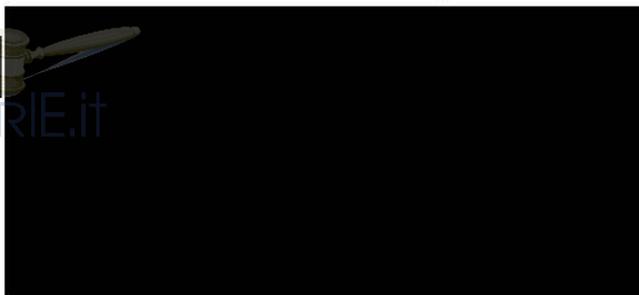


TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 130 / 2013 R.G.E.I.

Promossa da



Contro

COOPERATIVA EDIFICATRICE UIL CASA TOSCANA SOC.COOP. A.R.L.
con sede a Prato, P.I. 05009460485

Giudice Esecutore: Ill.mo Vincenzo Dr. PEDONE

Relazione tecnica di stima

Grosseto, 11 Giugno 2014

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Stefano Biserni

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Stefano Biserni, [REDACTED], [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.288, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Telamónio 31, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto a redigere perizia estimativa dei beni di proprietà della COOPERATIVA EDIFICATRICE UIL CASA TOSCANA ARL.

In data 13.12.2013, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva designato quale consulente d'ufficio e gli venivano posti i 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non 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 evidenziato, 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 rappresentato, 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla redazione 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 di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10° QUESITO

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutata **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 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

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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).

A seguito dell'udienza del 09.07.2013, il giudice per l'esecuzione Dott. Vincenzo Pedone disponeva la nomina come custode degli immobili pignorati in sostituzione del debitore esecutato, l'Avv. Monica Dominici, nata a Pitigliano (Gr) il 01.09.1960 con studio professionale a Grosseto, in Via della Pace n.166.

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, [REDACTED], il giorno 30.04.14 alle ore 9.30 si recava presso gli immobile in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo, [REDACTED].

Allegato A (verbale immissione in possesso)

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

1° QUESITO:

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 04.10.2013 sono stati rilasciati dall'AGENZIA DEL TERRITORIO - Ufficio Provinciale di Grosseto - Reparto Servizi all'utenza - Servizio Pubblicità Immobiliare - "CERTIFICAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI" previste dall'art. 567 c.p.c. relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento relativamente agli

immobili oggetto di stima, oltre alle visure storiche degli immobili ed agli stralci di mappa catastale.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione aggiornata al 10.06.2014, compreso lo stralcio della mappa catastale relativo all'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia e le visure catastali per gli immobili, compreso elenchi subalterni.

Allegato B (planimetrie catastali, visure)

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti, visti i titoli di provenienza e consultati i registri dell'agenzia del territorio di Grosseto, ritiene i beni interamente identificabili:

- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 4**, piano S1, categoria C2, consistenza 10 mq, rendita catastale 12,91 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 8**, piano S1, categoria C2, consistenza 12 mq, rendita catastale 15,49 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 12**, piano S1, categoria C6, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 13**, piano S1, categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 14**, piano S1, categoria C6, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 15**, piano S1, categoria C6, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 17 e 22**, piano T, categoria A2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 215,77 €;*
- *Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al*

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 18**, piano T, categoria A2, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 25**, piano 1, categoria A2, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 27**, piano 1, categoria A2, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 28**, piano 1, categoria A2, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 29**, piano 1, categoria A2, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 30**, piano 2, categoria A2, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 31**, piano 2, categoria A2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 215,77 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 32**, piano 2, categoria A2, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 34**, piano 2, categoria A2, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 36**, piano 3, categoria A2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 215,77 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 37**, piano 3, categoria A2, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 47**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 47**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 48**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 49**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 50**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 51**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 52**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 53**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- Unità immobiliare posta nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 89, **sub. 56**, piano T, categoria C6, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Immobili di proprietà della Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. con sede in Prato, Via della Repubblica n.53, p.i. 05009460485.

Allegato C (Atto di provenienza)

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dall'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il quadro delle provenienze al ventennio viene così sintetizzato:



Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- Atto notarile pubblico del 29.09.1999 in atti dal 08.10.1999 Repertorio n. 42479
Rogante: Notaio Bernardini Renzo Sede: Manciano; registri particolare n. 9949, registro generale n. 14580; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Orlandi Antonio (RLN NTN 59D28 D849U) *CONTRO* Regione Toscana- Gestione Riforma Fondiaria (01439270487)
- Scrittura privata del 28.12.2001 in atti dal 16.01.2002 Repertorio n. 53251
Rogante: Guadieri Bruno Sede: Grosseto; registri particolare n. 476, registro generale n. 602; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Borracelli Sanzio (BRR SNZ 57R23 C705B) *CONTRO* Orlandi Antonio (RLN NTN 59D28 D849U);
- Scrittura privata del 24.01.2002 in atti dal 14.02.2002 Repertorio n. 53458
Rogante: Guadieri Bruno Sede: Grosseto; registri particolare n. 1635, registro generale n. 2191; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485) *CONTRO* Borracelli Sanzio (BRR SNZ 57R23 C705B).

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Così come riportato nelle "certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni" e da me ulteriormente verificato, si riportano le trascrizioni nel ventennio e fino a tutto il 10.06.2014 sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli riferite agli immobili censiti nel Comune di Cinigiano:

- Fabbricati Foglio 10 p.lla 89 sub. 4 (magazzino)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 8 (magazzino)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 12 (autorimessa)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 13 (autorimessa)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 14 (autorimessa)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 15 (autorimessa)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 17/22 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 18 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 25 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 27 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 28 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 29 (abitazione)
- Foglio 10 p.lla 89 sub. 30 (abitazione)

Foglio 10 p.lla 89 sub. 31 (abitazione)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 32 (abitazione)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 34 (abitazione)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 36 (abitazione)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 37 (abitazione)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 47 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 48 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 49 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 50 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 51 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 52 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 53 (posto auto)
Foglio 10 p.lla 89 sub. 56 (posto auto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **COMPRAVENDITA: Trascrizione del 08.10.1999** - Registro particolare 9949 Registro Generale 14580 Rogante: Notaio Bernardini Enzo Sede: Manciano; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Orlandi Antonio (RLN NTN 59D28 D849U) CONTRO Regione Toscana- Gestione Riforma Fondiaria (01439270487)
- **COMPRAVENDITA: Trascrizione del 16.01.2002** - Registro particolare 476 Registro Generale 602 Rogante: Guadieri Bruno Sede: Grosseto; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Borracelli Sanzio (BRR SNZ 57R23 C705B) CONTRO Orlandi Antonio (RLN NTN 59D28 D849U);
- **COMPRAVENDITA: Trascrizione del 14.02.2002** - Registro particolare 1635 Registro Generale 2191 Rogante: Guadieri Bruno Sede: Grosseto; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A FAVORE di Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485) CONTRO Borracelli Sanzio (BRR SNZ 57R23 C705B).
- **IPOTECA: Iscrizione del 10.09.2002** - Registro particolare 2384 Registro Generale 13291 Rogante: Ciampolini Giorgio Sede: Grosseto; per terreno nel Comune di Cinigiano, foglio 10, p.lla 89, consistenza 12 are 96 centiare, A

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

FAVORE di Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto (00102180536)
CONTRO Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485).

- ANNOTAZIONE del **02.04.2003** - *Registro particolare 592 Registro Generale 5344 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per erogazione parziale, tipo di atto n. 0809;
- ANNOTAZIONE del **09.07.2003** - *Registro particolare 1261 Registro Generale 10882 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per erogazione parziale, tipo di atto n. 0809;
- ANNOTAZIONE del **28.04.2004** - *Registro particolare 1061 Registro Generale 7226 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per erogazione parziale, tipo di atto n. 0809;
- ANNOTAZIONE del **14.06.2005** - *Registro particolare 1563 Registro Generale 10126 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per erogazione a saldo, tipo di atto n. 0808;
- ANNOTAZIONE del **14.06.2005** - *Registro particolare 1564 Registro Generale 10127 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per frazionamento in quota, tipo di atto n. 0810;
- ANNOTAZIONE del **14.06.2005** - *Registro particolare 1565 Registro Generale 10128 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per restituzione di beni, tipo di atto n. 0819 (sugli immobili venduti dalla Coop. Uil Casa Toscana viene cancellata l'ipoteca);
- ANNOTAZIONE del **30.01.2007** - *Registro particolare 204 Registro Generale 1868 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per restituzione di beni, tipo di atto n. 0819 (sugli immobili venduti dalla Coop. Uil Casa Toscana viene cancellata l'ipoteca);
- ANNOTAZIONE del **13.11.2007** - *Registro particolare 3050 Registro Generale 19372 Pubblico Ufficiale:* Notaio Gaudieri Bruno per restituzioni di beni, tipo di atto n. 0819 (sugli immobili venduti dalla Coop. Uil Casa Toscana viene cancellata l'ipoteca);
- ANNOTAZIONE del **29.04.2009** - *Registro particolare 976 Registro Generale 6290 Pubblico Ufficiale:* Notaio Ciampolini Giorgio per restituzione di beni, tipo di atto n. 0819 (sugli immobili venduti dalla Coop. Uil Casa Toscana viene cancellata l'ipoteca);
- ANNOTAZIONE del **13.01.2010** - *Registro particolare 85 Registro Generale 503*

Pubblico Ufficiale: Notaio Serravezza Pietro per restituzione di beni, tipo di atto n. 0819 (sugli immobili venduti dalla Coop. Uil Casa Toscana viene cancellata l'ipoteca);

- *IPOTECA: Iscrizione del **13.08.2012** - Registro particolare 1076 Registro Generale 9256 Rogante: Andreini Valentina Sede: Livorno; per concessione a garanzia di apertura credito, A FAVORE di Banca Federico del Vecchio Società per Azioni (00609910484) CONTRO Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485).*
- *ATTO GIUDIZIARIO: Iscrizione del **13.06.2013** - Registro particolare 4844 Registro Generale 6763 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Sede: Grosseto; per verbale pignoramento immobili, A FAVORE di Zurri Carlo (ZRR CRL 68M26 F032L) e Leonetti Manola 8LNT MNL 72E54 E625U) CONTRO Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485).*
- *IPOTECA VOLONTARIA: Iscrizione del **30.12.2013** - Registro particolare 1674 Registro Generale 14207 Notaio: Gaia Castracani Sede: Grosseto; per concessione a garanzia di mutuo, A FAVORE di Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto (00102180536) CONTRO Cooperativa Uil Casa Toscana S.C.A.R.L. (05009460485).*

Allegato D (trascrizioni, formalità al ventennio)

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.);*

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Monica Dominici, dopo due tentativi di accesso falliti durante i quali la proprietà non aveva fatto trovare la disponibilità delle chiavi, il giorno 30.04.14 alle ore 9.30, si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava un sopralluogo parziale. Si provvederà ad effettuare un secondo sopralluogo e ad integrare la presente perizia con la descrizione e la stima dei locali non visionati nel primo sopralluogo (i locali non visionati sono l'appartamento al piano primo interno 6, censito al Foglio 10, p.lla 89, subalterno 29 e l'intero piano interrato ad eccezione del sub. 14).

