per **ipoteca in rinnovazione** che proroga l'originaria ipoteca volontaria R.P. 2787/2004. Somma garantita invariata: **€ 120.000,00** di capitale, massimale **€ 240.000,00**. L'iscrizione grava sui medesimi immobili in Manciano (GR), foglio 156, particella 753, sub. 46 e 29, ora di proprietà esclusiva di XXXX; la nota riporta anche il precedente debitore XXXX come "contro".

2.5 QUESITO 5

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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:

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.e.:

Il Piano Operativo vigente è aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 07.08.2015 e prevede come ubicazione degli immobili all'interno dell'UTOE di Manciano (art. 53):

Art. 53. UTOE di Manciano

• Riferimento alla **Relazione**

B) Il Progetto di Piano

6 Perimetrazione e articolazione delle UTOE

6.1 Gli obiettivi generali

6.2 La città genera la campagna

6.3 I criteri insediativi

6.4 Le UTOE e le dimensioni massime ammissibili

• Riferimento alla **Cartografia**

QUADRO CONOSCITIVO

Tav 6a1; 6a3; 6a4; 6a5; 6a6; 6a7 - Carta Geologica (1:10.000)

Tav 6b1; 6b3; 6b4; 6b5; 6b6; 6b7 - Carta Litologico-Tecnica (1:10.000)

Tav 6c1; 6c3; 6c4; 6c5; 6c6; 6c7 - Carta Geomorfologica (1:10.000)

Tav 6d1; 6d3; 6d4; 6d5; 6d6; 6d7 - Carta Delle Aree Allagabili (1:10.000)

Tav 6e1; 6e3; 6e4; 6e5; 6e6; 6e7 - Carta Idrogeologica E Delle Aree Con Problematiche Idrogeologiche (1:10.000)

Tav 6f1; 6f3; 6f4; 6f5; 6f6; 6f7 - Carta Delle Aree A Pericolosità Geomorfologica (1:10.000)

Tav 6g1; 6g3; 6g4; 6g5; 6g6; 6g7 - Carta Delle Aree A Pericolosità Idraulica (1:10.000)

Tav 6h - Carta Delle Zone A Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL)(1:5.000)

ASSETTO STRUTTURALE

Progetto Di Piano: Tav.11 - UTOE (Sub-Sistemi insediativi) (1:5.000)

Indicazioni

Numero di alloggi massimo 160

Edilizia turistico ricettiva (con tipologie da definire nel R.U.): posti letto 0

Edilizia per attività produttive aggiuntive 10

Abitanti insediabili aggiuntivi 550

Manciano descrizione e prescrizioni

La città da conservare

Manciano dentro le mura.

L'antico centro storico di Manciano è quello racchiuso nel circuito murario del 1489, l'abitato nasce dallo sviluppo di tre distinti tessuti urbani nati in epoche diverse.

I' Il primo insediamento nasce sull'apice della collina, intorno al fortilizio di avvistamento, sono costruite le prime case e la chiesa di Sant'Andrea, il tutto è recintato da mura con perimetro ovoidale, anche se la ristrutturazione del XVIII secolo ha stravolto l'immagine medievale.

L'arrivo all'abitato era difeso da un fossato, oggi la sua ampiezza è rintracciabile nei percorsi di Via Cesare Battisti e Via Ricasoli.

I'' Una volta esaurito lo spazio intorno alla rocca nasce un nuovo abitato distinto ma unito, il centro è l'attuale piazza Matteotti dove vi era la chiesa di Santa Lucia (ristrutturata nel 1955 come ufficio postale, oggi chiamata dai paesani ex biblioteca); Via Roma è la strada in salita che collega il nuovo borgo al castello, alla sua sommità vi è la torre campanaria del 1477; Via Saffi, e Borgolungo sono le due strade in piano.

