

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 147/2014

PROMOSSA DA

C.F. _____

CONTRO

C.F. _____

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. Vincenzo Pedone
Custode Giudiziario: Avv. Beatrice Paoletti
C.T.U. : Arch. Alessandro Flaminio

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ARCH. Alessandro Flaminio

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto Architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa 171, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 15/01/2015 lo scrivente veniva incaricato mediante Verbale d'Udienza Telematico dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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

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

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 26/01/2015, per poi proseguire in date successive, ed in data 14/05/2015 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. BEATRICE

PAOLETTI all' Ing. LETIZIA CALLIGARO, delegata dall' Ing. SIMONE BIAGIOLI, all' Arch. ALESSANDRO FLAMINIO e al Sig. _____, contestualmente, l'Avv. BEATRICE PALOETTI redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da un appartamento per civile abitazione ubicato in via Torta al n. 15 e un locale adibito a garage e cantina sito in Piazza Vittorio Emanuele al n. 4. I suddetti immobili, siti nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 - ctg. C/2 – classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

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

1. QUESITO N.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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto e come riportato dalla Certificato Notarile presente in atti, relativamente agli immobili oggetto di stima, risulta quanto segue:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 - ctg. C/2 – classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli ancora gravanti:

- **Ipoteca legale** iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data _____ al _____a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE PROVINCIA DI GROSSETO contro _____ gravante gli immobili in oggetto per diritti pari a 3/4.
- **Ipoteca legale** iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data _____ al n. _____a garanzia di un debito di capitali di _____a favore SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE PROVINCIA DI GROSSETO contro _____ gravante gli immobili in oggetto per diritti pari a 3/4.
- **Ipoteca legale** iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data _____, per euro _____a garanzia di un debito di capitali di euro _____a favore GERIT _____ AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. GROSSETO contro _____ gravante gli immobili in oggetto per diritti pari a 1/4.

Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data _____, per _____ a garanzia di un debito di capitali di _____ da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data _____, a favore di _____ con sede in Carrara contro _____, gravante gli immobili in oggetto per diritti di comproprietà pari a 3/4, domicilio eletto del creditore presso lo studio degli Avvocati _____ in Grosseto, (cap 58100).

- **Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Grosseto _____ repertorio n. _____, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto _____, a favore di _____ S.P.A. con sede in Carrara contro _____, gravante gli immobili in oggetto per diritti di comproprietà pari a 3/4, domicilio eletto del creditore presso lo studio degli Avvocati _____

INTERVENTO NELLA PROCEDURA:

Intervento da parte di Equitalia s.p.a. _____ contro _____, c.f. _____, nato a _____) il _____ per la somma di _____ per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato dalla dichiarazione notarile presente in atti, gli immobili innanzi descritti risultano di proprietà del Sig. _____, per diritti di comproprietà pari a 3/4 per essere allo stato pervenuti:

... quanto ai diritti pari a 2/4 al Sig. _____ per successione legittima della Sig.ra _____, che era nata a _____ e deceduta a Manciano il giorno _____, giusta la relativa Denuncia di Successione _____, registrata ad Orbetello, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data _____;

... quanto ai diritti pari a 1/4 al Sig. _____ per successione legittima del Sig. _____, che era nato a Manciano e deceduto a Manciano il _____, giusta la relativa Denuncia di Successione _____, registrata a Orbetello, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in _____

2. QUESITO N.2

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

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Le unità immobiliari oggetto di stima sono poste nel Comune di Manciano (GR) e risultano censite presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 - ctg. C/2 – classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

2.1.1 Caratteristiche generali

- Appartamento

L'appartamento *de quo* è posto al piano terra, primo e secondo di un edificio all'interno del centro storico del paese di Manciano (GR). L'appartamento oggetto di stima si trova al n. 15 di via Torta e risulta composto da un vano scala che dal piano terra porta al piano primo costituito da un ingresso, una cucina, tre camere, una sala, un bagno due disimpegni, al piano secondo si trova un disimpegno, un bagno, una piccola centrale termica, un terrazzo, i due livelli sono comunicanti tra loro mediante scala interna.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento presenta un trattamento di facciata esterna in intonaco, le murature interne sono intonacate e costituite di muratura portante. Ai piedi dell'edificio si trova la Piazzetta Torta, caratteristico slargo del centro storico di Manciano.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate.

Dall'ingresso di mq 1,50 attraverso una scala interna con gradini in marmo si ha accesso al piano primo dove attraverso un disimpegno di mq 4,14 si arriva alla zona cucina di mq 12,55 dotata di una finestra che si affaccia su Piazzetta Torta, il vano è caratterizzato da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto e un rivestimento delle pareti in mattonelle quadrate di gres con decoro geometrico. Dal disimpegno si ha accesso anche alla zona sala di mq 18,41, caratterizzata da due finestrate che si affacciano su via XX Settembre e da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto, al piano primo si trovano tre camere da letto identificate come camera 1 di mq 12,78, camera 2 di mq 14,36 e camera 3 di mq 10,51, tutte le camere risultano essere finestrate e caratterizzate da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto comune a tutto l'appartamento. Oltre la cucina al piano primo si trova anche una zona disimpegno di mq 6,50 attraverso la quale si ha accesso al bagno di mq 5,20 dotato di finestra che si affaccia su Piazzetta Torta, il vano è caratterizzato da una pavimentazione quadrata in gres di colore rosso e da un rivestimento in gres quadrato di colore bianco, il bagno è dotato di wc, bidet, lavello vasca e doccia.