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

2a) LA LOCALITÀ E LA ZONA

Le unità immobiliari oggetto della presente stima consistono in alcune proprietà di un fabbricato presente nel piccolo aggregato di case di Borgo Santa Rita, frazione del Comune di Cinigiano, realizzato dalla Coop. Uil Casa Toscana con concessione edilizia n.15/2002.

Più precisamente gli immobili in esecuzione presenti nel fabbricato consistono in 4 garage e due magazzini al piano interrato, 2 appartamenti al piano terra, 4 al piano primo, 4 al piano secondo, 2 al piano terzo e 8 posti auto nella corte di pertinenza.

Borgo Santa Rita è una frazione del comune di Cinigiano in Provincia di Grosseto, situata all'estremità settentrionale del territorio comunale. Dista circa 7 km dal centro di Cinigiano e raggruppa dei nuclei abitativi rurali sulla strada provinciale che scende dal Monte Amiata verso Paganico, a metà strada tra Cinigiano e Sant'Angelo in Colle. Il borgo è prevalentemente moderno, nato negli anni cinquanta del Novecento su un territorio che nel Medioevo era proprietà dei signori di Poggio alle Mura, che avevano qui costruito un'antica cappella dedicata a Santa Petronilla. Durante gli anni cinquanta, grazie alla riforma fondiaria, fu costruito il centro del paese con la chiesa di Santa Rita, con lo stesso modello in cui in quegli anni nella Toscana meridionale venivano creati altri insediamenti per razionalizzare le campagne, come ad esempio quelli di Arcille, Borgo Carige e Rispecchia. Negli ultimi anni, Borgo Santa Rita è diventata un'importante frazione, dotata di tutti i servizi, con aree residenziali e artigianali che la rendono un punto di riferimento, soprattutto per la sua posizione, a metà strada tra il centro di Paganico con la Strada Statale 223 e il Monte Amiata.

Il territorio comunale di Cinigiano si estende per oltre 160 km² nell'entroterra della provincia di Grosseto, tra la Valle dell'Ombrone, il tratto terminale della Val d'Orcia e le pendici occidentali del cono vulcanico del Monte Amiata. Confina a nord con il comune di Montalcino e la provincia di Siena, ove il fiume Orcia segna i limiti amministrativi, a est con il comune di Castel del Piano, a sud-est con il comune di Arcidosso, a sud-ovest con il comune di Campagnatico e a nord-ovest con il comune di Civitella Paganico. Il territorio si estende da quote pressoché pianeggianti, con un'altitudine minima attorno ai 100 metri s.l.m., presso il corso dei fiumi Ombrone ed Orcia nella parte occidentale e settentrionale del territorio comunale, mentre a est e a sud tende ad essere interessato da altitudini collinari e montuose, che culminano presso Poggio all'Olmo a quote di poco superiori ai 1.000 metri s.l.m.; relativamente ai centri abitati, la frazione di Sasso d'Ombrone si trova alla quota di 160 metri s.l.m., mentre quella di Monticello Amiata fa segnare la quota di 734 metri s.l.m., risultando pertanto la frazione comunale più

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

elevata.

2b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per maggiore chiarezza e semplicità di lettura del presente elaborato, in considerazione dell'elevato numero degli immobili da perizia si ritiene opportuno procedere raggruppando i beni in tre distinte categorie:

- 1) Appartamenti (piano terra – piano primo – piano secondo - piano terzo)
- 2) Garage-magazzini (piano interrato)
- 3) Posti Auto (nella corte comune)

I beni, come accennato, fanno parte di una fabbricato residenziale di quattro piano fuori terra ed uno interrato accessibile con una rampa esterna dalla pubblica via.

L'edificio volumetricamente molto compatto, con tipologia costruttiva in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e tamponature in muratura, si sviluppa lungo la pubblica via in un unico corpo di fabbrica, con terrazze a sbalzo ricavate nella parte centrale e sugli angoli del fabbricato. Si presenta come un fabbricato rifinito ad intonaco civile di color giallo pallido, con persiane in legno marrone testa di moro, balconi su tutti i lati realizzati con parapetti in muratura intonacata, cimasa in cotto e con una piccola parte centrale in ringhiera, copertura in latero-cemento a doppia falda, perpendicolari al lato lungo del fabbricato, con manto in tegole di laterizio, gronda in cemento armato, canali e discendenti in rame, resede di proprietà con ringhiera in ferro verniciato su muretto in cemento armato. Il fabbricato misura circa 26 ml sull'asse nord-sud e circa 14,5 ml sull'asse est-ovest.

La pianta è caratterizzata da un corpo scale centrale dotato di ascensore e da 5 appartamenti di diversa metratura per piano, due sulla sinistra e tre sulla destra del vano scala, questa disposizione si ripete su ognuno degli altri 3 piani soprastanti.

L'ingresso del fabbricato è posto sul lato a est in posizione prospettica centrale, è caratterizzato da una porta con un'anta a battente in alluminio e vetro e due parti fisse laterali; all'interno in posizione centrale troviamo il vano scala condominiale con ascensore, sulla destra la rampa in salita per l'accesso ai piani superiori e sulla sinistra quella in discesa per scendere al piano interrato dei garage. L'ingresso, come tutte le parti comuni su ogni piano, è rifinito con un intonaco civile di colore bianco, pavimento con mattonelle quadrate di gres color sabbia disposte in diagonale, rivestimenti delle scale e battiscopa in pietra Santafiora, soglie di accesso agli appartamenti in granito grigio, portoncini blindati a singola anta a battente con finitura liscia in laminato effetto noce scuro e illuminazione con plafoniere a parete.

Procediamo adesso alla descrizione puntuale di ogni singola unità immobiliare.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Come abbiamo detto l'appartamento è dotato di una terrazza esterna dalla quale si accede ad un piccolo giardino, censito al Comune di Cinigiano al foglio 10 part. 89 sub. 65, in continuità con il resede dell'appartamento adiacente (sub 18), appartenente alla stessa proprietà dell'appartamento ma non inserito nel pignoramento e dunque fuori dalla presente stima; in aderenza al fabbricato è stata posizionata una pavimentazione perimetrale in mattonelle di cemento con finitura in pietrisco di grande formato, posati in doppia fila orizzontale.

Considerazioni generali

Sulla parete destra dell'ingresso, ma in generale nella parte bassa dei tramezzi che dividono questo appartamento da quello adiacente ci sono tracce evidenti di umidità di risalita, marcati fenomeni di annerimento dei setti murari dovuti a marcescenze e muffe, probabilmente conseguenti al non utilizzo dell'appartamento, piccole lesioni murarie e distaccamenti dei battiscopa sulla parte del portico esterno. Le persiane esterne necessitano di manutenzione.

Nell'unità immobiliare iniziano a manifestarsi tutti quei fenomeni di deperimento che sono caratteristica dell'assenza di utilizzo perpetrato nel tempo.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.2) Sub 18 (interno 5)

L'appartamento si trova al piano terra sulla destra del corpo scale, con il portone di ingresso posto sul lato destro del corridoio condominiale di accesso alle varie unità.

Si entra direttamente nell'unico vano presente, un ambiente di circa 25,55 mq (foto 17), illuminato da una finestra a singola anta a sud (foto 22) e una porta finestra sulla parete est (foto 21) dalla quale si può accedere al resede esterno (foto 15), la stanza si sviluppa planimetricamente in modo regolare, con soffitto e pareti rifinite ad intonaco tinte di bianco, si notano marcescenze e ingiallimento delle pareti dovute ad umidità di risalita (foto 20), il pavimento è realizzato in piastrelle quadrate di grés porcellanato posate in diagonale fugato, con tonalità e finitura in simil cotto, così come il battiscopa.

Sulla destra dell'ingresso è presente un angolo cottura dotato di frigorifero, forno con fuochi, mobile lavandino e pensili soprastanti, rivestito in piastrelle con disegno a mosaico in colore bianco fino ad un'altezza di 1,60 m (foto 18).

Nella parete di sinistra è collocata la porta di accesso al locale igienico di circa 3,60 mq privo di areazione naturale, dotato di sanitari in porcellana bianca, lavandino, bidet, piatto

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

doccia, vaso con scarico a parete esterno; pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 2 ml, in piastrelle 20x20 di ceramica smaltata color verde acqua (foto 19), pavimento realizzato in grés porcellanato simil cotto in continuità con il vano principale.

Nella parete nord del vano principale è presente una lesione che corre diagonalmente (stessa lesione descritta nel sub. 17-22).

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

L'appartamento è dotato di un piccolo resede esterno, in continuità con il resede dell'appartamento adiacente (sub 17-22) censito al Comune di Cinigiano al foglio 10 part. 89 sub. 66 e appartenente alla stessa proprietà dell'appartamento ma non inserito nel pignoramento e dunque fuori dalla presente stima.

Il giardino è delimitato verso la via pubblica da una ringhiera in ferro su muretto in cemento armato, in aderenza al fabbricato è stata posizionata una pavimentazione perimetrale in mattonelle di cemento con finitura in pietrisco di grande formato, posate in doppia fila orizzontale.