I''' Nel 1489 viene alzata una nuova cerchia muraria perimetrando il costruito e prevedendo un'espansione a forma di conchiglia (ad imitazione della piazza del Campo di Siena) ed in questa nuova cinta muraria viene inserita la chiesa di San Leonardo ed un nuovo quartiere con strade parallele delle quali la testa di ponte è l'ospedale di Sant'Andrea poi trasformato in casa della Misericordia.

Il Regolamento urbanistico recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

-il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori

-il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Riqualificazione del centro antico in particolare Piazza Garibaldi con lo spostamento delle funzioni legate alla Fraternità della Misericordia (autoambulanze, servizi funebri) al di fuori del centro storico. Creazioni di servizi legati allo svago con recupero dei locali situati ai piani terreni dei fabbricati prospicienti la piazza.

La Collina di Manciano e la sua espansione tra il XIX ed il XX secolo dentro le vie di Circonvallazione.

Nel 1825 Manciano è ancora dentro le mura, ma tra l'ottocento ed il novecento conosce due distinte espansioni, la prima è quella regolamentata dal piano regolatore ottocentesco di Aldo Aldi che determina l'espansione in direzione Nord Ovest, su cui i manufatti avranno caratteristiche liberty.

Questo comprende la sistemazione di Piazza Garibaldi con le Scuole, il giardino, la fontana, e la casa della Misericordia, l'apertura del Viale XX Settembre che sbocca nel parco, ed accanto, villa Teresa, villa Aldi Mai e l'Ospedale.

La seconda espansione, è quella delle case che vengono costruite sul tracciato di Via Marsala che, dalla porta di sotto, va a raggiungere la chiesina della Santissima Annunziata. Inizia il fenomeno dello spostamento dei servizi commerciali da Piazza Matteotti e negli ambienti in appoggio alle antiche mura sotto Via Nicotera.

Via Marsala è un atipico corso cittadino, da considerare tale in quanto vi sono presenti varie attività commerciali. Si è sviluppato quasi spontaneamente su una strada di accesso al borgo antico riadattando edifici costruiti differenti per stile, destinazione e periodi di edificazione. Ancora oggi restano ben leggibili il palazzo Sadun dei primi del Novecento, alcune ex stalle e magazzini, fino ai condomini degli anni sessanta.

Nel 1933 viene sistemata la strada di Circonvallazione Sud che corre esternamente all'abitato, il percorso parte dal muraglione della villa Aldi Mai e si allaccia alla fine di via Marsala, in quarant'anni tale tracciato da esterno diventa parte integrante dell'abitato tanto che viene pensato un nuovo tratto della strada regionale 74. Affinché il traffico extraurbano non interferisca con il nucleo consolidato viene realizzata la strada di Circonvallazione Nord che definisce sia il limite del centro abitato che il grande parco Giuseppe Mazzini.

Le due Circonvallazioni diventano il perimetro del centro storico di Manciano, all'interno del quale insistono sia costruzioni recenti che edifici di pregio edificati nei primi del novecento.

Il Regolamento urbanistico recupera le categorie di intervento edilizio contenute nella disciplina vigente e in merito alle destinazioni d'uso prevede:

- il mutamento di destinazione d'uso dei piani terreni per fini produttivi purché le attività non risultino dotate di impianti molesti dal punto di vista del rumore, emissione di fumi, calore generato da condizionatori
- il mutamento di destinazione ai piani terreni per fini residenziali quando non si creino nuove unità immobiliari

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

La nuova edificazione è consentita esclusivamente attraverso la conferma:

- del lotto b) sup. coperta mq.140-altezza 1 piano a destinazione parcheggio di cui mq. 120 privati e 20 da cedere al comune
- del lotto p) di superficie di mq. 560- sup. coperta mq.120-altezza 1 piano, superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportato nella tabella riassuntiva del dimensionamento
- del lotto r) di superficie di mq. 400- sup. coperta mq.60-altezza 2 piani - superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

La città da consolidare

La Collina dell'Edilizia Popolare Ina Casa, le zone residenziali di San Carlo, di San Giovanni, delle Fonti, della Passerina e di Prato Budello.