Dal disimpegno, mediante una scala a chiocciola si ha accesso al piano secondo dove si trova uno spazio adibito a grande disimpegno di mq 15,34 caratterizzato da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto e un profilo del soffitto che presenta un'altezza massima di m 3,15 e un'altezza minima di m 2,42. Salendo altri quattro gradini si ha accesso al wc inserito nel sottotetto dotato di lavello e bidet, la pavimentazione del locale è quella comune a tutto l'appartamento e il rivestimento è in mattonelle di gres quadrate bianche. Nella parete esterna al bagno si trova inserito un lavello doppio. Attraverso una porta a vetri si ha accesso alla terrazza di mq 24,90 caratterizzata da una pavimentazione in klinker rossa, la terrazza presenta spiccate doti di panoramicità offrendo una visione a 360 gradi sul paese e sulle colline circostanti. Dal terrazzo si accede alla piccola centrale termica, dove sono installati gli impianti per il riscaldamento dell'appartamento.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,...) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

L'impianto di riscaldamento è alimentato mediante bruciatore installato all'interno della zona centrale termica dell'appartamento.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Simone Biagioli* depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. Da valutare positivamente la presenza della terrazza che offre una visione a 360 gradi sul paese e sulle colline circostanti.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, devono essere effettuate alcune opere di manutenzione:

- Parte dei solai presentano tracce di umidità
- Parte delle murature presentano delle fessurazioni
- Le persiane esterne presentano uno stato avanzato di degrado

Garage, cantina

L'immobile *de quo* è posto al piano terra e seminterrato di un edificio inserito all'interno del centro storico del paese di Manciano (GR).

L'appartamento oggetto di stima si trova al n. 4 di Piazza Vittorio Emanuele e risulta composto da un vano ad uso garage posto al piano terra e da un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

Finiture interne

Dall'ingresso costituito da un portone esterno in legno si ha accesso al vano adibito a garage di mq 17,81 caratterizzato da un'altezza di m 2,67 e da una pavimentazione in travertino e cotto, muratura perimetrale in pietra e solaio in travi di ferro e tavelloni, sul lato sinistro dell'immobile si trova un lavello incassato nella muratura. Comunicante con il garage al

piano seminterrato, si trova la cantina di mq 32,00 caratterizzata da un soffitto a volta a botte e da un trattamento di parete in intonaco e pietra.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori in canaline fuori traccia.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell' Ing. *Simone Biagioli* depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, devono essere effettuate alcune opere di manutenzione:

- Parte del soffitto della zona cantina presenta tracce di umidità

2.1.2 Indici metrici

Appartamento

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano terra appartamento (al netto delle murature)	mq 1,50
- superficie utile calpestabile piano primo appartamento (al netto delle murature)	mq 84,45
- superficie utile calpestabile piano secondo appartamento e terrazzo (al netto delle murature)	mq 44,02

Altezza interna del solaio	
-----------------------------------	--

da pavimento a soffitto locale ingresso piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale cucina piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale soggiorno piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale camera 1 piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale camera 2 piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale camera 3 piano primo	ml 3,10
da pavimento a soffitto locale disimpegno (scale)	ml 2,62
da pavimento a soffitto locale bagno pino primo	ml 2,57
da pavimento a soffitto locale disimpegno pino secondo	Hmax 3,15 Hmin 2,42
da pavimento a soffitto locale bagno pino secondo	Hmax 2,65 Hmin 2,18

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento Mq 135,39	1	mq 135,39
Sup. terrazza Mq 29,39	1/3	mq 9,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 145,19

- SUPERFICIE COMMERCIALE

consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

mq 145,19

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Garage e cantina

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano terra garage (al netto delle murature)	mq 17,81
- superficie utile calpestabile piano seminterrato cantina (al netto delle murature)	mq 32,00

Altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locale garage	ml 2,67
da pavimento a soffitto locale cantina	H max ml 3,17

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda cantina e garage Mq 59.57	1	mq 59,57
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 59,57

- SUPERFICIE COMMERCIALE

consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

mq 59,57

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili sono censiti al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Appartamento

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
156	460	7	A/2	1	7 vani	€ 415,75	CLASSAMENTO del 20/10/1993 n. 13881.2/1993 in atti dal 13/12/1994
Indirizzo: VIA TORTA N.15 piano 1-2							

Intestati a:

____, nata a MANCIANO il ____, c.f. ____ per 1/4 della proprietà.

____, nato a MANCIANO il ____, c.f. ____ per 3/4 della proprietà.

Confini:

Vicolo chiuso di via XX Settembre, via XX Settembre, prop. ____, prop. ____ piazzetta di via Torta, salvo altri.

Cantina e garage

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
156	217	7	C/2	6	47 mq	€ 106,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/03/2014 n. 10014.1/2014 in atti dal 17/03/2014 (protocollo n. GR0026452) VARIAZIO NE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: PIAZZA DELLA CHIESA n.4 piano :T							

Intestati a:

_____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ per 1/4 della proprietà.

_____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____ per 3/4 della proprietà.

Confini:

Prop. _____, salvo altri.

3. QUESITO N.3

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

- I dati indicati nell'Atto Di Pignoramento del Tribunale di Grosseto in _____ trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Grosseto in _____ del RPF, così come riportato al § 1.2 della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4. QUESITO N.4

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



Appartamento

4.1 INDAGINE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, è costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato in via Torta al n. 15 e risulta censita presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a ____, nata a MANCIANO il ____, c.f. ____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a ____, nato a MANCIANO il ____, c.f. ____.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3



Garage cantina

4.3 INDAGINE CATASTALE

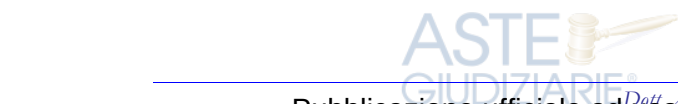
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, è costituita da un locale ad uso garage e un locale comunicante adibito a cantina l'immobile risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 - ctg. C/2 – classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a ____, nata a MANCIANO il ____, c.f. ____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a ____, nato a MANCIANO il ____, c.f. ____.



4.4 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto -



Territorio al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

5. **QUESITO N.5**

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

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Manciano (GR) si certifica che gli immobili ubicati nel Comune di Manciano (GR) censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 – sub. 7 - ctg. C/2 – classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

sono disciplinati dal **Piano Strutturale** approvato in data 19/11/2008, che li individua e li definisce come:

- Residenza (appartamento)
- zona di ristrutturazione "D3"
- non soggetti a vincoli di natura storica e idrogeologica

6. QUESITO N.6

***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

Appartamento

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserita.