Considerazioni generali

Sulle pareti interne ci sono tracce evidenti di umidità di risalita, marcati fenomeni di ingiallimento dei setti murari dovuti a marcescenze e muffe, probabilmente conseguenti al non utilizzo dell'appartamento, e piccole lesioni murarie. Le persiane esterne necessitano di manutenzione.

Nell'unità immobiliare iniziano a manifestarsi tutti quei fenomeni di deperimento che sono caratteristica dell'assenza di utilizzo perpetrata nel tempo.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

Appartamenti – Piano Primo

1.3) Sub 25 (interno 8)

L'appartamento, al piano primo, si trova alla destra del corpo scale, sulla parete sinistra

del disimpegno che conduce alle tre unità presenti in questa parte del fabbricato.

L'immobile ha una superficie di circa 55.50 mq e non risulta abitato, è composto da un soggiorno, dotato di terrazzo, angolo cottura, camera singola, camera doppia con terrazzo e bagno dotato di antibagno. Si entra direttamente nel vano soggiorno-pranzo, un ambiente a forma di L di circa 25.79 mq (foto 23), con pareti e soffitto rifiniti con intonaco tinteggiato di bianco, pavimento in piastrelle quadrate, in gres porcellanato con effetto marmorizzato rosa chiaro, disposte in diagonale fugato, battiscopa nello stesso materiale; l'ambiente è dotato di una finestra posta in posizione frontale rispetto all'ingresso e di una porta finestra sul lato sinistro, dalla quale si accede al terrazzo esterno di circa 4,65 mq (foto 24), dotato di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Sulla parete destra, rispetto all'ingresso, è posizionato l'angolo cottura a sviluppo lineare, composto da frigorifero, mobile con lavandino a doppia vasca, forno con fuochi e pensili soprastanti, rivestimento a parete fino ad un'altezza di 1,60 ml in piastrelle con disegno a mosaico di colore bianco (foto 25).

Accanto alla zona cottura, una porta in legno tamburato conduce al disimpegno dell'area notte (foto 27), con sulla sinistra una camera singola di circa 9,15 mq servita, sul lato ovest, da una finestra a doppia anta (foto 28-29), rifinita con intonaco tinteggiato di bianco, pavimento in piastrelle quadrate disposte in diagonale fugato, in gres porcellanato, con finitura effetto marmorizzato, così come il battiscopa. Frontalmente all'accesso al disimpegno si apre un'altra camera di circa 13,82 mq (foto 30), rifinita come il resto dell'appartamento, servita sul lato nord da una porta finestra che conduce ad un ampio terrazzo di 9,90 mq (foto 31): questo è dotato di pavimento con piastrelle in gres rettangolari montate in orizzontale, color sabbia così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Sempre nel disimpegno si trova la porta dell'unico bagno in dotazione all'appartamento, di circa 4,16 mq, che è dotato di sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, rivestito per un'altezza di circa 2 ml in mattonelle quadrate in color rosa antico (foto 32), il pavimento è in gres porcellanato in continuità con il resto dell'appartamento. Nelle pareti si notano ingiallimenti e tracce di umidità dovute, probabilmente ad una insufficiente areazione dei locali.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera

e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare iniziano a manifestarsi piccoli fenomeni di ingiallimento degli intonaci, dovuta probabilmente ad una inadeguata areazione conseguente al mancato utilizzo del bene.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.4) Sub 27 (interno 10)

L'ingresso all'appartamento si trova al piano primo, sulla parete sinistra del disimpegno che conduce alle tre unità presenti sul lato nord del fabbricato.

L'immobile ha una superficie di circa 32,64 mq e risulta attualmente abitato, è composto da un unico locale dotato di angolo cottura, un terrazzo e un bagno provvisto di antibagno. Si entra direttamente nel vano soggiorno-pranzo, un ambiente a forma regolare di circa 27,23 mq (foto 33), con pareti e soffitto rifiniti in intonaco tinte in bianco, alcune parti tinte in rosa antico, pavimento realizzato con piastrelle quadrate, in gres porcellanato simil cotto, disposte in diagonale fugato, battiscopa nello stesso materiale; l'ambiente è dotato di una finestra a doppia anta, posta in posizione frontale rispetto all'ingresso e di una porta finestra ad una sola anta sul lato destro (foto 34), dalla quale si accede al terrazzo esterno di circa 5 mq (foto 36), dotato di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinte in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Sul lato sinistro dell'ingresso, è posizionato l'angolo cottura a sviluppo lineare, composto da piccolo frigorifero, mobile con lavandino a doppia vasca, forno con fuochi e pensili sovrastanti, rivestimento a parete fino ad un'altezza di 1,60 ml in piastrelle con disegno a mosaico di colore bianco (foto 35).

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

A destra dell'ingresso una porta in legno tamburato conduce, passando per un piccolo antibagno, al bagno dell'appartamento di circa 4,18 mq (foto 38), dotato di finestra ad un'anta con affaccio sulla terrazza dell'appartamento, sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e nicchia in muratura per doccia, rivestito per un'altezza di circa 2 ml in mattonelle quadrate in color verde acqua (foto 39-40), il pavimento è in gres porcellanato dello stesso materiale dell'appartamento.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

In generale l'unità immobiliare pur necessitando di qualche piccolo lavoro di manutenzione risulta essere in buono stato.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare deve essere terminata la tinteggiatura del vano principale.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.5) Sub 28 (interno 7)

L'ingresso all'appartamento si trova al piano primo, sulla parete sinistra del disimpegno che conduce alle tre unità presenti sul lato sud del fabbricato.

L'immobile ha una superficie di circa 61,42 mq e non risulta abitato; è composto da un soggiorno-pranzo, dotato di terrazzo, angolo cottura, camera singola, camera doppia con terrazzo e due bagni. Si entra direttamente nel vano soggiorno-pranzo, un ambiente a forma piuttosto articolata di circa 28,00mq (foto 41-42), con pareti e soffitto rifiniti in intonaco tinteggiato di bianco, pavimento in piastrelle quadrate, in gres porcellanato con effetto marmorizzato rosa anticato chiaro, disposte in diagonale fugato, battiscopa nello stesso materiale; l'ambiente è dotato di una finestra posta in posizione frontale rispetto all'ingresso, di una porta finestra sul lato sinistro, dalla quale si accede al terrazzo esterno di circa 4,80 mq (foto 43), dotato di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Sulla parete destra, rispetto all'ingresso, è posizionata una rientranza a nicchia per l'angolo cottura a sviluppo lineare, composto da frigorifero, mobile con lavandino a doppia vasca, forno con fuochi e pensili soprastanti, rivestimento a parete fino ad un'altezza di 1,60 m in piastrelle con disegno a mosaico di colore bianco (foto 25).

Accanto alla cottura una porta in legno tamburato conduce al disimpegno notte di 3,45 mq (foto 45), sulla sinistra una camera singola di circa 9,60 mq (foto 47) rifinita con intonaco tinteggiato di bianco e pavimento in continuità con il resto dell'appartamento, servita da una porta finestra a doppia anta che conduce alla terrazza di circa 10,55 mq (foto 50) sul fronte est del fabbricato, dotata di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Procedendo lungo il disimpegno notte troviamo la porta del bagno principale di circa 3,20 mq dotato di finestra con affaccio sulla terrazza dell'appartamento, sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e doccia, rivestito per un'altezza di circa 2 m in mattonelle quadrate in color rosa anticato (foto 48), sul lato opposto rispetto al disimpegno l'altro bagno di circa 3,20 mq privo di finestra ma dotato delle stesse finiture e di una doccia a nicchia (foto 51); procedendo, in fondo al disimpegno troviamo un'altra camera di circa 13,94 mq (foto 49), illuminata da una finestra a doppia anta sul lato sud del fabbricato, rifinita come il resto dell'appartamento.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare iniziano a manifestarsi piccoli fenomeni di ingiallimento degli intonaci, dovuta probabilmente ad una inadeguata areazione conseguente al mancato utilizzo del bene.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Sempre nel disimpegno si trova la porta dell'unico bagno in dotazione all'appartamento, di circa 3,95 mq, che è dotato di sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, rivestito per un'altezza di circa 2 ml in mattonelle quadrate in color rosa anticato (foto 61), il pavimento è in gres porcellanato in continuità con il resto dell'appartamento. Nelle pareti si notano ingiallimenti e tracce di umidità dovute, probabilmente ad una insufficiente areazione dei locali.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare presenta fenomeni di condensa che hanno dato origine ad annerimenti e marcescenze su gran parte delle pareti e dei soffitti interni, il tutto probabilmente causato da una inadeguata areazione.

Si dovrà provvedere ad un opera di risanamento con adeguati specifici trattamenti.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.8) Sub 31 (interno 14)

L'appartamento si trova al piano secondo sulla destra del corpo scale, con il portone di ingresso posto in posizione centrale rispetto al corridoio condominiale di accesso alle varie unità.

Si entra direttamente nell'unico vano presente, un ambiente di circa 32,73 mq (foto 62), illuminato da una finestra sulla parete nord e da una porta finestra, su quella ad est (foto 63) dalla quale si può accedere ad una terrazza esterna di circa 10,98 mq (foto 65), dotata di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

1.9) Sub 32 (interno 15)

L'appartamento si trova al secondo piano sulla destra del corpo scale, con il portone di ingresso posto sulla parete destra del corridoio condominiale di accesso alle varie unità.

Si entra direttamente nell'unico vano presente, un ambiente di circa 26,92 mq (foto 70-71), illuminato da una finestra a singola anta a est e una porta finestra sulla parete a sud (foto 71), dalla quale si può accedere alla piccola terrazza esterna di circa 5,42 mq (foto 73), dotata di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto. La stanza si sviluppa planimetricamente in modo regolare, con soffitto e pareti rifinite ad intonaco tinteggiato di bianco, si notano marcescenze e ingiallimento delle pareti dovute ad umidità di risalita, il pavimento è realizzato in piastrelle quadrate di grés porcellanato posate in diagonale fugato, con tonalità e finitura beige con effetto travertino, così come il battiscopa.

