



**Promossa da:**

**Contro:**

**Custode :**  
Dott. Emiliano GORACCI

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**  
Dott. Arch. Tiziana DI SEGNA

**Data:** settembre 2017

**Il Perito**

---



**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 79/2016**



**PROMOSSA DA**



**CONTRO**

**PREMESSA**

La sottoscritta Tiziana Di Segna, *Architetto libero professionista con recapito in via dei Gerani 18, Monte Argentario (GR), iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 422, avendo ricevuto previo giuramento, in data 18/10/2016, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Vincenzo Pedone, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe, considerati i quesiti posti e di cui al Verbale di Udienza, al fine di bene adempiere al compito affidatole, redige apposita relazione peritale articolata nei seguenti punti:*

1° QUESITO: Oggetto dell'Esecuzione .....	pag. 3
Descrizione Stato dei Beni.....	pag. 3
2° QUESITO: Provenienza, Iscrizioni e trascrizioni Pregiudizievoli .....	pag.5
3° QUESITO: Situazione Catastale.....	pag. 49
4° QUESITO: Situazione Urbanistica .....	pag. 49
5° QUESITO: Situazione Edilizia .....	pag. 50
6° QUESITO: Formazione Lotti .....	pag. 51
7° QUESITO: Stato Locativo .....	pag. 51
8° QUESITO: Sussistenza di Vincoli .....	pag. 51
9° QUESITO: Criterio di Stima adottato.....	pag. 51
Valutazione lotto .....	pag. 53
ALLEGATI: .....	pag. 55



## PERIZIA DI STIMA

**1° QUESITO** : (Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta, e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).

### OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Da Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 29/03/2016 al n. 2654 Reg. Part., oggetto della procedura esecutiva n. 79/2016, promossa dalla

risultano essere i diritti pari alla  
**piena proprietà 1/1 di un locale commerciale sito nel Comune di Manciano (GR) fraz. Montemerano strada statale n.332 delle Collacchie n. 1-3, censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 133, particella 250, sub 1, cat. C/1 di proprietà per 1/1**

### DESCRIZIONE STATO DEI BENI

In data 23/05/2017, facendo seguito a preventivo accordo con la parte, la sottoscritta in presenza di persona delegata dalla proprietà e del dr. nominato Custode del bene pignorato, effettuava il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo dell'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo si è constatato che il bene, costituito da un locale commerciale ad uso ristorante sito al piano terra di un vecchio edificio con tre piani fuori terra, si colloca nel piccolo centro urbano di Poderi di Montemerano. Non risulta che l'unità immobiliare faccia parte di condominio regolarmente costituito.

L'immobile risulta ad oggi, come di seguito descritto:

**LOCALE RISTORANTE:** L'immobile in oggetto, sito al piano terreno, è raggiungibile dalla strada statale 332. Entrando, il bene risulta composto da due sale da pranzo sufficientemente spaziose e illuminate da aperture che danno verso l'esterno, un locale adibito ad ufficio e due vani dedicati alla preparazione dei cibi, poi nella parte

retrostante il corpo di fabbrica ad una quota superata da tre alzate si colloca il locale cucina vero e proprio, mentre attraverso un'altra scala si scende di quota di circa 1 metro e si accede ad un disimpegno che serve il wc e un'altra sala da pranzo anch'essa con apertura diretta sulla strada principale e provvista anche di apertura verso il retro. La distribuzione dei vani alcuni anche di passaggio potrebbero apparire in disaccordo con i normali canoni della distribuzione architettonica moderna, ma il tutto è giustificabile in quanto siamo in presenza di un immobile di vecchia costruzione. Oltre queste considerazioni di carattere generale, c'è da dire che l'immobile appare in un buono stato di conservazione, ad eccezione del locale cucina esterno all'impianto originario del fabbricato che presenta evidenti tracce di umidità da condensa dovute probabilmente ad una ventilazione non idonea. Tutti i vani ad eccezione del suddetto vano cucina posto sul retro presentano coperture realizzate con suggestive volte a vela in mezzane di cotto a vista, un rivestimento in tavolato ligneo marrone scuro fino all'altezza di circa un metro, pavimenti anch'essi in cotto in buone condizioni. Le pareti si presentano finite in tinta bianca e in alcuni locali sono apprezzabili anche delle pitture murali. Esternamente il fabbricato è in pietra a faccia vista con buone rifiniture. Gli infissi esterni sono lignei di colore naturale marrone scuro e con sistema oscurante interno, gli infissi del vano cucina sul retro sono invece in alluminio di colore bianco. Gli infissi interni sono anch'essi lignei di colore marrone scuro. Nel complesso gli infissi sia interni che esterni si presentano in discrete condizioni. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento costituito da radiatori scaldanti. L'ubicazione lungo la strada di collegamento tra il centro abitato di Manciano e quello della frazione di Montemerano costituisce un elemento di valorizzazione per la sua destinazione di ristorazione. Nel complesso le condizioni del bene risultano buone.

L'intero compendio si sviluppa con le seguenti dimensioni:

**Superficie convenzionale lorda**

**mq 199,32**

**Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:**

**mq 151,72**

Sala pranzo n.1

mq 29,05

Sala pranzo n.2

mq 10,54

Sala pranzo n.3

mq 32,91

Ufficio

mq 6,51

Locale preparazione cibi	mq 21,24
Cucina vano n. 1	mq 7,99
Cucina vano n. 2 (vano non sanabile)	mq 31,99
Disimpegno	mq 7,48
Wc	mq 4,01

**altezze H**

all'intradosso del solaio (varie): H media 3,15 mt/ H 2,90 mt. / H media 4,15 mt  
come riportate nella planimetria in allegato.

CONFINI: il bene confina con la strada statale n. 332 delle Collacchie, proprietà Detti e Casolaro salvo se altri.

**2° QUESITO** : *(Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione riportando l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali).*

**La descrizione del pignoramento individua esattamente il bene oggetto dello stesso anche se si rileva una piccola differenza nell'individuazione stradale dello stesso in quanto il pignoramento riporta come indirizzo Strada Statale n. 332 delle Collacchie n. 1-3 mentre il N.C.E.U. riporta Località Poderi Ciani n.1-3 che comunque permette una individuazione univoca del bene.**