Nel dopoguerra viene sistemata la strada che conduce a Farnese e sui due lati, vi si affacciano nuovi edifici. Poco sopra, nel colle che affianca quello di Manciano, viene localizzata la zona di edilizia popolare.

Negli anni settanta la vita pubblica e commerciale lentamente scende dal centro storico verso Piazza della Pace. Qui in un raggio limitato si concentrano alcuni servizi: le scuole, l'albergo, il consorzio e gli uffici dell'Ente Maremma, il rifornimento di carburante, il campo sportivo e la discoteca. In sostanza si opera la saldatura tra la Chiesa della Santissima Annunziata e il Cimitero.

Il nuovo centro di aggregazione funzionale è attraversato dalla Strada Regionale 74.

Continua il fenomeno dello slittamento in piano dei servizi commerciali fino alla colonizzazione di via Gramsci.

Negli anni settanta nascono i quartieri residenziali a villette di San Giovanni, e quello di San Carlo sulla strada regionale 7. Negli anni tali quartieri aumentano la loro consistenza.

Contemporaneamente una nuova area di espansione è localizzata sull'antica strada per Capalbio che si caratterizza insieme alle zone di San Carlo e di San Giovanni per la tipologia abitativa non troppo densa senza però una adeguata copertura di servizi commerciali.

Gli interventi edilizi saranno articolati in:

Conservazione

Recupero edilizio

Nuova edificazione

Il Piano strutturale riconsidera la **pianificazione urbanistica consolidata** individuando i seguenti obiettivi:

- Riconoscimento come zona di recupero a destinazione mista l'area attualmente definita F5 dallo strumento urbanistico vigente, attraverso l'integrazione di funzioni residenziali, commerciali e artigianali;
- Riconoscimento del valore urbano del sistema complessivo Piazza della Pace - Via Gramsci per il consolidamento delle strutture commerciali e di servizio.

-Revisione delle localizzazioni relative alle zone artigianali comprendente anche l'eventuale destinazione ad espansione residenziale.

-Implementazione delle funzioni di interesse pubblico nell'area di San Giovanni (attr. Generali E PIAZZOLA PER ELISOCORSO -MODIFICA DEL CC 44 13/12/2011-.)

- Localizzazione del nuovo polo commerciale di Manciano da realizzare tramite variante anticipatrice al R.U.;

- Trasformazione della previsione di PRG da Caserma in area per l'Edilizia Sociale a parità di volumetria una volta risolti i problemi legati al regime contrattualistico dell'area. (MODIFICA DEL CC 44 13/12/2011).

Il P.S. conferma la previsione del PRG :

- del lotto n) di superficie di mq. 1400- sup. coperta mq.200-altezza 2 piani di cui il piano terra a destinazione artigianale per mq.200- superficie lorda mq. 400,tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

- del lotto o) di superficie di mq. 320- sup. coperta mq.60-altezza 2 piani- superficie lorda mq. 120, il tutto per la realizzazione di un massimo di 1 alloggio non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

- del lotto w) di superficie di mq. 1300- sup. coperta mq.200-altezza 2 piani -superficie lorda mq. 400 il tutto per la realizzazione di un massimo di 5 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

- del lotto g) di superficie di mq. 1800- sup. coperta mq.160-altezza 1 piano-superficie lorda mq. 160, il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

- del lotto i) di superficie di mq. 2200- sup. coperta mq.160-altezza 1 piano - superficie lorda mq. 160, il tutto per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi non riportati nella tabella riassuntiva del dimensionamento.

Il Regolamento urbanistico individuerà gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla edificazione dei lotti di completamento in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato.