Sulla destra dell'ingresso è presente un angolo cottura dotato di frigorifero, forno con fuochi, mobile lavandino e pensili soprastanti, rivestito in piastrelle con disegno a mosaico in colore bianco fino ad un'altezza di 1,60 m (foto 72).

A destra dell'ingresso una porta in legno tamburato conduce, passando per un piccolo antibagno, al bagno dell'appartamento di circa 4,07 mq (foto 76), dotato di finestra ad un'anta con affaccio sulla terrazza dell'appartamento, sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e nicchia in muratura per doccia, rivestito fino ad un'altezza di circa 2 m in mattonelle quadrate in color bianco con venature grigie (foto 77-78-79), il pavimento è in gres porcellanato dello stesso materiale dell'appartamento.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Sulla parete esterna lato terrazzo è presente una lesione orizzontale all'altezza di circa 1.20 m da terra (foto 74).

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel. 329.4598765 - archbiserni@gmail.com

L'unità immobiliare presenta alcuni fenomeni di condensa che hanno dato origine ad annerimenti e marcescenze su alcune pareti e soffitti interni, probabilmente causati da una inadeguata areazione dei locali.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.10) Sub 34 (interno 11)

L'appartamento si trova al piano secondo, alla sinistra del corpo scale, sulla parete destra del disimpegno che conduce alle tre unità presenti in questa parte del fabbricato.

L'immobile ha una superficie di circa 65,05 mq e non risulta abitato, è composto da un soggiorno, dotato di terrazzo, angolo cottura, camera singola, camera matrimoniale con terrazzo e due bagni. Si entra direttamente nel vano soggiorno-pranzo, un ambiente a forma regolare di circa 29,60 mq (foto 80-81), con pareti e soffitto rifiniti con intonaco tintecciato di bianco, pavimento realizzato su l'intero appartamento in mattonelle quadrate di gres porcellanato in gradazione di rosa, disposte in diagonale fugato, e battiscopa nello stesso materiale; l'ambiente è dotato di una finestra a due ante posta in posizione frontale rispetto all'ingresso e di una porta finestra sul lato destro, dalla quale si accede al terrazzo esterno di circa 4,66 mq (foto 83), dotato di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tintecciato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

Alla sinistra dell'ingresso è stata ricavata la nicchia in muratura per l'angolo cottura, dotato di frigorifero, mobile con lavandino a doppia vasca, forno con fuochi e pensili soprastanti, rivestimento a parete fino ad un'altezza di 1,60 ml in piastrelle con disegno a mosaico di colore bianco (foto 82).

Accanto alla cottura si apre il disimpegno notte (foto 84) privo di porte di separazione con l'ambiente di soggiorno, sulla destra una camera singola di circa 9,04 mq (foto 90) con finestra lato ovest, rifinita con intonaco tintecciato di bianco, frontalmente si apre la porta di accesso alla camera matrimoniale, un ambiente di circa 14,32 mq (foto 88), rifinito in intonaco tintecciato di bianco e dotato di porta finestra per l'accesso al secondo terrazzo (foto 89) rifinito con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tintecciato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto.

In fondo al disimpegno notte, sul lato sinistro, si apre la porta di accesso ad un piccolo

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonia 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

antibagno che serve i due bagni in dotazione all'appartamento.

Quello principale di circa 5,24 mq (foto 86-87) è dotato di finestra per l'aerazione naturale, sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box in materiale plastico trasparente, rivestito per un'altezza di circa 2 ml in mattonelle quadrate in color rosa anticato, l'altro di dimensioni minori, circa 3,04 mq, (foto 84), privo di finestra, è dotato di sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e nicchia in muratura per doccia, rivestimento per un'altezza di circa 2 ml in mattonelle quadrate in color rosa anticato.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare iniziano a manifestarsi piccoli fenomeni di ingiallimento degli intonaci.

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

Appartamenti – Piano Terzo

1.11) Sub 36 (interno 19)

L'appartamento si trova al piano terzo sulla destra del corpo scale, con il portone di ingresso posto in posizione centrale rispetto al corridoio condominiale di accesso alle varie unità.

Si entra direttamente nell'unico vano presente, un ambiente di circa 32,5 mq (foto 91), illuminato da una finestra sulla parete nord e da una porta finestra su quella ad est (foto 63) dalla quale si può accedere ad una terrazza esterna di circa 11,18 mq (foto 94), dotata di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinteggiato in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto. La stanza ha uno sviluppo planimetrico articolato, così da ricavare

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

una sorta di piccolo ingresso e una zona pranzo con una nicchia per la cottura, dotata di frigorifero, mobile con lavandino, forno con fuochi e pensili soprastanti, rivestita fino ad un'altezza di circa 1,60 ml, in piastrelle a mosaico di colore bianco (foto 92), pavimento su tutto l'appartamento, in piastrelle quadrate di grés porcellanato posate in diagonale fugato, con tonalità rosa anticato così come il battiscopa, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco tintecciato di bianco, si notano numerosi fenomeni di annerimento dovuti ad umidità e muffa, più marcati negli spigoli e nelle attaccature tra pareti e soffitto (foto 96). Nella parete ovest, accanto all'angolo cottura, è collocata la porta di accesso al locale igienico, composto da un antibagno di circa 0,77 mq tintecciato in bianco (foto 97) e da una stanza da bagno, di forma rettangolare, di circa 4,90 mq, leggermente rialzata rispetto al piano dell'appartamento (circa 10 cm), areata e illuminata da una finestra in legno che si affaccia sul lato nord del fabbricato, dotata di sanitari in porcellana bianca, lavandino, bidet, piatto doccia con box in materiale plastico trasparente, vaso con scarico a parete esterno e una lavatrice, le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2 ml, in piastrelle 20x20 di ceramica smaltata bianche con sfumature grigie (foto 99-100), pavimento in continuità con il resto dell'appartamento.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Nell'unità immobiliare presenta importanti fenomeni di condensa che hanno dato origine ad annerimenti e marcescenze su gran parte delle pareti e dei soffitti interni, il tutto probabilmente causato da una inadeguata areazione.

Si dovrà provvedere ad un'opera di risanamento con adeguati specifici trattamenti.

La porta del bagno è lesionata (foto 98).

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

1.12) Sub 37 (interno 20)

L'appartamento si trova al terzo piano sulla destra del corpo scale, con il portone di ingresso posto sulla parete destra del corridoio condominiale di accesso alle varie unità.

Si entra direttamente nell'unico vano presente, un ambiente di circa 27,01 mq (foto 101-102), illuminato da una finestra a singola anta a est e una porta finestra sulla parete sud (foto 103), dalla quale si può accedere alla piccola terrazza esterna di circa di circa 5,04 mq (foto 104), dotata di pavimento con piastrelle rettangolari montate in orizzontale, in gres color sabbia, così come il battiscopa, parapetto formato da recinzione in ferro a disegno lineare, su una base di cemento armato intonacato e tinte in giallo paglierino chiaro con cimasa sovrastante in cotto. La stanza si sviluppa planimetricamente in modo regolare, con soffitto e pareti rifinite ad intonaco tinte in bianco, pavimento realizzato in piastrelle quadrate di grés porcellanato posate in diagonale fugato, con tonalità rosa anticato, così come il battiscopa.

Sulla destra dell'ingresso è presente un angolo cottura dotato di frigorifero, forno con fuochi, mobile lavandino e pensili soprastanti, rivestito in piastrelle con disegno a mosaico in colore bianco fino ad un'altezza di circa 1,60 m (foto 101-102).

A destra dell'ingresso una porta in legno tamburato conduce, passando per un piccolo antibagno di circa 1,60 mq, al bagno dell'appartamento di circa 3,38 mq (foto 105), dotato di finestra ad un'anta con affaccio sulla terrazza dell'appartamento, sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e nicchia in muratura per doccia, rivestito fino ad un'altezza di circa 2 m in mattonelle quadrate in color bianco con venature grigie (foto 108-109), il pavimento è in gres porcellanato dello stesso materiale dell'appartamento.

Gli infissi esterni tutti a battente, sono in legno color testa di moro, dotati di vetrocamera e persiana esterna alla fiorentina dello stesso materiale (foto 16), soglie e davanzali in granito grigio, porte interne tamburate rivestite in laminato noce scuro, con finitura liscia e ferramenta color ottone, portoncino di ingresso blindato a singola anta a battente, con finitura liscia in laminato effetto noce scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista nominato per la presente procedura Ing. Simone Biagioli.

Considerazioni generali

Il parapetto in muratura del terrazzo ha subito la caduta parziale dell'intonaco e sono presenti lesioni verticali nello spigolo tra parapetto e muro del fabbricato. La persiana sul terrazzo risulta danneggiata e da sostituire.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

L'unità immobiliare presenta alcuni fenomeni di marcescenza con distacco di intonaco nella parte bassa delle murature

Le finiture quali infissi interni, arredi dei bagni e rivestimenti sono di bassa qualità.

L'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione.

2) Garage e magazzini (piano interrato)

Prima di procedere alla descrizione puntuale di ogni unità, si precisa che solo una delle sei unità facenti parte del pignoramento sono state visionate e rilevate durante il sopralluogo, in quanto la proprietà non ha fornito le chiavi di accesso ai garage e magazzini. Dal rilievo effettuato risulta però presente una sostanziale difformità rispetto al progetto rilasciato dal Comune di Cinigiano, nel quale il piano interrato risulta completamente aperto e privo di tramezzi ad esclusione del blocco scale. In realtà ogni posto auto è stato chiuso con tramezzature e porte basculanti, che ne limitano l'accesso. Altra difformità riguarda i posti auto presenti sul lato sinistro rispetto alla rampa di accesso (Subalterni 4-8), al posto dei quali sono stati ricavati dei locali chiusi, accatastati come magazzini e accessibili attraverso una piccola porta a battente.

Questo comporta una diminuzione non consentita della superficie destinata a parcheggi ex Legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Come detto solo una unità è stata ispezionata e per la precisione il subalterno 14 (in quanto garage privo di porta basculante).

Il piano interrato è raggiungibile con il vano scala condominiale e con una rampa carrabile posta sul lato nord del fabbricato. Il piano ha un'altezza di circa 2.60 ml, è rifinito intonaco tintecciato di bianco e pavimento in massetto di cemento privo di pavimentazione (foto da 110 a 115).