(si veda Allegato n.2):

- 1) Protocollo n. 7629, registrata il 20/8/1983 con la quale veniva approvata richiesta per "rifacimento del tetto del fabbricato sito in via Torta n.15".
- 2) Pratica n. 196 registrata il 23/12/1996 con la quale veniva approvata richiesta per "ricostruzione di intonaci esterni e tinteggiatura esterna, canali di gronda e discendenti in rame, limitatamente alla facciata su via Torta".

Per quanto sopra riportato si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica all'interno dell'appartamento, lo stesso è da considerarsi costruito in data precedente al primo settembre 1967

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica all'interno dell'appartamento, lo stesso è da considerarsi costruito in data precedente al primo settembre 1967.



AGIBILITA'

Si attesta che relativamente all'appartamento oggetto di stima non è stato depositato il certificato di abitabilità o di uso.



Garage cantina

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano non stata è riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie.



Per quanto sopra riportato si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita, lo stesso è da considerarsi costruito in data precedente al primo settembre 1967.



7. QUESITO N.7



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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in **due lotti**”*.



LOTTO 1:

Diritti di 3/4 di proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo di un edificio inserito all'interno del centro storico di Manciano (GR).



L'appartamento, è costituito da un locale ingresso, una cucina, una sala, tre disimpegni, tre camere, due bagni e un balcone.

Il suddetto immobile sito nel Comune di Manciano (GR), risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 - sub. 7 - ctg. A/2 - classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Confini:

Vicolo chiuso di via XX Settembre, via XX Settembre, prop. Gobbi Rosina Lotea, prop. Serafinelli Silvio, piazzetta di via Torta, salvo altri.

LOTTO 2:

Diritti di 3/4 di proprietà di garage e cantina posto al piano terra di un edificio inserito all'interno del centro storico di Manciano (GR). L'immobile, è costituito da un locale garage al piano terra e da un locale cantina al piano seminterrato.

Il suddetto immobile sito nel Comune di Manciano (GR), risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 - sub. 7 - ctg. C/2 - classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Confini:

Prop. Mugnai Antonio, Martinelli Pietro, salvo altri.

8. QUESITO N.8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Appartamento

L'immobile risulta pignorato per **3/4 della proprietà** e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura e quindi il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita del bene in un **UNICO LOTTO** così identificato:

LOTTO 1 - Quota di 3/4 del diritto di proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Manciano (GR), costituito da ingresso, cucina, sala, tre disimpegni, tre camere, due bagni, e un balcone.

Garage e cantina

L'immobile risulta pignorato per **3/4 della proprietà** e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura e quindi il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita del bene in un **UNICO LOTTO** così identificato:

LOTTO 2 - Quota di 3/4 del diritto di proprietà garage e cantina ubicato nel Comune di Manciano (GR), costituito da un garage al piano terra e una cantina al piano seminterrato.

9. QUESITO N.9

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio

1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare identificata dalla dicitura **LOTTO 1** oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **OCCUPATA**, in quanto utilizzata dalla madre del soggetto esecutato proprietaria di 1/4 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare identificata dalla dicitura **LOTTO 2** oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERA**, in quanto non utilizzata dalla madre del soggetto esecutato proprietaria di 1/4 del diritto di proprietà.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* identificato dalla dicitura **LOTTO 1 NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

Il bene *de quo* identificato dalla dicitura **LOTTO 2 NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, artistici, storici di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Al momento della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

12. *QUESITO N.12*

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè maggio 2015, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **OCCUPATO l'appartamento, LIBERO il garage**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

LOTTO 1 Appartamento

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 1.250,00 e € 1.700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 1 si considera **OCCUPATA**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Appartamento ⇒ € 1.350,00 al mq lordo.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Manciano (GR), costituito da ingresso, cucina, sala, tre disimpegni, tre camere, due bagni, e un balcone.

$$\text{mq } 145,19 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 196.006,50}}$$

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

$$\text{Quota parte pignorata: € } 196.006,50 \times \frac{3}{4}$$

€ 147.004,87

arrotondabili a € 147.000,00

LOTTO 2 Garage e cantina

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 500,00 e € 660,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 2 si considera **LIBERA**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Garage e cantina ⇒ € 550,00 al mq lordo.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di immobile ubicato nel Comune Manciano (GR), costituito da un garage al piano terra e una cantina al piano seminterrato.

$\text{mq } 59,57 \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{32.763,5}$

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Quota parte pignorata: € 32.763,5 x 3/4

€ 24.572,62

arrotondabili a € 24.600,00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

APPARTAMENTO catastalmente identificato l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue (Appartamento) al foglio 156 - part. 460 - sub. 7 - ctg. A/2 - classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Rendita catastale: 415,75 euro

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 48.019,13

GARAGE E CANTINA catastalmente identificato l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue (Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 - sub. 7 - ctg. C/2 - classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Rendita catastale: 106,80 euro

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 12.335,40

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE

LOTTO 1

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Manciano (GR), costituito da ingresso, cucina, sala, tre disimpegni, tre camere, due bagni, e un balcone.

IL SUDDETTO IMMOBILE È catastalmente identificato l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue

(Appartamento) al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Confini:

Vicolo chiuso di via XX Settembre, via XX Settembre, prop. Gobbi Rosina Lotea, prop. Serafinelli Silvio, piazzetta di via Torta, salvo altri.

- ◆ L'unità immobiliare è da considerarsi a tutti gli effetti **OCCUPATA**;

PREZZO BASE DEL LOTTO 1:

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Manciano (GR), costituito da ingresso, cucina, sala, tre disimpegni, tre camere, due bagni, e un balcone.

€ 147.000,00

diconsi: euro centoquarantasettemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di Immobile ubicato nel Comune Manciano (GR), costituito da un garage al piano terra ed una cantina al piano seminterrato.