Il Regolamento urbanistico individuerà gli spazi di ricucitura per individuare le aree destinate alla espansione del centro abitato in adiacenza o nei varchi del perimetro urbano consolidato e solo dopo la verifica dell'esaurimento delle convenzioni attualmente in essere.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati a cavallo tra il 1974 e il 1978 e fanno parte di un complesso costituito da un edificio multipiano. In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Manciano sono state trovate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica edilizia n.1173 prot. n.10914 del 02/09/1974 *"costruzione di nuovo fabbricato"*;
- 2) Nulla Osta prot. n. 5494 del 22/05/1975 *"accesso stradale nel centro abitato di Manciano"*;
- 3) Parere Sfavorevole prot. n. 5420 del 10/05/1976 *"per apertura finestre a tetto ed apertura laterale per accesso all'interrato"*;
- 4) Nulla Osta prot. 3414 del 20/04/1976 *"Variante alla Licenza Edilizia n.1173 del 02/09/1974"*;
- 5) Parere negativo prot.n.863 del 28/01/1976 *"variante in corso d'opera per apertura finestre a tetto"*;
- 6) Parere sfavorevole prot. n. 10914 del 13/12/1977 *"accesso al piano interrato"*;
- 7) Diniego concessione edilizia prot. n. 10914 del 18/11/1977 *"rinvio per migliore istruttoria"*;
- 8) Diniego concessione edilizia prot. n. 3414 del 29/09/1977 relativa alla variante Licenza Edilizia seduta del 21/03/1977 *"si riconferma il parere espresso dalla commissione edilizia in data 12/04/1976 relativamente al parere espresso alle altre varianti in quella seduta trattandosi di varianti sostanziali, si rinvia in attesa di chiarimenti sulla legge 10"*;

- 9) Autorizzazione n.67 del 13/07/1995 *“per struttura mobile ad uso pergolato”*;
- 10) Pratica Edilizia n. 2966 del 17/08/1986 *“apertura porta interna e finestra”*;
- 11) Diniego Licenza Edilizia prot. n. 6490 del 13 Luglio 1974 *“non può essere realizzato il 4° piano”*;
- 12) Abitabilità prot. n. 9966 del 20 Ottobre 1978;
- 13) Concessione edilizia in Sanatoria n.124 del 26/05/04 L. 47/85 *“cambio d'uso senza opere da cantina a vano di abitazione”*;

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della pratica n.1173 del 02/09/1974 e successive varianti già descritte ne punto precedente, ed in seguito al sopralluogo effettuato, all'accesso atti presso l'Archivio Comunale, al raffronto con la planimetria catastale e a fronte di quanto contenuto nella nuova normativa introdotta dalla L. 105/2024 di promulgazione del D.L. Salva Casa 29 maggio 2024 n. 69, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare **non sia conforme alla normativa urbanistica vigente.** in quanto sono state rilevate modifiche interne ed esterne alcune rientranti nelle tolleranze costruttive-esecutive art. 34 bis ed altre modifiche invece sanabili tramite “SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte.

Gli abusi edilizi riscontrati possono essere sinteticamente descritti come segue:

- Modifiche ad alcune tramezzature interne, sia per quanto riguarda la forma sia per l'estensione delle superfici;
- Leggera variazione della posizione di alcune finestre rispetto alla configurazione autorizzata;
- Piccola finestra garage mai rappresentata;
- Assenza del tramezzo previsto nella zona soggiorno;
- Presenza di un infisso che chiude il terrazzino, non previsto nei progetti approvati;
- Terrazzo di circa 37 mq (solaio di copertura del piano garage) mai rappresentato nelle planimetrie delle pratiche edilizie reperite presso il Comune ma quest'ultimo è presente solo in un prospetto laterale;

Alla luce della comparazione si ritiene che le opere realizzate in corso di edificazione e in variante alla Licenza edilizia risultano conformi ed alcune opere rientrano nelle tolleranze, mentre altre difformità risultano sanabili; tutte ad eccezione dell'infisso che chiude il terrazzo esterno in cucina; per la rimozione dell'infisso il costo di ripristino è conteggiato nel computo allegato (Allegato A.09).