I garages rientranti nel pignoramento non risultano assegnati alle singole unità abitative.

2.1) Subalterno 4 (non accessibile)

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo non era accessibile. L'unità, come accennato, è stata trasformata da garage a magazzino e chiusa da una porta a battente in acciaio zincato di circa 80 cm (foto 112).

Questo immobile sarà oggetto di futuro sopralluogo concordato con il custode.

2.2) Subalterno 8 (non accessibile)

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo non era accessibile. L'unità, come accennato, è stata trasformata da garage a magazzino e chiusa da una porta a battente in acciaio zincato di circa 80 cm (foto 113).

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamónio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Questo immobile sarà oggetto di futuro sopralluogo concordato con il custode..

2.3) Subalterno 12 (non accessibile)

L'unità immobiliare è l'ultima dei quattro garage allineati sulla sinistra del piano interrato rispetto all'accesso dalla rampa, è dotato di porta basculante in acciaio zincato. (foto 115).

Questo immobile sarà oggetto di futuro sopralluogo concordato con il custode.

2.4) Subalterno 13 (non accessibile)

L'unità immobiliare è la terza dei quattro garage allineati sulla sinistra del piano interrato rispetto alla rampa di accesso, è dotato di porta basculante in acciaio zincato. (foto 115).

Questo immobile sarà oggetto di futuro sopralluogo concordato con il custode.

2.5) Subalterno 14

L'unità immobiliare è la seconda dei quattro garage allineati sulla sinistra del piano interrato rispetto all'accesso dalla rampa, ha una pianta rettangolare di circa 14.39 mq (foto 115) e risulta delimitato lateralmente da pareti in muratura. L'immobile è rifinito con intonaco tintecciato di bianco su soffitto e pareti, mentre è sprovvisto di pavimentazione il piano di calpestio è realizzato con finitura in cemento grezzo.

2.6) Subalterno 15 (non accessibile)

L'unità immobiliare è la prima dei quattro garage allineati sulla sinistra del piano interrato rispetto all'accesso dalla rampa, è dotato di porta basculante in acciaio zincato. (foto 115).

Questo immobile sarà oggetto di futuro sopralluogo concordato con il custode.

3) Posti Auto (corte comune piano terra)

Sul lato sud del fabbricato è presente una corte comune delimitata su due lati da un piccolo muretto in cemento, alto circa 50 cm, e sul fronte strada oltre al muretto in cemento è presente una ringhiera in ferro verniciata di color nero. L'accesso carrabile è privo di cancello. Al momento la corte è coperta da un prato verde spontaneo in stato di semi abbandono (foto 6). I posti auto, secondo progetto e accatastamento, sono allineati sul lato sinistro, ma di fatto solo sul muretto frontale sono presenti delle linee verticali di vernice bianca a segnalazione della divisione dei vari posti, a terra invece non è presente alcuna delimitazione. I posti auto quindi non sono chiaramente identificabili. Anche in questo caso i posti auto che rientrano nel pignoramento non sono stati assegnati agli appartamenti del condominio. Dei 10 posti auto presenti su questo lato, 8 rientrano nel pignoramento e ognuno occupa una superficie di circa 12 mq e per l'esattezza rientrano nella presente stima i seguenti subalterni:

3.1) Subalterno 47

3.2) Subalterno 48

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- 3.3) Subalterno 49**
- 3.4) Subalterno 50**
- 3.5) Subalterno 51**
- 3.6) Subalterno 52**
- 3.7) Subalterno 53**
- 3.8) Subalterno 56**



Allegato E (documentazione fotografica)

2C) APPREZZAMENTI GENERALI

Nonostante il fabbricato sia di recente realizzazione (2005), i beni oggetto della presente stima si mostrano nella maggior parte dei casi in uno stato conservativo non adeguato, questo come conseguenza del loro inutilizzo perpetrato nel tempo e della loro disattenta gestione.

Anche alcune delle parti comuni necessitano di manutenzione.

2D) CONSISTENZA E DATI METRICI

1) Appartamenti - Piano Terra

1.1) Sub 17-22 (interno 4)

Superficie utile

Soggiorno
Disimpegno

W.c.



	31,83 mq
	0,9 mq
	<u>4,65 mq</u>
totale	37,38 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento
Terrazzi

	43,72 mq
	11,10 mq

1.2) Sub 18 (interno 5)

Superficie utile

Soggiorno
W.c.



	25,55 mq
	<u>3,60 mq</u>
totale	29,15 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento

	34,53 mq
--	----------

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Appartamenti - Piano Primo**1.3) Sub 25 (interno 8)***Superficie utile*

Soggiorno	25,79 mq
Disimpegno	2,58 mq
Camera	9,15 mq
Camera Matrimoniale	13,82 mq
W.c.	<u>4,60 mq</u>
	totale 55,94 mq

Superficie lorda

Appartamento	64,91 mq
Terrazzi	15,00 mq

1.4) Sub 27 (interno 10)*Superficie utile*

Soggiorno	27,23 mq
Disimpegno	1,23 mq
W.c.	<u>4,18 mq</u>
	totale 32,64 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento	37,51 mq
Terrazzi	5,79 mq

1.5) Sub 28 (interno 7)*Superficie utile*

Soggiorno	28,00 mq
Disimpegno	3,45 mq
Camera	9,60 mq
Camera Matrimoniale	13,94 mq
W.c.	3,20 mq
W.c.	<u>3,23 mq</u>
	totale 61,42 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento	73,64 mq
Terrazzi	16,15 mq

1.6) Sub 29 (interno 6)

Appartamento occupato e non accessibile

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Appartamenti – Piano Secondo**1.7) Sub 30 (interno 13)***Superficie utile*

Soggiorno	25,37 mq
Disimpegno	2,82 mq
Camera	9,16 mq
Camera Matrimoniale	13,86 mq
W.c.	<u>3,93 mq</u>
	totale 55,14 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento	63,97 mq
Terrazzi	15,70 mq

1.8) Sub 31 (interno 14)*Superficie utile*

Soggiorno	32,73 mq
Disimpegno	1,40 mq
W.c.	<u>4,50 mq</u>
	totale 38,63 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento	44,16 mq
Terrazzi	10,98 mq

1.9) Sub 32 (interno 15)*Superficie utile*

Soggiorno	26,92 mq
Disimpegno	1,47 mq
W.c.	<u>4,01 mq</u>
	totale 32,40 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento	38,85 mq
Terrazzi	5,42 mq

1.10) Sub 34 (interno 12)*Superficie utile*

Soggiorno	29,60 mq
Disimpegno	3,20 mq
Camera	9,07 mq
Camera Matrimoniale	13,88 mq
W.c.	5,16 mq
W.c.	<u>4,14 mq</u>

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

totale 65,05 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento

77,18 mq

Terrazzi

11,05 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**Appartamenti – Piano Terzo****1.11) Sub 36 (interno 19)***Superficie utile*

Soggiorno

32,50 mq

Disimpegno

0,77 mq

W.c.

4,90 mq

totale 38,17 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento

45,32 mq

Terrazzi

11,18 mq

1.12) Sub 37 (interno 20)*Superficie utile*

Soggiorno

27,01 mq

Disimpegno

1,60 mq

W.c.

3,38 mq

totale 31,99 mq

Superficie lorda (compresi muri esterni ed interni)

Appartamento

38,44 mq

Terrazzi

5,04 mq

2) Garage e magazzini (piano interrato)**2.1) Subalterno 4** (non accessibile)**2.2) Subalterno 8** (non accessibile)**2.3) Subalterno 12** (non accessibile)**2.4) Subalterno 13** (non accessibile)**2.5) Subalterno 14**

Autorimessa

14,39 mq

2.6) Subalterno 15 (non accessibile)**3) Posti Auto (corte comune piano terra)****3.1) Subalterno 47**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**Architetto Stefano Biserni**

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Posto auto	14,39 mq
3.2) Subalterno 48	
Posto auto	14,39 mq
3.3) Subalterno 49	
Posto auto	14,39 mq
3.4) Subalterno 50	
Posto auto	14,39 mq
3.5) Subalterno 51	
Posto auto	14,39 mq
3.6) Subalterno 52	
Posto auto	14,39 mq
3.7) Subalterno 53	
Posto auto	14,39 mq
3.8) Subalterno 56	
Posto auto	14,39 mq

2E) DATI CATASTALI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Piano interrato

- 1) Immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.4** categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita catastale 12,91 €;
- 2) Immobile ad uso magazzino posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.8** categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 15,49 €;
- 3) Immobile ad uso autorimessa posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.12** categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;
- 4) Immobile ad uso autorimessa posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.13** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;
- 5) Immobile ad uso autorimessa posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.14** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;
- 6) Immobile ad uso autorimessa posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.15** categoria

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;

Piano terra

7) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 17/22** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

8) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 18** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

Piano primo

9) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 25** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

10) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 27** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

11) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 28** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € ;

12) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 29** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

Piano secondo

13) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 30** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

14) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 31** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

15) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 32** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

16) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 34** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

Piano terzo

17) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 36** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

18) Immobile ad uso abitazione posto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 37** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

Posti auto, piano terra

19) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 47** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

20) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 48** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

21) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 49** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

22) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 50** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

23) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 51** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

24) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 52** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

25) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 53** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

26) Posto auto nel Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita; descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 56** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Immobili di piena proprietà della Cooperativa UIL CASA Toscana S.C.R.L con sede in

Prato, Via della Repubblica n.53, P.I. 05009460485.

RISPOSTA AL 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 evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano i beni e consentono un'univoca identificazione.

La descrizione catastale dei beni presenti nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione riportata al punto 2E.