IL SUDDETTO IMMOBILE È catastalmente identificato l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue

(Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 - sub. 7 - ctg. C/2 - classe 6 - r.c. € 106,80 intestato per 1/4 dell'intera proprietà a _____, nata a MANCIANO il _____, c.f. _____ e per i 3/4 dell'intera proprietà a _____, nato a MANCIANO il _____, c.f. _____.

Confini:

Prop. Mugnai Antonio, Martinelli Pietro, salvo altri.

♦ L'unità immobiliare è da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERA**;

PREZZO BASE DEL LOTTO 2:

Quota di 3/4 del diritto di proprietà di immobile ubicato nel Comune Manciano (GR), costituito da un garage al piano terra e una cantina al piano seminterrato.

€ 24.600,00

diconsi: euro ventiquattromilaseicento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano



- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;



Grosseto, li 27 maggio 2014



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alessandro Flaminio



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	6
2. QUESITO N.2.....	6
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	6
2.2 DATI CATASTALI CONFINI	6
3. QUESITO N.3	13
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	13
4. QUESITO N.4.....	13
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	13
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	13
5. QUESITO N.5	15
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	15
6. QUESITO N.6.....	15
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	15
7. QUESITO N.7.....	17
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	17
8. QUESITO N.8.....	18
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	18
9. QUESITO N.9.....	19
9.1 STATO LOCATIVO.....	19
10. QUESITO N.10.....	23
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	20
11. QUESITO N.11	20
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	20
12. QUESITO N.12	21
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	21
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE.....	24



ALLEGATI



ALLEGATO N.1 Documentazione catastale

ALLEGATO N.2 Documentazione urbanistica



ALLEGATO N.3 Elaborati Tecnici



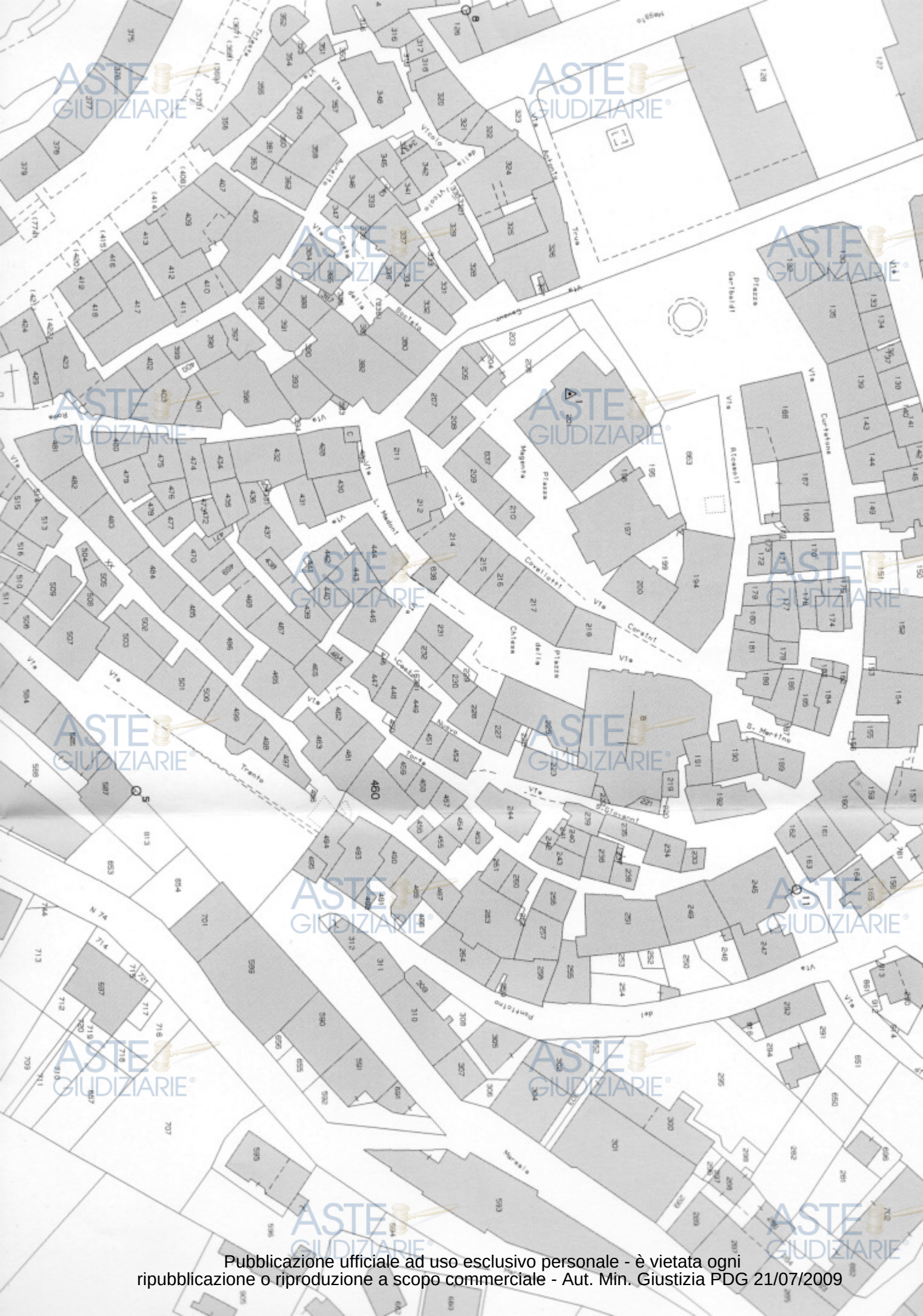
ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica





ALLEGATO N.1 Documentazione catastale (appartamento)