Nell'immobile ci sono leggere difformità dimensionali ed errori materiali di rappresentazione progettuale che rientrano all'interno della tolleranza costruttiva comma 1-bis: "Per gli interventi realizzati entro il 24 Maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: d) del 5 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati" e comma 2-bis: "Per gli interventi realizzati entro il 24 Maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere." ai sensi dell'art. 34 bis del d.p.r. 06/06/2001 n.380, e tali da non implicare la necessità alla presentazione di provvedimento di sanatoria.

Per avere la conformità completa dell'immobile sarà necessario presentare una SCIA in SANATORIA art 36-bis comma 5 lett b prima parte, effettuando un versamento a titolo di sanzione dell'importo di € 1,032,00.

Contemporaneamente, l'aggiudicatario, dovrà presentare la planimetria di variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Grosseto, incaricando un tecnico abilitato.

La sopraindicata procedura consentirà di dichiarare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile.

2.6 QUESITO 6

***Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

Per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è stato utilizzato il software TerMus+i V. 42.00j della Acca Software, conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014. Lo stesso APE è stato depositato sul portale regionale SIERT con protocollo 000284395 del 29.05.2025.

2.7 QUESITO 7

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Fg. 156, P.lla 753, Sub. 29 E Fg. 156, P.lla 753, Sub. 46, sono ubicati in Manciano in Via Antonio Gramsci n.19. L'appartamento si trova all'interno di un fabbricato realizzato tra il 1974 e il 1978 e costituito da quattro piani fuori terra ed un piano

interrato. Al piano terreno sono presenti quattro negozi, i vani scala condominiale con accesso sia dal retro che dal fronte del fabbricato. Dal primo al terzo piano ci sono invece appartamenti a piano separati dai vani scala. La struttura portante (travi e pilastri) è in c.a. e le tamponature sono in laterizio con finitura a intonaco esterno e intonacatura con tinteggiatura bianca interna. Il tetto presenta una conformazione mista a doppia falda e a padiglione con manto esterno in tegole di laterizio. La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è la seguente: ingresso/disimpegno, zona giorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno. Dal vano cucina si accede ad una veranda che a sua volta porta ad un terrazzo.

Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Ingresso: 7,36 mq;
- Disimpegno: 5,13 mq;
- Cucina: 11,15 mq;
- Zona giorno: 17,89 mq;
- Camera Grande: 17,66 mq;
- Ripostiglio: 2,85mq;
- Bagno: 7,37mq;
- Camera Piccola: 13,33mq
- Veranda: 3,97 mq;
- Terrazza: 37,53 mq;

Le partizioni interne sono state realizzate con murature in forati di laterizio intonacate e tinteggiate di bianco, così come intonacati e tinteggiati di bianco sono gli intradossi dei solai. I pavimenti sono in mattonelle di gres/ceramica. In cucina e nel bagno sono stati realizzati rivestimenti parietali in mattonelle di gres/ceramica. Sono presenti infine porte interne in legno e gli infissi esterni presentano telaio in legno ed hanno un vetro singolo. L'impianto elettrico è autonomo e dotato di proprio contatore nel vano contatori comune al piano terreno all'ingresso condominiale, mentre per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua, l'unità non è dotata di un contatore idrico autonomo dedicato, bensì è servita da un contatore generale condominiale. La ripartizione dei consumi idrici avviene mediante un sistema di sottocontabilizzazione indiretta attraverso l'impiego di contascatti volumetrici installati a monte dell'impianto interno di ciascuna unità. Tali dispositivi permettono di rilevare i volumi di acqua effettivamente utilizzati dall'unità

immobiliare, consentendo una suddivisione dei consumi complessivi proporzionata all'effettivo utilizzo da parte di ciascun condomino.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia murale ed un boiler elettrico che si trovano all'interno dell'unità immobiliare, nello specifico la caldaia è posta all'interno della porzione di terrazza chiusa da infissi in alluminio e vetri (non autorizzata come indicato al Quesito 5) ed il boiler all'interno del locale wc.