RISPOSTA AL 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;

4A) SITUAZIONE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, è stato accertato che le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano e situate in Loc. Borgo Santa Rita come segue:

Piano interrato

- 1)** Immobile ad uso magazzino descritto al foglio 10 particella 89 **sub.4** categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita catastale 12,91 €;
- 2)** Immobile ad uso magazzino descritto al foglio 10 particella 89 **sub.8** categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 15,49 €;
- 3)** Immobile ad uso autorimessa descritto al foglio 10 particella 89 **sub.12** categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;
- 4)** Immobile ad uso autorimessa descritto al foglio 10 particella 89 **sub.13** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;
- 5)** Immobile ad uso autorimessa descritto al foglio 10 particella 89 **sub.14** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;
- 6)** Immobile ad uso autorimessa descritto al foglio 10 particella 89 **sub.15** categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita catastale 20,97 €;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Piano terra

7) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 17/22** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

8) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 18** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

Piano primo

9) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 25** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

10) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 27** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

11) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 28** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € ;

12) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 29** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

Piano secondo

13) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 30** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

14) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 31** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

15) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 32** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

16) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 34** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

Piano terzo

17) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 36** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

18) Immobile ad uso abitazione descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 37** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

Piano terra, posti auto realizzati su beni comuni non censibili

19) Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 47** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- 20)** Posto auto descritto foglio 10 particella 89 **sub. 48** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 21)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 49** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 22)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 50** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 23)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 51** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 24)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 52** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 25)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 53** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;
- 26)** Posto auto descritto al foglio 10 particella 89 **sub. 56** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

4B) CONGRUITA' CATASTALE

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Grosseto e la situazione attuale dei beni, verificiamo nello specifico ogni unità immobiliare secondo i tre raggruppamenti:

- 1) Abitazioni (piano terra – piano primo – piano secondo e piano terzo)
- 2) Garage-magazzini (piano interrato)
- 3) Posti Auto (nella corte comune)

A) Appartamenti

– Piano Terra

A.1) Sub 17-22 (interno 4)

Congruità catastale con lo stato attuale, con la piccola eccezione della mancata segnalazione del profilo di un pilastro al di fuori dello spessore della muratura in soggiorno.

A.2) Sub 18 (interno 5)

Congruità catastale con lo stato attuale.

– Piano Primo

A.3) Sub 25 (interno 8)

Congruità catastale con lo stato attuale.

A.4) Sub 27 (interno 10)

Congruità catastale con lo stato attuale.

A.5) Sub 28 (interno 7)

Congruità catastale con lo stato attuale, con la piccola eccezione della rappresentazione di una finestra nella zona soggiorno verso la terrazza, assente nello stato attuale, e dell'errato disallineamento della parete sinistra del corridoio, imperfezioni che non incidono in alcun modo sulla consistenza e sull'individuazione dell'immobile.

Al momento dell'assegnazione, su invito del giudice, si provvederà, qualora richiesto, all'eventuale aggiornamento della planimetria.

A.6) Sub 29 (interno 6)

Appartamento occupato e non accessibile

- Piano Secondo

A.7) Sub 30 (interno 13)

Congruità catastale con lo stato attuale.

A.8) Sub 31 (interno 14)

Congruità catastale con lo stato attuale.

A.9) Sub 32 (interno 15)

Congruità catastale con lo stato attuale.

A.10) Sub 34 (interno 12)

Congruità catastale con lo stato attuale, con la piccola eccezione della mancata segnalazione del profilo di un pilastro al di fuori dello spessore della parete divisoria del corridoio.

- Piano Terzo

A.11) Sub 36 (interno 19)

Congruità catastale con lo stato attuale, con la piccola eccezione, e poco rilevante dal punto di vista catastale, della mancata segnalazione del profilo di un pilastro al di fuori dello spessore della muratura in soggiorno, imperfezione che non incide in alcun modo sulla consistenza e sull'individuazione dell'immobile.

Al momento dell'assegnazione, su invito del giudice, si provvederà, qualora richiesto, all'eventuale aggiornamento della planimetria.

A.12) Sub 37 (interno 20)

Congruità catastale con lo stato attuale.

B) Garage e magazzini (piano interrato)

Come accennato in precedenza il piano interrato presenta delle difformità rispetto al progetto rilasciato in quanto i posti auto sono stati chiusi con tramezzature e porte in alluminio, trasformandoli alcuni in autorimesse e altri in magazzini.

Questa difformità è stata rappresentata nell'accatastamento delle unità che risultano quindi conformi allo stato attuale

B.1) Subalterno 4 (non accessibile)

B.2) Subalterno 8 (non accessibile)

B.3) Subalterno 12 (non accessibile)

B.4) Subalterno 13 (non accessibile)

B.5) Subalterno 14

Congruità catastale con lo stato attuale, da rilevare che nella realtà non c'è la chiusura che invece è stata evidenziata nella planimetria catastale.

B.6) Subalterno 15 (non accessibile)

C) Posti Auto (corte comune piano terra)

I posti auto presenti nella corte comune del fabbricato, anche se poco identificabili visivamente allo stato attuale, sono stati riportati catastalmente come distinte unità, risultano pertanto regolarmente accatastate e conformi allo stato attuale

C.1) Subalterno 47: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.2) Subalterno 48: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.3) Subalterno 49: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.4) Subalterno 50: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.5) Subalterno 51: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.6) Subalterno 52: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.7) Subalterno 53: Congruità catastale con lo stato attuale.

C.8) Subalterno 56: Congruità catastale con lo stato attuale.

Al momento dell'assegnazione, su invito del giudice, si provvederà, qualora richiesto, all'eventuale aggiornamento delle singole planimetrie dei beni.

Per le planimetrie catastali vedi Allegato B

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

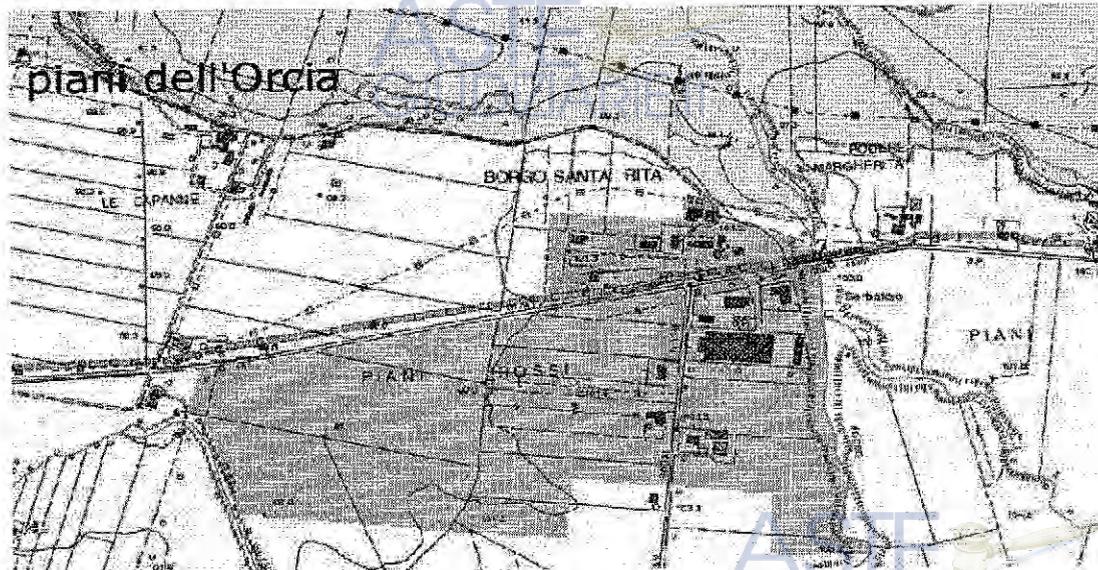
Il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutori del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato il 16 giugno 2008 (*deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 16/06/2008*): strumento impegnativo, perché con esso si dà valenza operativa alle principali strategie di sviluppo, di trasformazione e di riqualificazione dettate dal Piano Strutturale.

Nel Regolamento Urbanistico accanto ad una mirata disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente (calibrata sulla base una approfondita campagna di rilevazione del costruito) assume un ruolo primario, la disciplina delle aree strategiche di trasformazione e/o riqualificazione puntando su segni architettonici contemporanei e di qualità per colmare il parziale deficit di funzioni pregiate e soprattutto per riscattare dall'indeterminatezza alcuni paesaggi urbani.

I beni oggetto della presente stima sono così identificati all'interno del regolamento urbanistico:

Tav. L0_10 K Inquadramento generale del Territorio



Art. 2 Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutori e strategici del Piano Strutturale, nella tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

a) "aree urbane e/o periurbane", ovvero la porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Art. 104 Aree urbane e/o di influenza urbana**Contenuti e finalità**

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico di

livello 0 "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo, Cinigiano
- i centri abitati minori, **Borgo Santa Rita**, Castiglioncello Bandini, Monticello Amiata, Poggi del Sasso, Sasso d'Ombrone, Porrona.

2. In tali aree, nel rispetto della disciplina di cui alla Parte III Titolo II delle Norme del Piano Strutturale, consente le seguenti attività:

- residenziale;
- industriale ed artigianale;
- commerciale;
- turistico - ricettive;
- direzionali;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- agricola e attività ad essa connesse;
- a parcheggio
- verde privato.

3. All'interno delle aree urbane, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 105);
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 106);
- **tessuti incoerenti (art. 107);**
- definizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico (art. 108).

b) Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi:

- tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 109);

c) Capo III - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree a verde privato e dei suoli prevalentemente inedificati:

- aree prevalentemente non edificate di tutela degli insediamenti (art. 110);
- aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 111);
- verde privato vincolato (art. 112).

3. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 77);
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 79);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 80);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 82);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 83);
- aree per strutture private di uso pubblico o collettivo (art. 84);

4. Ricadono o interessano altresì le aree urbane le seguenti aree:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 02a, TR 03a, TR 04a,
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01a, RQ 01b, RQ 02a

5. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonia 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edili e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edili di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- viabilità vicinale
- ambiti periferuali
- spazi pubblici centrali

7. Le porzioni delle aree urbane individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al presente Titolo:

- definizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico (art. 108)

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VIII:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto.

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 85 e 86 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico - edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel. 329.4598765 - archbiserni@gmail.com

interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La dotazione minima di standard stabilita dall'art. 79 delle Norme di Piano Strutturale (24 mq/ab.) può essere raggiunta computando le quantità di due o più U.T.O.E. contigue, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

L'applicazione dello standard minimo assunto a riferimento è valutata di volta in volta in rapporto alla qualità e quantità delle dotazioni esistenti, agli assetti morfotipologici degli insediamenti, alla ubicazione di ogni U.T.O.E. nel territorio comunale.

12. Nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili e per il conseguimento di un livello ottimale di standard, si indicano le seguenti dotazioni (30 mq/ab):

- parcheggi pubblici 5 mq/ab.
- verde pubblico 16 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 5 mq/ab.
- attrezzature collettive 4 mq/ab.

13. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

- Titolo III: Disciplina degli aspetti geologici e idrogeologici
- Titolo IV: Disciplina delle invarianti strutturali
- Titolo V: Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VI: Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo VIII: Aree per usi specialistici
- Titolo IX: Norme finali e transitorie

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Tav A_2K Disciplina dei suoli e degli insediamenti



art. 107 - Tessuti incoerenti

1. Sono le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato. Formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

2. All'interno di tali parti individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati a:

- residenziale
- artigianale
- commerciale

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione dei tessuti, della pelletteria o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti – volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) – nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;
- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;
- f) Incrementi della superficie coperta e del volume, sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq. 5,00 di superficie e di mc. 15,00 di volume.
- g) Ristrutturazione edilizia;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente. Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

5. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

Allegato F (Estratto R.U.)

RISPOSTA AL 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, descriva

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonia 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;



6A) CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

6.1 – REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinigiano, è risultato che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di perizia è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 15/02 del 24.05.2002 attraverso il progetto presentato dalla Coop. U.I.L. Casa Toscana di Prato a firma dell'Arch. Massimo Vongher. La concessione prevedeva la costruzione di una palazzina plurifamiliare in Loc. Borgo Santa Rita, Lottizzazione ETSAT. In data 22.09.06 è stato depositato certificato di abitabilità e agibilità dell'intero immobile, con l'ultimazione dei lavori nell'aprile del 2005. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 06/04 per difformità dalla C.E. 15/02, con un ampliamento complessivo della superficie per mq. 14,00 e ampliamento volumetrico complessivo per mc. 172,48, realizzazione piano mansarde in luogo di sottotetto per mq. 140,00 complessivi.

Il progetto prevedeva la realizzazione di una palazzina con 4 piano fuori terra e uno interrato con un totale di 20 appartamenti.

Per quanto riguarda gli appartamenti dei piani fuori terra non sono presenti sostanziali difformità tra lo stato attuale e lo stato concessionato; dal rilievo interno delle unità immobiliari sono state riscontrate solo piccole difformità in ordine allo spostamento di quattro porte finestre esterne ed alcune imprecisioni dimensionali, che possono rientrare nelle tolleranze di costruzione descritte all'art. 11 del Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano.

(art. 11 Tolleranze di costruzione)

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:

- per lunghezze fino a ml 2,00 \pm 2%
- per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00 \pm 1%
- per lunghezze superiori a ml 6,00 \pm 0,5%
- per altezze fino a ml 5,00 \pm 1%
- per altezze superiori a ml 5,00 \pm 0,5%

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è ammessa la tolleranza di costruzione di \pm cm 2, qualunque sia l'altezza prescritta.

3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.)

A) Appartamenti

- Piano Terra



Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

A.1) Sub 17-22 (interno 4)

Congruità dello stato concessionato con lo stato attuale.

A.2) Sub 18 (interno 5)

Difformità relativa ad un diverso posizionamento della porta finestra del soggiorno che allo stato attuale, così come nel catastale, risulta spostata verso est; internamente si rileva lo spostamento del tramezzo di separazione tra bagno e soggiorno (correttamente riportato nella planimetria catastale).

- Piano Primo

A.3) Sub 25 (interno 8)

Congruità dello stato concessionato con lo stato attuale.

A.4) Sub 27 (interno 10)

Difformità relativa ad un diverso posizionamento della porta finestra del soggiorno che allo stato attuale, così come nel catastale risulta spostata verso est. La porta del disimpegno è allineata con la parete del soggiorno (come nel catastale) e non arretrata come rappresentato nella concessione.

A.5) Sub 28 (interno 7)

Congruità dello stato concessionato con lo stato attuale, con l'eccezione di alcune incongruenze planimetriche nel soggiorno e la presenza di una muratura divisoria nel bagno cieco.

A.6) Sub 29 (interno 6)

Appartamento occupato e non accessibile

- Piano Secondo

A.7) Sub 30 (interno 13)

Congruità dello stato concessionato con lo stato attuale.

A.8) Sub 31 (interno 14)

Congruità dello stato concessionato con lo stato attuale.

A.9) Sub 32 (interno 15)

Difformità relativa ad un diverso posizionamento della porta finestra del soggiorno che allo stato attuale, così come nel catastale risulta spostata verso est. La porta del disimpegno è allineata con la parete del soggiorno (come nel catastale) e non arretrata come rappresentato nella concessione.

A.10) Sub 34 (interno 12)

Difformità relativa alla presenza di una piccola risega muraria nel bagno cieco e l'assenza della porta di accesso alla zona notte.

- Piano Terzo

A.11) Sub 36 (interno 19)

Congruietà dello stato concessionato con lo stato attuale.

A.12) Sub 37 (interno 20)

Difformità relativa ad un diverso posizionamento della porta finestra del soggiorno che allo stato attuale, così come nel catastale risulta spostata verso est. La porta del disimpegno è allineata con la parete del soggiorno e non arretrata come rappresentato nella concessione.

B) Garage e magazzini (piano interrato)

Come accennato in precedenza, il piano interrato presenta delle difformità rispetto al progetto concessionato; i posti auto sono stati chiusi con tramezzature e porte in alluminio trasformandoli alcuni in autorimesse e altri in magazzini.

B.1) Subalterno 4 (non accessibile)

Il posto auto è stato trasformato e accatastato in magazzino, chiuso con una porta battente in acciaio zincato.

B.2) Subalterno 8 (non accessibile)

Il posto auto è stato trasformato e accatastato in magazzino, chiuso con una porta battente in acciaio zincato.

B.3) Subalterno 12 (non accessibile)

Il posto auto aperto è stato trasformato e accatastato in posto auto chiuso con porta basculante in lamiera.

B.4) Subalterno 13 (non accessibile)

Il posto auto aperto è stato trasformato e accatastato in posto auto chiuso con porta basculante in lamiera.

B.5) Subalterno 14

Il posto auto è stato delimitato da pareti divisorie laterali. È stato possibile effettuare l'accesso poiché unico posto auto privo di porta basculante.

Le difformità riscontrate riguardano le pareti di delimitazione laterale non previste nel progetto concessionato.

B.6) Subalterno 15 (non accessibile)

Il posto auto aperto è stato trasformato e accatastato in posto auto chiuso con porta basculante in lamiera.

C) Posti Auto (corte comune piano terra)

I posti auto presenti nella corte comune del fabbricato, anche se oggi non segnalati, sono

presenti anche nella concessione edilizia, e sono:

Subalterno 47-Subalterno 48-Subalterno 49-Subalterno 50-Subalterno 51-Subalterno 52-Subalterno 53-Subalterno 56.

6.2 – REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

Le lievi difformità planimetriche interne rilevate negli appartamenti rispetto alla concessione originaria, anche in considerazione della sanatoria n.06/04 richiesta dalla proprietà e rilasciata dal comune in data 10.03.2009, si ritiene che possano essere rese conformi attraverso una semplice Comunicazione Attività Edilizia Libera Art. 6 comma 2 DPR 380/2001- Art. 80 comma 2 LRT 1/2005 previo il pagamento di una sanzione per tardiva comunicazione (lavori già eseguiti) pari a 258,00 euro.

Per quanto riguarda lo spostamento delle porte finestre degli appartamenti ai subalterni 18, 27, 32 e 37, trattandosi di modifiche esterne, si ritiene necessario richiedere un Attestazione di Conformità in sanatoria al Comune di Cinigiano, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T 01/05, con il contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 516,00, maggiorata del 6% del costo di costruzione necessario all'esecuzione dell'abuso. Stessa richiesta dovrà essere inoltrata per legittimare le irregolarità del subalterno 14 al piano interrato.

Le unità immobiliari per le quali non è stato possibile eseguire il sopralluogo saranno oggetto di una futura valutazione.

6B) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

In data 22.09.06 è stato depositato certificato di abitabilità e agibilità dell'intero immobile a firma dell'Arch. Alberto Lorenzini.

Allegato G (Pratiche edilizie)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

I beni pignorati consistono in n.2 magazzini, n.4 autorimesse, n.12 appartamenti e n.8 posti auto. Si ritiene percorribile l'ipotesi di vendita in più lotti. Le unità immobiliari non accessibili non saranno considerate ai fini della formazione dei lotti, per queste infatti dovrà essere eseguito opportuno sopralluogo con il custode nominato e redatta specifica perizia integrativa.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 53** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

N.8 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 32** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 56** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

N.9 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 34** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

N.10 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 36** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

N.11 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 37** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

N.12 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.14** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;

RISPOSTA AL 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;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Gli immobili sono pignorati per l'intera piena proprietà.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene ipotizzabile la divisione in lotti secondo quanto stabilito in risposta al precedente quesito.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

- Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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;

9A) DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni, ai fini della presente stima, risultano liberi in quanto non si evidenziano contratti opponibili alla procedura. I contratti di locazione presenti per le quattro unità immobiliari che risultano occupate, sono tutti stati registrati in data posteriore al deposito dell'istanza di pignoramento degli stessi beni (atto esecutivo del 14.05.2013, registrato del 13.06.13) e dunque non opponibili alla procedura.

9B) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE E TITOLI DI POSSESSO

Il **subalterno 27** risulta locato alla Sig.ra Cacciatore Loredana a partire da 01.11.2013 fino al 30.10.2014 e regolarmente registrato in data 18.11.2013, contratto registrato in data posteriore al deposito dell'istanza di pignoramento.

Il **subalterno 29**, non accessibile al momento del sopralluogo, risulta locato al Sig. Cacciatore Giovanni a partire da 01.10.2013 fino al 30.09.2014 e regolarmente registrato in data 08.01.2014, contratto registrato in data posteriore al deposito dell'istanza di pignoramento.