2919

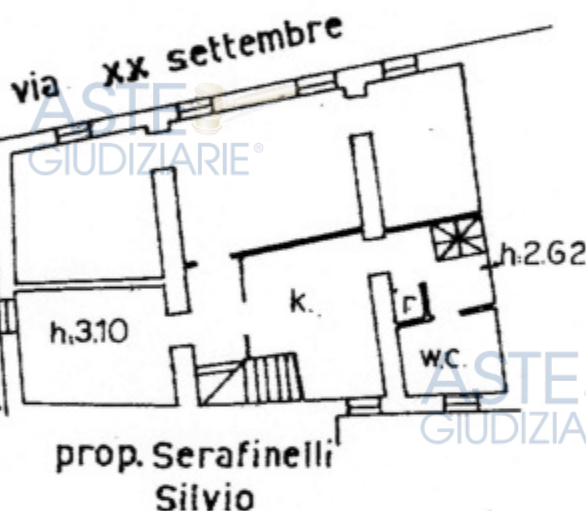
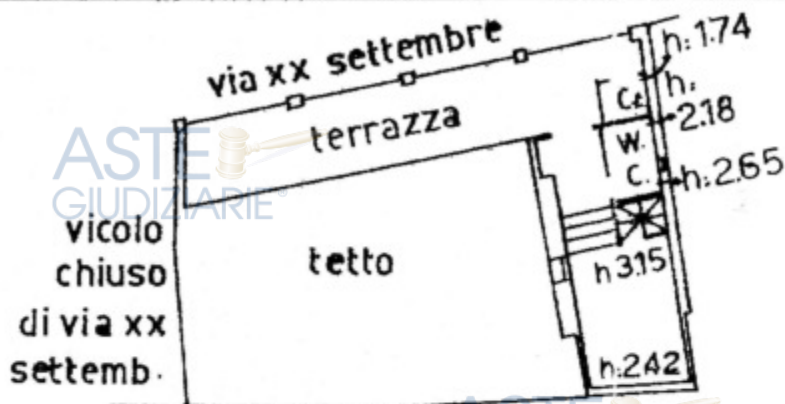
MODULARIO
F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250Planimetria di u.l.u. in Comune di **MANCIANO** via **torta** civ. **15****PIANO SECONDO****PIANO PRIMO****PIANO TERRA**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



ALLEGATO N.1 Documentazione catastale (garage e cantina)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sotto strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roccia

(antina)

nel centro h: 3.10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

p.t. seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

h: 3.10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piazza Vittorio Emanuele

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Completato da:

(Titolo, nome e cognome del)

iscritto all'Albo de
della Provincia di

Firma

Data 6 FEB. 1940



ALLEGATO N.2

Documentazione Urbanistica (appartamento)



ALLEGATI



ALLEGATO N.3

Elaborati Tecnici



Rilievo di appartamento sito nel comune di Manciano (GR)
Via Torta SCALA: 1:1000 Inquadramento territoriale

Alessandro Flaminio

architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO

Tel +39 328 6017101

e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

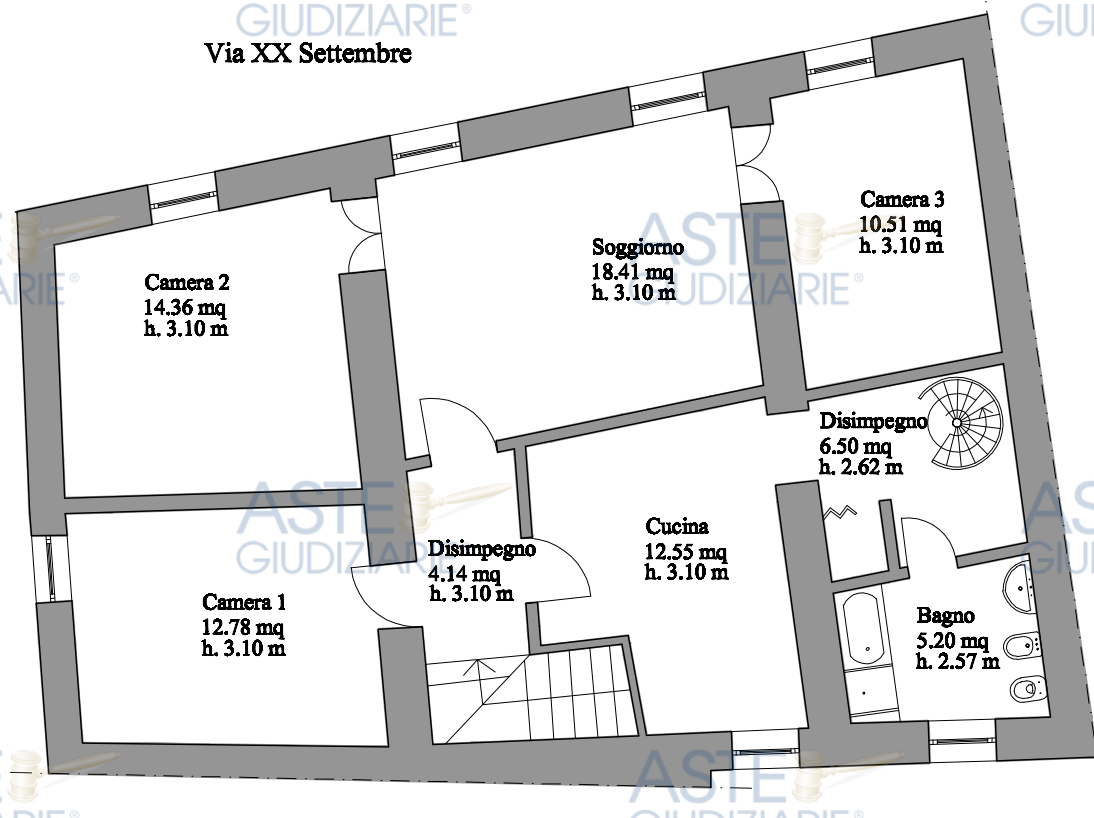
ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo di appartamento sito nel comune di Manciano (GR)
Via Torta SCALA: 1:100 Piano terra, primo, secondo



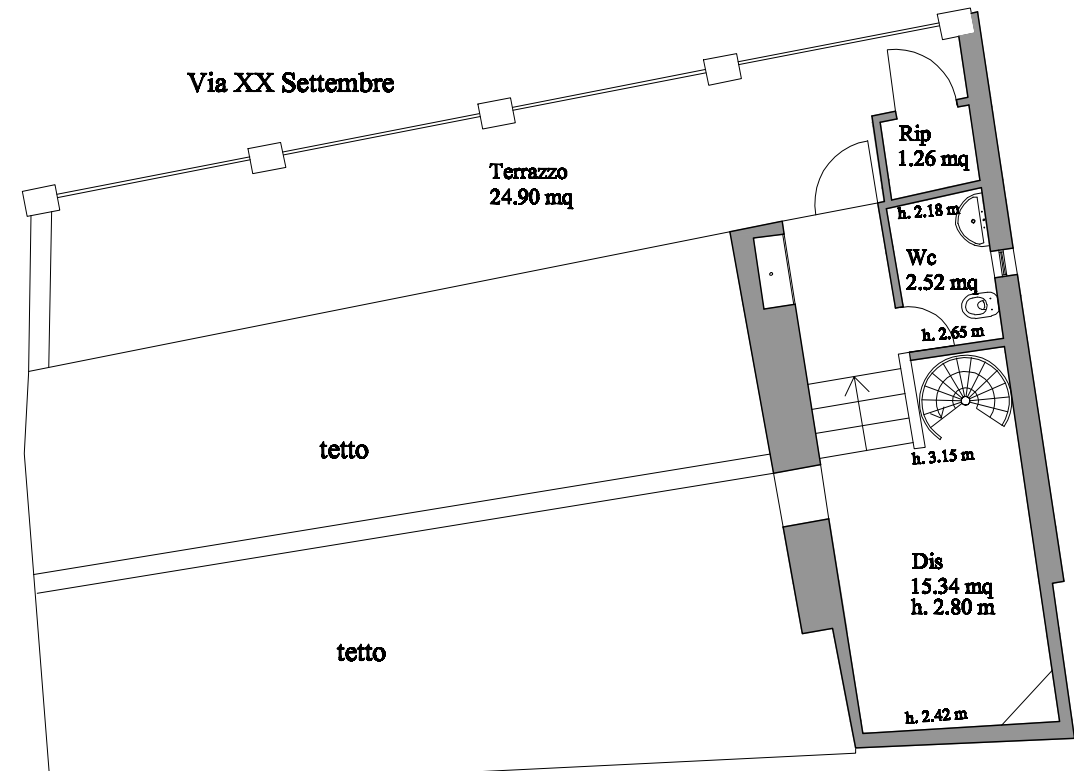
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Via XX Settembre



PIANO PRIMO

Vicolo chiuso di
via XX Settembre



PIANO SECONDO

Timbro _____
Firma _____

Rilievo di garage e cantina siti nel comune di Manciano (GR)
Piazza della Chiesa, SCALA: 1:1000 Inquadramento territoriale



Alessandro Flaminio
architetto

Viale Europa, 171 - 58100 GROSSETO

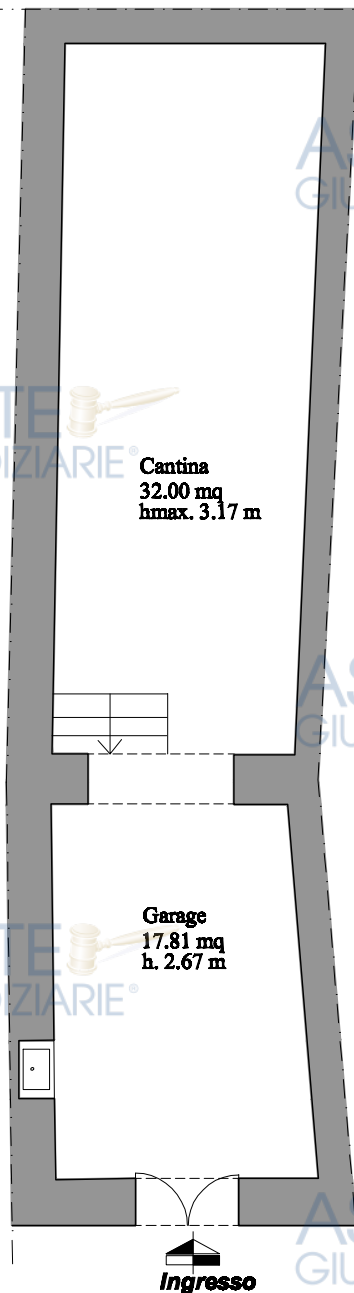
Tel +39 328 6017101

e mail : alessandro.flaminio@gmail.com

Rilievo cantina e garage siti nel comune di Manciano (GR)

Piazza della Chiesa

SCALA: 1:100 Piano terra, seminaterrato



**Piazza
Vittorio Emanuele**

Timbro
Firma



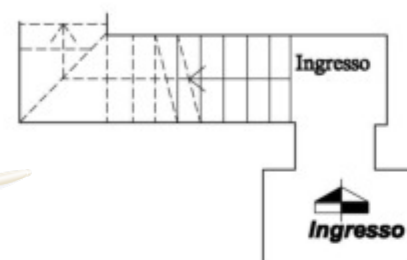
ALLEGATO N.4

Documentazione fotografica (appartamento)



ALLEGATI

Rilievo di appartamento sito nel comune di Manciano (GR)
Via Torta SCALA: 1:100 Piano terra, primo, secondo

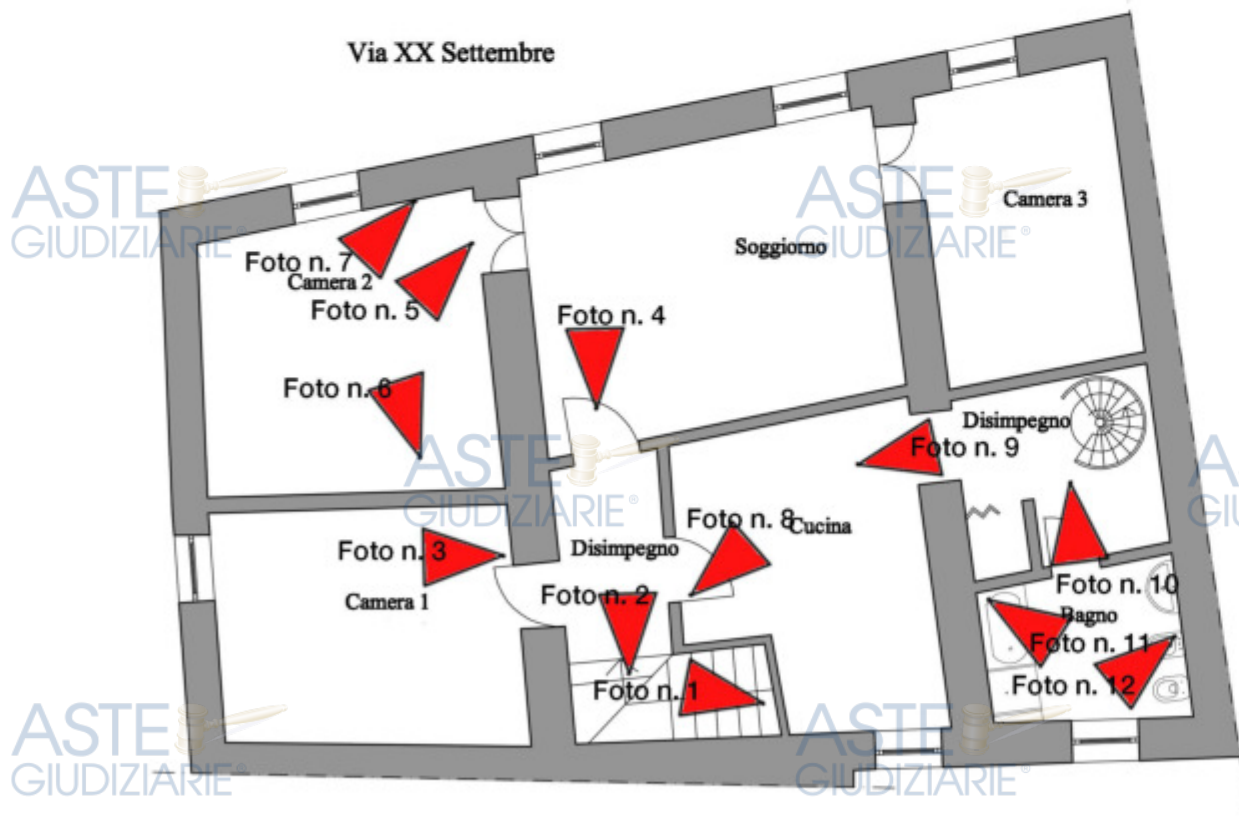


Piazzetta
di via Torta

PIANO TERRA



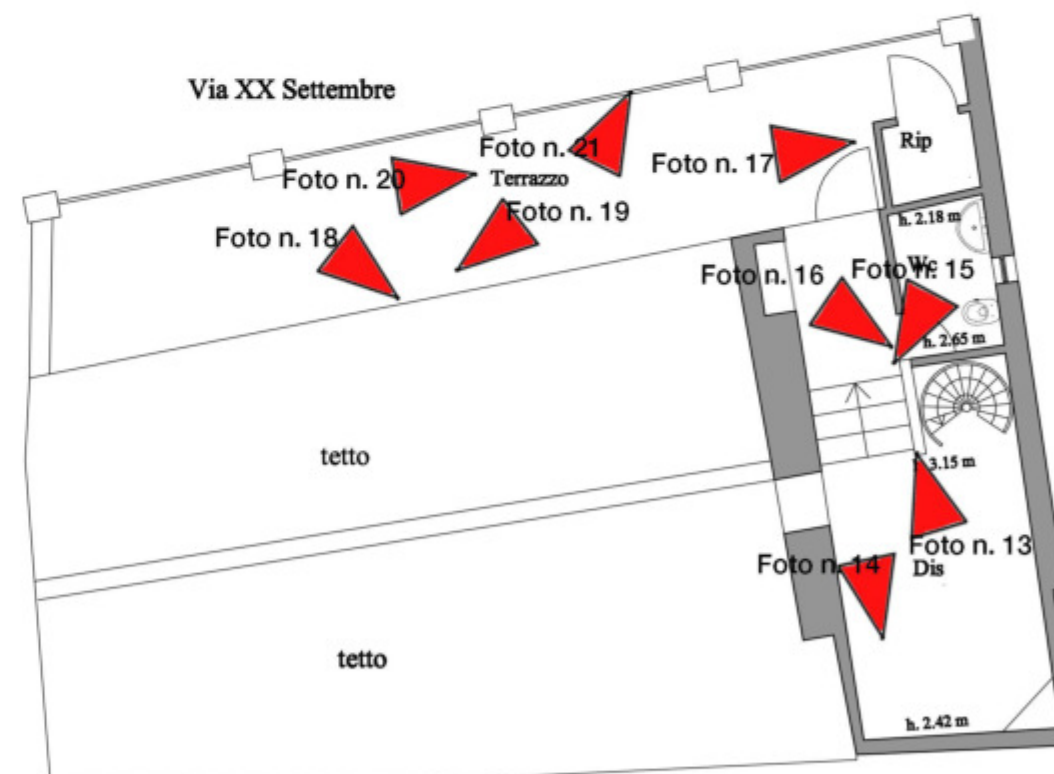
Via XX Settembre



PIANO PRIMO



Vicolo chiuso di
via XX Settembre



PIANO SECONDO



Timbro _____
Firma _____



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 15



Foto 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI



Foto 17



Foto 18



Foto 19

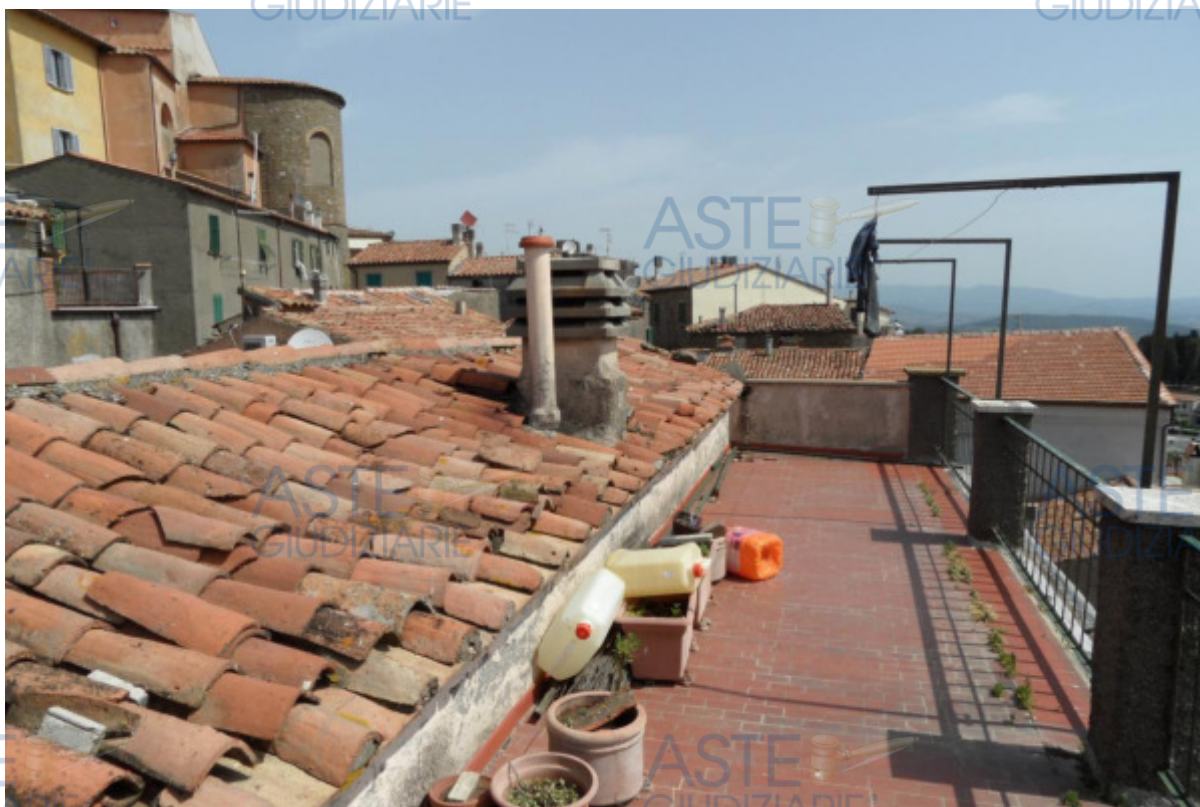


Foto 20



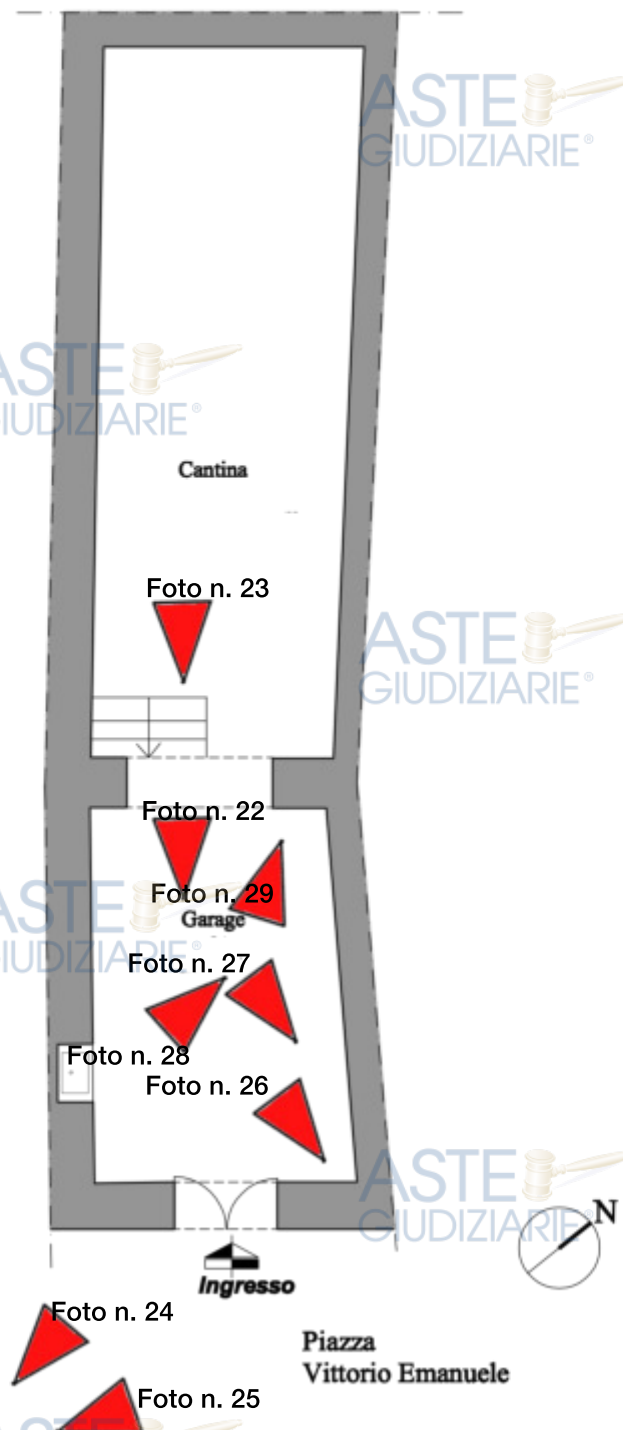
Foto 21



ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica (garage cantina)



Rilievo cantina e garage siti nel comune di Manciano(GR)
Piazza della Chiesa
SCALA: 1:100 Piano terra, seminaterrato



Piazza
Vittorio Emanuele

Timbro
Firma



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

ALLEGATI



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



ALLEGATI