Per quanto riguarda le utilità comuni, eventuali pertinenze ecc., sono emersi, come Beni Comuni Non Censibili Condominiali, il vano scale del fabbricato, corridoio comune al piano dell'abitazione oggetto della presente relazione, locale deposito sottoscala e la corsia dei garage.

Come comunicato dall'Amministratrice del Condominio i millesimi di proprietà dell'appartamento sono 37,13, mentre quelli del garage sono 1,68 e 2,57 per il ripostiglio.

Si specifica che a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 124 del 26/05/2004 ai sensi della Legge 47/1985, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso senza opere da cantina a vano di abitazione, non risulta che siano state aggiornate le tabelle millesimali condominiali. Pertanto, allo stato attuale, la proprietà intestata alla XXXX risulta censita con 37,13 millesimi di abitazione, 1,68 millesimi di garage e 2,57 millesimi di ripostiglio, sebbene quest'ultimo sia stato di fatto incorporato all'unità abitativa in virtù della citata sanatoria. Il totale dei millesimi è dunque 41,38.

Come evincibile dai bilanci 2022, 2023 e 2024 risulta che il debito condominiale degli immobili ammonti a 912,05 al 31/12/2024 così come confermato dall'Amministratrice di condominio.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Vani scala condominiali;
- Via Gramsci;
- Fg. 156, P.lla 753, Subalterno 10: appartamento categoria A/2;
- Fg. 156, P.lla 753, Subalterno 16: appartamento categoria A/2;
- Salvo se altri.

I dati catastali completi sono invece i seguenti:

- Fg. 156, P.lla 753, Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 47,10. intestato a XXXX per piena proprietà.

- Fg. 156 P.lla 753 Sub. 46, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 371,85, intestato XXXX per piena proprietà.

2.8 QUESITO 8

***Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***Dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;*

Lo scrivente ritiene sia opportuno procedere con la vendita in un unico lotto, poiché l'intero compendio pignorato è intestato a un solo proprietario in piena proprietà (quota 1/1).

2.9 QUESITO 9

***Accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

Al momento del sopralluogo in data 27.01.2025 gli immobili **risultavano nella disponibilità dell'esecutata e della sua famiglia.**

In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 20.01.2025 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 23.01.2025 che non esistono o sono esistiti contratti di locazione e/o comodato. Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Il bene è da considerarsi dunque **libero**.

2.10 QUESITO 10

***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Allo stato attuale **non esistono** vincoli storici, alberghieri di inalienabilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici o vincoli di natura ambientale-paesaggistica o idrogeologici sugli immobili oggetto della procedura.

2.11 QUESITO 11

***Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compinta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Ai fini della valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo di valutazione di mercato per comparazione diretta utilizzando dati provenienti da compravendite effettuate in regime di libero mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = v_0 \times S_p$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

Sono stati presi in esame le compravendite di tre immobili ricadenti in area limitrofa a quella delle unità oggetto di perizia, aventi destinazione d'uso residenziale ed edificate nella medesima epoca (metà anni '70).

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato dallo scrivente in data Lunedì 27 Gennaio 2025, durante il quale sono stati effettuati gli opportuni rilievi e documentazioni fotografiche necessari alla stesura della presente perizia.

In seguito sono state effettuate ricerche per l'individuazione di compravendite effettuate nel quinquennio degli immobili simili presenti in zona; da questa ricerca sono stati selezionate tre compravendite che verranno di seguito analizzate per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile:

Cat. Catastale	Cons. (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Prezzo (€/mq)
A2	94	60.000,00	638,29
A2	100	83.500,00	835,00
A2	149	95.000,00	637,58

Residenziale - Settembre 2023	Residenziale - Settembre 2023	Residenziale - Marzo 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 60.000 € Dettaglio scheda → Comune di MANCIANO Zona OMI: D1 Immobile: RES A02 94 m² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 83.500 € Dettaglio scheda → Comune di MANCIANO Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 100 m² Quota trasferita 100%	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 95.000 € Dettaglio scheda → Comune di MANCIANO Zona OMI: D1 Immobile: RES A02 149 m² Quota trasferita 100%