Il **subalterno 30** risulta occupato dal Giudarini Marcello con contratto di locazione regolarmente firmato ma mai registrato, stipulato in data 31.10.2012 e con scadenza 31.10.2013, attualmente comunque scaduto.

Il **subalterno 31** risulta locato al Sig. Stankov Nikolay Nikolaev a partire da 01.05.2013 fino al 30.05.2014, regolarmente registrato in data 08.01.2014 ma attualmente scaduto.

Come detto precedentemente, gli unici contratti in essere sono quelli attivi sul subalterno 27 e 29, ma poiché registrati successivamente al deposito dell'istanza di pignoramento dei beni in oggetto (atto esecutivo del 14.05.2013, registrato del 13.06.13) e quindi non opponibili alla vendita dei lotti.

Tutti gli altri beni risultano nella piena disponibilità del proprietario.

Allegato H (Contratti di locazione)

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutata **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, dunque non esistono provvedimenti in tal senso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, *non gravano* vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, *non gravano* vincoli di natura condominiale se non quelli relativi alla normale prassi di gestione delle parti comuni condominiali.

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, *non gravano* vincoli di natura paesaggistica.

Al momento della presente stima, sui beni pignorati *non gravano* vincoli di natura idrogeologica, si evidenzia solo la presenza di una pericolosità idraulica media così come riportato nell'allegato F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 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).

12A) CRITERIO DI STIMA

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabilmente ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il *valore di mercato* è dunque l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

12B) VALUTAZIONI E VARIABILI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato del bene, la consistenza dell'unità, eventuale presenza di vincoli, la situazione di mercato, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2013), in Suburbana/ZONE EXTRAURBANE RURALI DI MEDIA COLLINA, destinazione residenziale, dopo indagini eseguite presso le agenzie immobiliari di zona, in considerazione della forte contrazione dei valori immobiliari dovuti alla crisi finanziaria ai lavori di manutenzione che dovranno essere eseguiti sugli immobili, allo scarso pregio delle finiture degli immobili si ritiene che per questa valutazione possa essere preso un valore di riferimento pari a 800 €/mq di superficie per le abitazioni.

Il prezzo al mq verrà applicato alla superficie commerciale al lordo delle murature perimetrali con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

N.1 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 17/22** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 47** categoria C/6, classe

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento

43,72 mq

Terrazzi

(11,10 mq x 0,25)= 2,78 mq

Posto auto

(11,88 mq x 0,25)= 2,97 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 49,47 mq

per cui avremo:

49,47 mq x 800,00 € = 39.576,00 €

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto
in **€. 39.500,00 (Euro trentanovemilacinquecento/00)**

N.2 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 18** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 48** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento

34,53 mq

Posto auto

(11,88 mq x 0,25)= 2,97 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 37,50 mq

per cui avremo:

37,50 mq x 800,00 € = 30.000,00 €

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto
in **€. 30.000,00 (Euro trentamila/00)**

N.3 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 25** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 49** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento

64,91 mq

Terrazzi

(15,00 mq x 0,25)= 3,75 mq

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Posto auto (11,88 mq x 0,25)= 2,97 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 71,63 mq

per cui avremo:

71,63 mq x 800,00 € = 57.304,00 €

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto

in **€. 57.300,00 (Euro cinquantasettemilatrecento/00)**

N.4 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 27** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 50** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento 37,51 mq

Terrazzi (5,79 mq x 0,25)= 1,45 mq

Posto auto (11,88 mq x 0,25)= 2,97 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 41,93 mq

per cui avremo:

41,93 mq x 800,00 € = 33.544,00 €

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto

in **€. 33.500,00 (Euro trentatremilacinquecento/00)**

N.5 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 28** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 51** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento 73,64 mq

Terrazzi (16,15 mq x 0,25)= 4,04mq

Posto auto (11,88 mq x 0,25)= 2,97 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 80,65 mq

per cui avremo:

80,65 mq x 800,00 € = 64.520,00 €

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 32** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 56** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €;

Superficie commerciale

Appartamento	38,85 mq
Terrazzi	(5,42 mq x 0,25)= 1,36 mq
Posto auto	(11,88 mq x 0,30)= 2,97 mq
TOTALE superficie virtuale di vendita 43,18 mq	

per cui avremo:

$$43,18 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 34.544,00 \text{ €}$$

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto in **€. 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00)**

N.9 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 34** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €;

Superficie commerciale

Appartamento	77,18 mq
Terrazzi	(11,05 mq x 0,25)= 2,76 mq
TOTALE superficie virtuale di vendita 79,94 mq	

per cui avremo:

$$79,94 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 63.952,00 \text{ €}$$

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto in **€. 63.900,00 (Euro sessantatremilanovecento/00)**

N.10 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 36** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €;

Superficie commerciale

Appartamento	45,32 mq
Terrazzi	(11,18 mq x 0,25)= 2,80 mq
TOTALE superficie virtuale di vendita 48,12 mq	

per cui avremo:

$$48,12 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 38.496,00 \text{ €}$$

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto
in **€. 38.400,00 (Euro trentottomilaquattrocento/00)**

N.11 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso civile abitazione descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 37** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €;

Superficie commerciale

Appartamento 38,44 mq

Terrazzi (5,04 mq x 0,25)= 1,26 mq

TOTALE superficie virtuale di vendita 39,70 mq

per cui avremo:

$$38,70 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 30.960,00 \text{ €}$$

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto
in **€. 30.900,00 (Euro trentanovemilanovecento/00)**

N.12 lotto di vendita costituito da un immobile ad uso posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.14** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €;

Superficie commerciale

Posto auto coperto parzialmente rifinito 14,39x0,35= 5,04 mq

per cui avremo:

$$5,04 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €} = 4.032 \text{ €}$$

che per le considerazioni sopra esposte può essere ragionevolmente arrotondato in difetto

arrotondato in **€. 4.000,00 (Euro quattromila/00)**

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N.1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 4, piano terra, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura , un bagno, un antibagno e una terrazza.

Il tutto per un totale di circa 49,47 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 17/22** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 € e posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 47** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE € 39.500,00

Diconsi : €uro trentanovemilacinquecento/00

LOTTO N.2

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 5, piano terra, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura e un bagno.

Il tutto per un totale di circa 37,50 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 18** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 48** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 30.000,00 €

Diconsi : trentamila/00 €

LOTTO N.3

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 8, piano primo, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una soggiorno con angolo cottura , un disimpegno, due camere e un bagno.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Il tutto per un totale di circa 71,63 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 25** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 49** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 57.300,00 €

Diconsi : cinquantasettemilatrecento €



LOTTO N.4

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 10, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura , un bagno, un antibagno e un terrazzo.

Il tutto per un totale di circa 41,93 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 27** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 50** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 33.500,00 €

Diconsi : trentatremilacinquecento €

LOTTO N.5

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 7, piano primo, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una soggiorno con angolo cottura , un disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze.

Il tutto per un totale di circa 80,65 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 28** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 51** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.



Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 64.500,00 €

Diconsi : sessantaquattromila/00 €

LOTTO N.6

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 13, piano secondo, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere, un bagno e due terrazze.

Il tutto per un totale di circa 70,87 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 30** categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 52** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 56.600,00 €

Diconsi : cinquantaseimilaseicento/00 €

LOTTO N.7

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 14, piano secondo, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura, un bagno con disimpegno e una terrazza.

Il tutto per un totale di circa 50,32 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 31** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 53** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 40.200,00 €

Diconsi : quarantamiladuecento/00 €

LOTTO N.8

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 15, piano secondo, dotata di posto auto di circa 11,88 mq nella corte comune del fabbricato. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonia 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

cottura , un bagno con disimpegno e una terrazza.

Il tutto per un totale di circa 43,18 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 32** categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 € con posto auto descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 56** categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 12,39 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 34.500,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Diconsi : trentaquattromilacinquecento/00 €

LOTTO N.9

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 12, piano secondo. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze.

Il tutto per un totale di circa 79,94 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 sub. 34 categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale 402,84 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 63.900,00 €

Diconsi : sessantatremilanovecento/00 €

LOTTO N.10

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 19, piano terzo. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura, da un bagno con antibagno e una terrazza.

Il tutto per un totale di circa 48,12 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub. 36** categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 251,77 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 38.400,00 €

Diconsi : trentottomilaquattrocento/00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

LOTTO N.11

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, interno 20, piano terzo. L'appartamento è composto da una stanza monolocale con angolo cottura, un bagno con antibagno e una terrazza.

Il tutto per un totale di circa 39,70 mq di superficie commerciale di vendita.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 sub. 37 categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale 201,42 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO - PREZZO BASE 30.900,00 €

Diconsi : trentamilanovecento/00 €

LOTTO N.12

Unità immobiliare ad uso posto auto posto al piano interrato di un fabbricato sito nel Comune di Cinigiano, in Loc. Santa Rita, n.20, con accesso carrabile tramite rampa esterna e accesso pedonale con scale interne. L'autorimessa ha una superficie di 14,39 è dotata di accesso carrabile tramite rampa esterna.

L'immobile è descritto al N.C.E.U. del Comune di Cinigiano al foglio 10 particella 89 **sub.14** categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale 22,47 €; tutto intestato per l'intera proprietà a Cooperativa UIL CASA TOSCANA S.C.R.L. con sede in Firenze, P.I. 05009460485.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO - PREZZO BASE 4.000,00 €

Diconsi : quattromila/00 €

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale e due copie, allega:

- Allegato A (Verbale immissione in possesso)
- Allegato B (Planimetrie catastali, visure)
- Allegato C (Atto di compravendita)
- Allegato D (Trascrizioni, formalità al ventennio)
- Allegato E (Documentazione fotografica)
- Allegato F (Estratto Regolamento Urbanistico)
- Allegato G (Pratiche edilizie)
- Allegato H (Contratti di locazione)
- Allegato I (Costituzione lotto di vendita)

La presente relazione, che si compone di 67 pagine dattiloscritte, viene depositata in originale e due copie

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Stefano Biserni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonia 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com