Pertinenze - Novembre 2024
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 13.000 € Dettaglio scheda → Comune di MANCIANO Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 49 m² Quota trasferita 100%

Cat. Catastale	Cons. (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Prezzo (€/mq)
€6	37	4.500,00	121,62
C6	26	12.200,00	469,23
C6	49	13.000,00	265,30

Sulla base del valore di compravendita dichiarato nei predetti contratti, tenuto in considerazione la tipologia degli immobili, l'epoca di costruzione, la loro destinazione, la loro ubicazione, nonché lo stato manutentivo dei medesimi, lo scrivente professionista, ha determinato il valore unitario di mercato preso a riferimento "v0" nel seguente modo:

$$v0 \text{ RESIDENZA} = (\text{€ } 638,29 + \text{€ } 835,00 + \text{€ } 637,58) / 3 = 703,62 \text{ €/mq}$$

$$v0 \text{ GARAGE} = (\text{€ } 469,23 + \text{€ } 265,30) / 2 = 367,26 \text{ €/mq}$$

Per quanto attiene la superficie ragguagliata del bene oggetto di stima "Sp", tenuti in considerazione i parametri dettati dal D.P.R. 138/98 il sottoscritto professionista ha ritenuto di attribuire valori unitari per quanto attinente i coefficienti di destinazione d'uso, apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia e di apprezzamento per caratteristiche fisiche.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE						
Livello di piano	Destinazione d'uso	Superfici e lorda (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO		Coefficient e di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata lorda (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso	Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica...)		
0,9	1	111,53	1	0,8	0,72	80,3
S1	RESIDENZIALE		RESIDENZIALE	APPREZZAMENTO NORMALE		
0,85	1	10,34	1	1	0,85	8,79
S2	GARAGE		GARAGE	APPREZZAMENTO NORMALE		

$$Sp \text{ APPARTAMENTO} = 80,30 \text{ mq}$$

$$Sp \text{ GARAGE} = 8,79 \text{ mq}$$

Il valore di mercato del bene oggetto di stima Vmb risulta pertanto essere:

$$Vmb \text{ APPARTAMENTO} = 703,62 \text{ €/mq} \times 80,30 \text{ mq} = 56.500,69 \text{ €}$$

(cinquantaseimilacinquecento/69 euro)

$$Vmb \text{ GARAGE} = 367,26 \text{ €/mq} \times 8,79 \text{ mq} = 3.228,21 \text{ €}$$

(tremiladuecentoventotto/21 euro)

Voce di spesa	Importo (€)
Spese tecniche per sanatoria edilizia e variazione catastale	3.500,00
Oneri comunali per oblazione e diritti (sanatoria)	1.500,00 + 1.032,00 = 2.532,00
Demolizione e smaltimento struttura abusiva su terrazza	904,60 + IVA 22% = 1.103,61
Aggiornamento tabelle millesimali	300,00
Spese condominiali arretrate	912,50
Totale spese da detrarre	8.348,11

Valore netto degli immobili:

€ 59.728,90 – € 8.348,11 = € **51.380,79**

(Alla luce delle spese e obblighi derivanti dalla regolarizzazione urbanistica, catastale e condominiale come precedentemente esposto in relazione)

Si allegano:

A.00 Documentazione catastale e ricevuta trasmissione PEC custode – A.01 Bilancio e millesimi condominio - A.02 Cartografia di inquadramento – A.03 Documentazione catastale – A.04 Documentazione urbanistica – A.05 Attestazione Agenzia delle Entrate – A.06 Planimetrie stato rilevato e formazione lotto di vendita – A.07 Documentazione fotografica – A.08 Attestato di prestazione energetica – A.09 Computo Metrico Estimativo

Follonica, 09 Giugno 2025

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Davitti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa