
TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Giudiziario N° **83/2021 R.G.E.I.**

Creditore

Marziali Sandro

C.F.: MRZSDR50T16I255S

Creditore intervenuto

BCC NPLS 2020 SRL

C.F.: 05098890261

Debitore



GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Paoletti Beatrice

C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

Tecnico per il rilascio dell'APE e verifica impianti: Ing. Daniele Felici

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Redatta dal C.T.U. **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 19/11/2023

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Esecuzione immobiliare n° 83/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa NICOLÒ CRISTINA

RELAZIONE PERITALE

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 24 agosto 2022 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°83/2021. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 29 agosto 2022, sono stati sottoposti 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

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

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

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

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

Il giorno 05/12/2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al tecnico incaricato per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti Ing. Daniele Felici e al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Beatrice Paoletti. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con ulteriori due sopralluoghi e con accessi agli atti depositati presso il Comune di Grosseto e presso uffici dell'Agenzia delle Entrate.

In data 08/03/2023 è stata richiesta una proroga di 90 giorni dai Consulenti, al fine di chiarire la situazione urbanistica e rilevare l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Manciano al foglio 124 particella 754, che si presentava completamente circondato da vegetazione; la proroga è stata concessa in data 18/04/2023 e l'udienza è stata rinviata al giorno 13/12/2023 ore 10.30.

In data 05/06/2023 la sottoscritta CTU, avendo rilevato difformità catastali rilevanti, relative al fabbricato censito al Foglio 124, particella 754 ed all'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Manciano al foglio 114, particella 334, subalterno 2, al fine di rispondere compiutamente al quesito n.4, ha richiesto al Giudice dell'esecuzione autorizzazione a procedere alla correzione

delle discrepanze rilevate. Il Giudice, con provvedimento del 25/09/2023 ha richiesto alla CTU chiarimenti in ordine all'opportunità di procedere alle attività richieste, a seguito del quale la CTU, con istanza del 03/11/2023, eseguite opportune indagini, ha quantificato le spese necessarie alla regolarizzazione della situazione catastale degli immobili sopra citati e richiesto al G.E. l'autorizzazione a procedere: per la particella 754 alla formazione di un lotto unico di vendita composto dalle particelle 753 e 754, dal valore del quale verranno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione catastale della particella 754 e, conseguentemente anche della particella 753 e per l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Manciano al foglio 114, particella 334, subalterno 2 ad effettuare la stima nello stato di fatto, decurtando il valore delle spese necessarie alla regolarizzazione della situazione catastale dello stesso; vista la prossimità della scadenza dei termini per il deposito della relazione peritale ed al fine di limitare le spese a carico della procedura.

Premessa

Oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti immobili, ubicati nel comune di Manciano (GR) in località Montemerano:

- Annesso agricolo sito nel comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754 - cat. F/6
- Magazzino/locale di deposito sito nel comune di Manciano (GR), via Corta n.1 (al catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 640– p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17;
- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 25– p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 26 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
- Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 27 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;
- Ufficio sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, categoria catastale: magazzino/locale di deposito, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 37 mq – rendita € 49,68;
- Terreno sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 113 – part. 83 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito dominicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- Terreno sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 113 – part. 84 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;
- Terreno sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 628 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;
- Terreno sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO –

classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito dominicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;

→ Area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO - superficie 4 are, 78 centiare.

I sopracitati immobili risultano intestati, nella misura della piena proprietà per 1/1, a:



La procedura esecutiva è promossa da MARZIALI SANDRO, via Pirus 37, Santa Marinella (RM), c.f. MRZSDR50T16I255S, relativamente ai beni sopra elencati, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; creditore intervenuto: BCC NPLS 2020 SRL, con sede a Conegliano (TV), via V. Alfieri n.1, c.f. 05098890261.

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

verifici, 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);

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali degli immobili; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, vista la certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Francesco di Tarsia di Belmonte, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

Oggetto: pignoramento del 28.05.2021 rep. n. 919, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 16.06.2021 ai nn. 9959/7498, a favore di MARZIALI SANDRO, nato il 16/12/1950 a Santa Marinella (RM), C.F.: MRZ SDR 50T16 I255 S, sui seguenti immobili siti nel Comune di Manciano (GR):

Immobili al punto 1)

- **Fabbricato** sito nel comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al **foglio 124, part. 754** - cat. F/6;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 753** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito domenicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;
- **Area coperta e scoperta** sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 754** – qualità ENTE URBANO - superficie 4 are, 78 centiare.

Si precisa che le suddette particelle 753 e 754 derivano dalla precedente particella 697, derivante a sua volta dalla particella 624, derivante dalla particella 88.

Immobili al punto 2)

- **Magazzino**/locale di deposito sito nel comune di Manciano (GR), via Corta n.1 (in catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 114 – part. 640** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.

Si precisa che la suddetta particella deriva dalla precedente 510, costituita in Catasto Fabbricati il 5.01.2001, derivante a sua volta dalla particella 640 in Catasto Terreni, derivante dal tipo mappale del 03.01.2001, protocollo 137471, a sua volta derivante per scorporo strade pubbliche.

Immobili al punto 3)

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 25** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

→ Si precisa che i suddetti subalterni 25, 26 e 27 derivano dall'originario subalterno 24, frazionato in data 20.05.2010, pratica n. GR0066279.

Immobili al punto 4)

→ **Ufficio** sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, categoria catastale: magazzino/locale di deposito censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 114 – part. 334 – sub. 2** – p.T – cat. C/2 (errata) – cl. 3 – cons. 37 mq – rendita € 49,68;

Immobili al punto 5)

→ **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 628** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

Immobili al punto 6)

→ **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 113 – part. 83** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito dominicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;

→ **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 113 – part. 84** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui alla nota di iscrizione R.G. n.10104, R.P. n.1966 del 09/07/2009,

concesso con atto ai rogiti del Notaio Panuccio Ugo in data 07/07/2009, rep. n.73136/16440 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SATURNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Manciano (GR) – c.f. 00069860534 gravante sugli immobili descritti al punto **3)** nella loro precedente identificazione al catasto urbano (Fg.124, Part. 468, Sub 24).
Per euro 440.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale.

Contro:



Comunicazione n. 623 del 07/04/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2023.

Cancellazione totale eseguita in data 07/04/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Inoltre, su tutti gli immobili sopra descritti dal punto 1) al punto 6), gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale derivante da ordinanza di condanna** di cui alla nota di iscrizione R.G. n.18429, R.P. n.2758 del 31.12.2019, emessa dal Tribunale di Grosseto, data atto 24/07/2019 rep. n. 1146/2019, a favore di MARZIALI SANDRO, nato il 16/12/1950 a Santa Marinella (RM), C.F.: MRZ SDR 50T16 I255 S, gravante sulle unità immobiliari oggetto di stima per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Per euro 150.000,00 di cui euro 131.705,00 per capitale.

Contro:



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – in data 31/12/2020 al reg. gen. 16363 e reg. part. n.11993, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Grosseto del 21/12/2020, rep. n.1862, a favore di MARZIALI SANDRO, nato il 16/12/1950 a Santa Marinella (RM), C.F.: MRZ SDR 50T16 I255 S, a gravare sulle unità immobiliari oggetto di stima per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
Contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – in data 11/05/2021 al reg. gen. 7329 e reg. part. n.5529, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Grosseto del 29/04/2021, rep. n.714, a favore di MARZIALI SANDRO, nato il 16/12/1950 a Santa Marinella (RM), C.F.: MRZ SDR 50T16 I255 S, a gravare sulle unità immobiliari oggetto di stima per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Pare opportuno riferire che nel “certificato attestante le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali” prodotto dal Notaio Francesco di Tarsia di Belmonte, il suddetto verbale è stato erroneamente datato 11/05/2020, anziché 11/05/2021.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – in data 16/06/2021 al reg. gen. 9959 e reg. part. n.7498, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Grosseto del 28/05/2021, rep. n.919, a favore di MARZIALI SANDRO, nato il 16/12/1950 a Santa Marinella (RM), C.F.: MRZ SDR 50T16 I255 S, a gravare sulle unità immobiliari oggetto di stima per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 16/06/2021 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà di

Storico ventennale

- Immobili descritti al punto 1)

- Fabbricato al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- Terreno al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO
- Area coperta e scoperta al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.

precedente identificazione al Catasto Terreni (Foglio 124, Particella 624) per **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR), in data 29/12/2005 rep. n. 51308/24248, trascritto a Grosseto il 20/01/2006 ai nn. 1076/617, contro PONTICELLI Paola, nata il 14/11/1936 a MANCIANO (GR).

Alla signora PONTICELLI Paola in virtù dei seguenti titoli:

- per **successione** al signor PONTICELLI Andrea, deceduto a Manciano il 10/01/1981, denuncia registrata a Orbetello al n.74, volume 178 e trascritta a Grosseto il 4/11/1981 al n.9536 di formalità;
- atto di **donazione e divisione** nei confronti di PONTICELLI Isolina, nata a Manciano il 24/10/1902, MATERAZZI Imola, nata a Manciano il 19/03/1915 e PONTICELLI Ettore, nato a Manciano il 21/08/1948, ricevuto dal Notaio Enzo

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Bernardini di Manciano (GR) in data 9/08/1982, rep. n.13200/8054, trascritto a Grosseto il 1/09/1982 ai nn.9418/7249.

- Immobile descritto al punto **2)**

- Magazzino al foglio 114 – part. 640



Si precisa che non è stato possibile risalire alla provenienza precedente e che dalle risultanze catastali l'immobile risulta realizzato su area derivante dallo scorporo da strade pubbliche, censite al catasto terreni al foglio 114, partita 5.

- Immobili descritti al punto **3)**

-Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 25

-Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 26

-Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 27



trascritto a Grosseto il 12/11/2001 ai nn. 14362/10251, contro BERNACCHI Luisa, nata a MANCIANO (GR) il 27/04/1969 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e BERNACCHI Michela, nata a Manciano (GR) il 20/09/1973, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Alle signore contro BERNACCHI Luisa, nata a MANCIANO (GR) il 27/04/1969 e BERNACCHI Michela, nata a Manciano (GR) il 20/09/1973, ciascuna per la quota 1/2 Piena Proprietà per **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR), in data 24/06/1992, rep. n. 29190, trascritto a Grosseto il 10/07/1992 ai nn. 8892/6419, contro GIACOLINI Libera, nata a Manciano (GR) il 14/06/1930.

- Immobile descritto al punto **4)**

-Ufficio al foglio 114 – part. 334 – sub. 2



data 22/11/1982 rep. n. 13321/8126, trascritto a Grosseto il 16/10/1982 ai nn. 10880/8396, contro BATTISTINI LIBERTÀ, nata a SASSETTA (LI) il 06/07/1915 per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 e di usufrutto in ragione di 1/6 e LEMBETTI Alfio, nato a Manciano (GR) il 04/03/1940, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- Immobile descritti al punto **5)**

-Terreno al foglio 124 – part. 628



in data 30/01/2009 rep. n. 36/26, trascritto a Grosseto il 24/02/2009 ai nn. 2713/1825, contro PONTICELLI Paola, nata il 14/11/1936 a MANCIANO (GR). per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Alla signora PONTICELLI Paola in virtù dei seguenti titoli:

- per **successione** al signor PONTICELLI Andrea, deceduto a Manciano il 10/01/1981, denuncia registrata a Orbetello al n.74, volume 178 e trascritta a Grosseto il 4/11/1981 al n.9536 di formalità;
- atto di **donazione e divisione** nei confronti di PONTICELLI Isolina, nata a Manciano il 24/10/1902, MATERAZZI Imola, nata a Manciano il 19/03/1915 e PONTICELLI Ettore, nato a Manciano il 21/08/1948, ricevuto dal Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR) in data 9/08/1982, rep. n.13200/8054, trascritto a Grosseto il 1/09/1982 ai nn.9418/7249.

- Immobili descritti al punto **6)**

-Terreno al foglio 113 – part. 83

-Terreno al foglio 113 – part. 84

data 27/04/1970 rep. n. 1088, trascritto a Grosseto il 19/05/1970 ai nn. 737/2218, contro ARCANGELI Augusta detta Agostina, nata il 28/09/1896 a SORANO (GR).

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

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

- **Fabbricato** sito nel Comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 124, part. 754** - cat. F/6;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

-
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 753** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito dominicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;
 - **Area coperta e scoperta** sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 754** – qualità ENTE URBANO.
 - **Magazzino/loCALE** di deposito sito nel comune di Manciano (GR), via Corta n.1 (al catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 114 – part. 640** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.
 - **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 25** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
 - **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
 - **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;
 - **Ufficio** sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 114 – part. 334 – sub. 2** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 37 mq – rendita € 49,68;
 - **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 628** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 113 – part. 83** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito domenicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 113 – part. 84** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito domenicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

2.1.1 Caratteristiche generali

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da unità immobiliari e terreni ubicati in differenti in varie zone del Comune di Manciano (GR) ed in differenti fabbricati; pertanto, per le unità site nello stesso complesso immobiliare sono state descritte prima le caratteristiche comuni alle diverse unità ed al complesso immobiliare e successivamente sono state descritte le singole unità immobiliari. Per opportunità si continua con la numerazione già utilizzata.

1) Immobili siti in Loc. Stecconato, Montemerano, Comune di Manciano (GR)

Il compendio è costituito da un annesso agricolo “al rustico”, ad uso deposito e rimessa attrezzi con corte di pertinenza; circonda il fabbricato un terreno di qualità catastale uliveto.

I suddetti immobili, posti in Loc. Stecconato, Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Fabbricato* sito nel comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO
- *Area coperta e scoperta* sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



Dal sopralluogo, effettuato in data 25 maggio 2023 è stato possibile rilevare che i suddetti beni sono ubicati nel Comune di Manciano, Loc. Steconato di Montemerano, a circa 50 km a sud-est dalla città di Grosseto, in un'area a

prevalente funzione agricola, posta a circa 500 m a sud dall'abitato di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; superato il paese, proseguendo sulla SP159, svoltando a destra su una strada secondaria si raggiunge un cancello che dà accesso al terreno alla particella 753, da cui si arriva al fabbricato identificato alla particella 754.

Il *fabbricato*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754, è costituito da un *annesso agricolo* ad uso deposito e rimessa attrezzi ed è stato costruito tra il 2005 ed il 2008. L'edificio ha una pianta a "L" e si articola in due piani fuori terra, di cui uno sottotetto oltre uno interrato. Al momento del sopralluogo è risultato privo di infissi interni ed esterni e di finiture interne. La struttura in elevazione nella porzione fuori terra è in muratura portante in laterizio, esternamente rivestita in pietrame, la porzione interrata è costituita da pareti in cemento armato, il solaio di piano terra è in laterocemento, la copertura è a capanna, con tegole tipo "portoghesi" strutturalmente costituita da un solaio in legno inclinato; vi è poi un solaio intermedio, con orditura principale in legno, a dividere il piano terra dal sottotetto, si precisa che tale solaio è risultato realizzato solo parzialmente: sono risultate posate solo le travi principali e sopra vi è appoggiato un tavolato.

Circonda l'edificio una corte privata di pertinenza, in cui vi sono sistemazioni esterne come scale e muri di contenimento. Si precisa che al momento del sopralluogo l'area era stata solo parzialmente ripulita dalla vegetazione e che; pertanto, non è stato possibile rilevare con precisione tali opere.

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Annesso agricolo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, censita al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.

L'immobile si trova in posizione leggermente rialzata rispetto alla strada di accesso che termina nella particella 753 ed è raggiungibile tramite un percorso pedonale ricavato nella vegetazione. L'ingresso all'annesso è possibile da due ampie aperture sul lato sud-est ed una, più piccola sul lato nord-ovest. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, al piano terra si trovano un ampio vano rettangolare, sul quale danno tutte le aperture sopra indicate ed un ulteriore vano, più piccolo, da cui partono le scale che lo collegano al piano interrato, che presenta una pianta rettangolare, più ampia rispetto a quella corrispondente al piano terra, ed ospita un grande vano direttamente collegato a due vani aperti verso l'esterno, un sottoscala ed altri due vani, uno ad "L" e l'altro rettangolare, oltre ad uno spazio privo di copertura ma comunque delimitato da pareti verticali. Non è stato possibile visionare il piano sottotetto, in quanto il piano di calpestio era costituito da un tavolato di legno appoggiato alle travi principali, sempre in legno e, pertanto, non praticabile. Si segnala la mancanza di un collegamento verticale tra il piano terra ed il sottotetto e la presenza di una "vasca" a ridosso del fabbricato sul lato nord, che è risultata piena di acqua piovana.

In totale la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa 40 mq, al piano terra, e al piano primo (non accessibile e attualmente non calpestabile) e 73 mq al piano seminterrato, oltre 3,40 mq di area scoperta ma delimitata da mura verticali sempre al piano interrato. È presente una corte di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato con superficie pari a circa 425 mq, nella quale sono presenti opere relative a sistemazioni esterne.

L'altezza interna è pari a 2,78 m all'intradosso del tavolato del sovrastante solaio piano al piano terra ed a 2,70 m al piano interrato; non è stato possibile misurare

direttamente l'altezza del sottotetto, in quanto non accessibile, stimate in maniera indiretta pari a circa 1,25 m in prossimità della gronda e 2,50 m al colmo.

Pertinenze

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'annesso una corte esclusive al piano terra di superficie pari a circa 425 mq.

Finiture interne

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato lasciato "al rustico" su tutti i piani, privo di pavimentazione e di infissi interni ed esterni, il solaio che divide il piano terra dal sottotetto solo parzialmente realizzato e non è risultata installata una scala di collegamento tra i suddetti piani. Al piano interrato le aperture che danno verso l'esterno sono coperte dalla terra e dalla vegetazione. La corte di pertinenza non è delimitata e le sistemazioni esterne sono quasi del tutto coperte dalla vegetazione. L'intradosso del solaio al piano interrato è risultato parzialmente ammalorato.

Impianti

È presente solo una parziale predisposizione dell'impianto elettrico, costituita da corrugati sottotraccia e scatole di derivazione e incassi, in tutti i piani.

Non sono stati rilevati sistemi di smaltimento delle acque reflue.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata "al rustico", priva di infissi interni ed esterni e di finiture ed in stato di abbandono. La corte di pertinenza è costituita da vegetazione spontanea ed anch'essa è risultata priva di manutenzione.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Terreno identificati al foglio 124 – particella 753 - Comune di Manciano (GR)

Il terreno *de quo* è ubicato in Loc. Stecconato di Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), ha una superficie complessiva pari a 1 ha, 01 are e 31 centiare (circa 10.131,00 mq) e, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla sottoscritta in data 04/04/2023, ricade in parte nel territorio rurale a prevalente funzione agricola in un'area denominata "ZONA DI INFLUENZA URBANA" – Saturnia – Montemerano – Poderi e in parte nell'"UTOE – CINTURA DI PERTINENZA URBANA – INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE UNA NUOVA ADOZIONE IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE", nel Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n.44 del 30/11/2017 e rettificato con Delibera n. 16 del 19/03/2018.

Al terreno si accede da un cancello posto al termine di una strada secondaria raggiungibile dalla SP159, la strada suddetta continua all'interno della proprietà, costeggiando le confinanti particelle 473 e 768, per poi proseguire a sud, nella porzione centrale del terreno. All'interno dell'area vi sono delle reti a maglia sciolta che ne delimitano alcune porzioni, oltre a materiali da costruzione e rifiuti edili di vario tipo, tra cui alcuni serbatoi ed un cumulo di materiale probabilmente riconducibile a eternit.

Nel terreno sono risultate installate alcune tettoie, un container ed altre piccole strutture prefabbricate, una porzione di terreno è asfaltata.

Sono presenti piante di olivo in gran parte circondate da vegetazione spontanea.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Documentazione fotografica

2) Magazzino in Montemerano, Comune di Manciano (GR), in catasto al Foglio 114, particella 640

La proprietà è costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino, in Località di Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Magazzino* sito nel comune di Manciano (GR), via Corta n.1 (in catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 640.

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



L'unità immobiliare *de quo* è sita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del centro abitato di Montemerano a circa 50 km a sud-est dalla città di Grosseto, a pochi metri a sud dal centro storico di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; dalla via Enrico Fermi, a ridosso della via del Bivio in direzione nord si arriva ad una strada pedonale, composta da una scalinata da cui si accese direttamente all'unità immobiliare.

Il fabbricato che ospita il magazzino ha pianta rettangolare e si sviluppa su un unico piano fuori terra, la struttura in elevazione è, presumibilmente, in muratura portante, esternamente intonacata e tinteggiata di colore grigio, la copertura è piana e costituisce uno slargo della sovrastante via Italia.

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Magazzino/locale di deposito sito nel comune di Manciano (GR), in Via Corta n.1 (in catasto piazza Umberto n.1), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 640 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.

L'unità immobiliare, a cui si accede direttamente dalla scalinata che collega via del Bivio alla piazza Canzanelli, si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composta da un unico vano a destinazione magazzino con due finestre su due lati.

In totale la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa 18 mq, l'altezza interna è pari a 3,60 m.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni

Finiture interne

Le finiture sono di scarsa qualità soprattutto a causa della vetustà dell'immobile e della evidente mancanza di manutenzione, le finestre sono in legno di colore bianco, prive di schermature, la porta di ingresso è in legno dipinto di colore chiaro, con porzione superiore a griglia metallica, la pavimentazione è in graniglia.

Impianti

È presente un impianto elettrico a vista in tubi rigidi, si rileva la presenza di un contatore elettrico all'interno dell'unità immobiliare; è stata rilevata anche la presenza di un "pilozzo" con un rubinetto per la fornitura di acqua, all'esterno è presente la predisposizione per l'allaccio idrico, con contatore rimosso.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in pessime condizioni, sia l'intonaco interno che quello esterno sono risultati ammalorati, alcune delle ante delle finestre sono prive di schermatura in vetro e sono presenti evidenti segni di muffa sul solaio e sulle pareti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Documentazione fotografica

3) Appartamenti in Montemerano, Comune di Manciano (GR), in catasto al Foglio 124, particella 468, subalterni 25, 26, 27.

Il compendio è costituito da tre unità immobiliari a destinazione residenziale, site in via del Bivio n.17, nel centro abitato di Montemerano, Comune di Manciano (GR), i suddetti immobile risultano censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Appartamento* sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.25.
- *Appartamento* sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.26.
- *Appartamento* sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.27.

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari *de quibus* è sito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del centro abitato di Montemerano a circa 50 km a sud-est dalla città di Grosseto, a pochi metri a sud dal centro storico di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; dalla via Enrico Fermi, si arriva alla via del Bivio, il fabbricato si trova al civico 17.

L'edificio è stato realizzato tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70, ha pianta rettangolare e si sviluppa su 6 piani di cui 2 seminterrati e 4 fuori terra, oltre un sottotetto, la struttura in elevazione è, presumibilmente, in muratura portante, con cordoli in cemento armato in corrispondenza del piano di posa dei solai, i prospetti risultano intonacati di colore rosa salmone, con fasce marcapiano di colore grigio ed in qualche porzione presentano rivestimenti in mattoni facciavista, i solai di interpiano sono in laterocemento e la copertura è a capanna, con manto di copertura in tegole. Si rilevano terrazze a sbalzo sul prospetto su via del Bivio e su quello retrostante, gli infissi esterni dotati di telai di colore bianco e specchiature in vetro, presentano avvolgibili di colore chiaro. L'ingresso principale è rialzato rispetto al piano strada ed è costituito da una porta in alluminio e vetro, con intelaiatura di colore nero.

Di seguito si riporta la descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 25 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova un ingresso che dà accesso ad un corridoio comune a tre unità immobiliari, lì si trova la porta di accesso all'appartamento *de quo*. Si precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 45 mq ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno finestrato, oltre ad un ripostiglio, un corridoio ed una terrazza su via del Bivio (lato nord), con ingresso dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori chiari in tutte le stanze, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore scuro su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di piccole dimensioni di colore bianco fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle rettangolari lucide di colore azzurro. I sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con vasca. Le porte interne sono a battente

in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Impianti

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risulta scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario è presente una un boiler elettrico.

Nell'immobile è presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da riverificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Documentazione fotografica

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 26 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova una porta che dà accesso ad un corridoio comune alle tre unità immobiliari, lì si trova la porta di accesso all'appartamento *de quo*. Si precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 42 mq ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno non finestrato, rialzato di 15 cm rispetto agli altri vani, oltre ad una terrazza sul retro (lato sud), con ingresso dal soggiorno e dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocoloro chiaro in tutte le stanze, tranne una parete della camera che presenta delle porzioni dipinte, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore marrone su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di medie dimensioni di colore bianco fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle rettangolari lucide di colore marrone. I sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con doccia. Le porte interne sono a battente in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Impianti

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risulta scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Non sono presenti generatori per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario.

Nell'immobile è presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da verificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Documentazione fotografica

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 27 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova una porta che dà accesso ad un corridoio comune alle tre unità immobiliari, lì si trova la porta di accesso all'appartamento *de quo*. Si

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 62 mq ed è costituita da, un soggiorno con zona cottura, due camere da letto matrimoniali, un bagno finestrato, oltre ad un corridoio e due terrazze sulla via del Bivio (lato nord), con ingresso dal soggiorno e dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori chiari in tutte le stanze, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore marrone, su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di medie dimensioni di colore bianco con dei motivi di colore blu fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle dello stesso tipo di quelle utilizzate per il rivestimento. I sanitari sono di tipo commerciale, esternamente di colore blu con vasca. Le porte interne sono a battente in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Impianti

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risulta scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario è presente una un boiler elettrico.

Nell'immobile è presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da riverificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Documentazione fotografica

4) Ufficio in Montemerano, Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra.

La proprietà è costituita da un'unità immobiliare a destinazione d'uso urbanistica ufficio, in Località di Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Magazzino* sito nel comune di Manciano (GR), al folio 114, part. 334, sub. 2.

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



L'unità immobiliare *de quo* è sita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del centro abitato di Montemerano a circa 50 km a sud-est dalla città

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

di Grosseto, a pochi metri a sud dal centro storico di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; dalla via Enrico Fermi, si arriva alla bia del Bivio, , il fabbricato si trova al civico 7.

Il fabbricato che ospita l'ufficio ha pianta approssimativamente rettangolare ed è realizzato in continuità con un altro edificio con il quale condivide la copertura. La porzione su via del Bivio si sviluppa quattro piani fuori terra, quella a nord, su via Italia, presenta, invece, solo due piani fuori terra. La struttura in elevazione è in muratura portante, esternamente intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro, la copertura è a padiglione con manto in tegole.

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Ufficio sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 (errata) – cl. 3 – cons. 37 mq vani – rendita € 49,68;

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione urbanistica ufficio, erroneamente identificata come "magazzino" al catasto. Al fondo, che si trova al piano terra, si accede direttamente dalla strada pubblica, tramite una apertura ad arco. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 35 mq ed è costituita da, un vano ad uso ufficio suddiviso in due spazi da un arco centrale non tamponato né chiuso da serramenti ed un bagno con antibagno.

Il solaio superiore è a voltine con travi in ferro, l'altezza interna è pari a circa 3,15 m al centro delle volte.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocoloro bianco. I sanitari sono di tipo commerciale, esternamente di colore bianco. La porta interna è a battente in legno, non è risultata installata la porta dell'antibagno. La porta di ingresso è costituita da una portafinestra a due ante con specchiature in doppio vetro, all'esterno è presente una grata in ferro a magli quadrata.

Impianti

Nell'unità immobiliare è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, all'esterno è presente un contatore Enel dedicato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, né un generatore atto alla produzione di acqua calda sanitaria.

Nell'immobile è presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua, le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento è sito all'esterno del fabbricato che ospita l'immobile.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ing. Daniele Felici.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in mediocre stato di manutenzione.

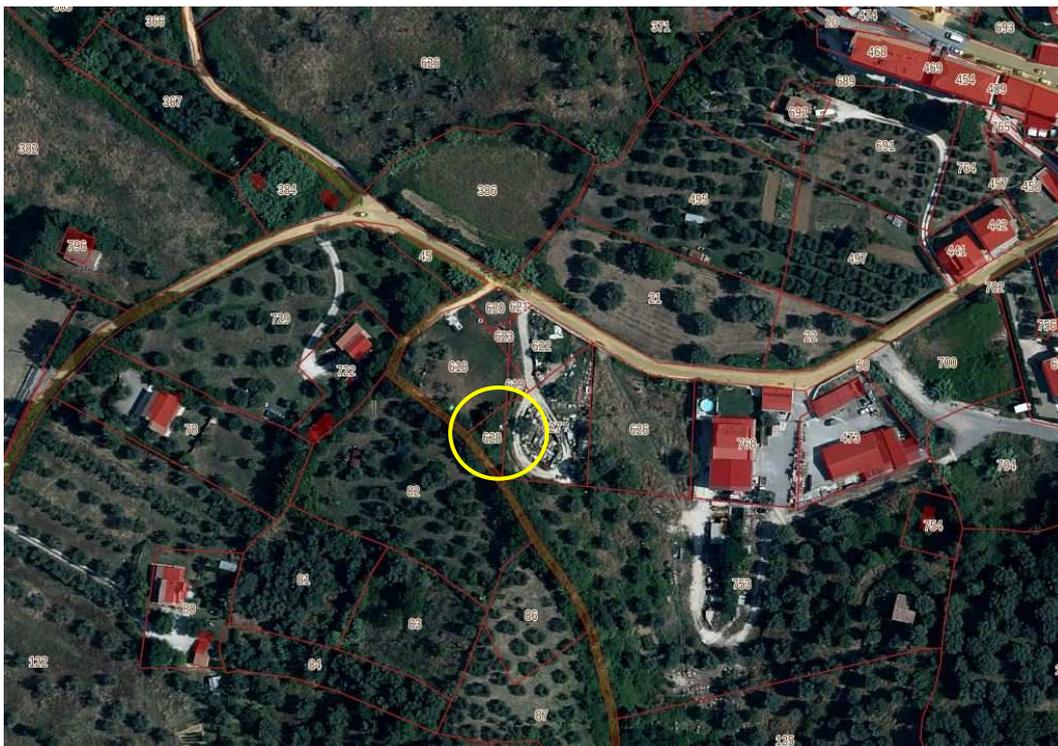
5) Terreno in Montemerano, Comune di Manciano (GR), foglio 124 – part. 628

Il terreno *de quo* è ubicato a Montemerano, nel Comune di Manciano, a circa 50 km a sud-est dalla città di Grosseto, in un'area a prevalente funzione agricola, posta a circa 500 m a sud dal centro storico di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; superato il paese, proseguendo sulla SP159, svoltando a destra sulla via Sano di Pietro, il terreno è raggiungibile da una strada secondaria percorribile a piedi.

Il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 628 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



Il terreno ha una superficie complessiva pari a 01 are e 71 centiare (circa 171,00 mq) e, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla sottoscritta in data 04/04/2023, ricade al limite del centro abitato di Montemerano, nell'”UTOE – CINTURA DI PERTINENZA URBANA – INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE UNA NUOVA ADOZIONE IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE”.

La proprietà è costituita da una scarpata con vegetazione spontanea, al momento del sopralluogo erano presenti materiali di scarto da smaltire. La porzione di terreno non è recintata.

6) Terreni in Montemerano, Comune di Manciano (GR), foglio 113 – partt. 83 e 84

La proprietà *de quo* è costituita da un terreno coltivato ad uliveto ed è ubicata a Montemerano, nel Comune di Manciano, a circa 50 km a sud-est dalla città di Grosseto, in un'area a prevalente funzione agricola, posta a nord-ovest dal

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

centro abitato di Montemerano; più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la strada provinciale n.159, via Scansanese, fino al Comune di Scansano, per proseguire, poi, per circa 20 km sulla stessa strada, fino ad arrivare in Loc. Montemerano; superato il paese, proseguendo sulla SP159, svoltando a destra sulla via Sano di Pietro, si trova a circa 1,5 km in direzione nord.

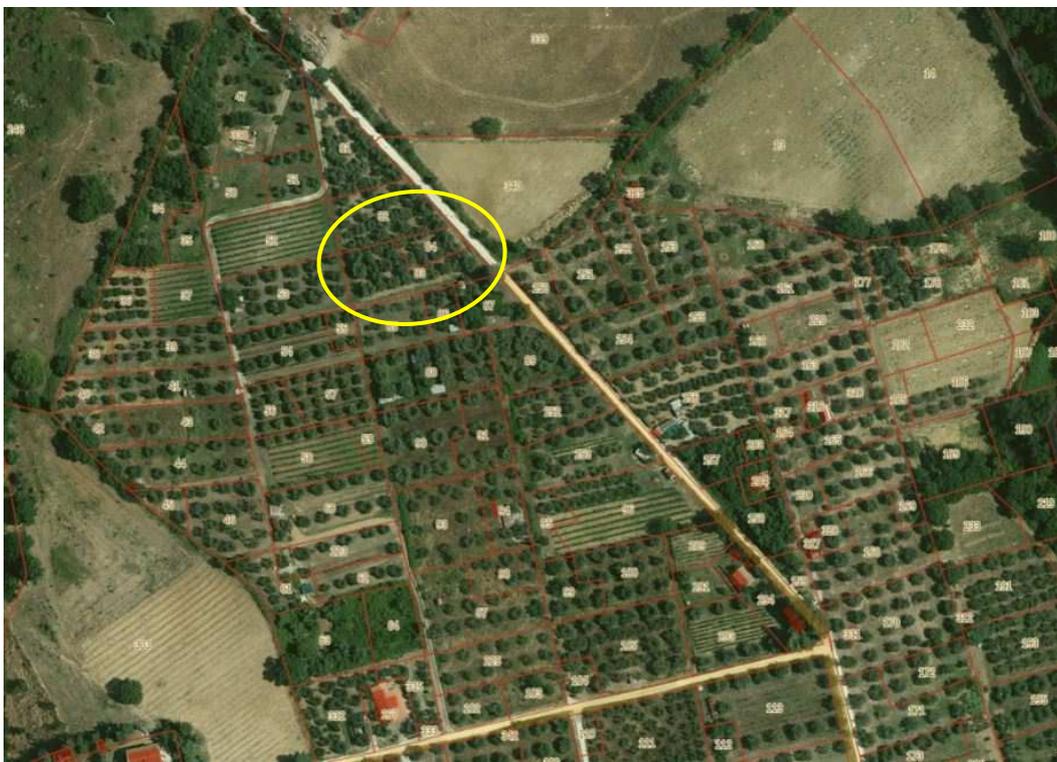
I suddetti terreni posti in Loc. Le Piagge, Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 113 – part. 83 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito domenicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 113 – part. 84 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito domenicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

Il compendio ha una superficie pari a 14 are e 20 centiare (circa 1.420,00 mq) e, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla sottoscritta in data 04/04/2023, ricade nel territorio rurale di Montemerano, in zona a prevalente funzione agricola in un'area denominata "ZONA DI INFLUENZA URBANA" – Saturnia – Montemerano – Poderi nel Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n.44 del 30/11/2017 e rettificato con Delibera n. 16 del 19/03/2018.

La proprietà costituito da un uliveto, con piante di diverse dimensioni una scarpata con vegetazione spontanea, l'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada e la proprietà non è delimitata da recinzioni.

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali:



2.1.2 Indici metrici

1) Annesso agricolo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra (al netto delle murature)	mq 39,30

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

→ superficie sottotetto	mq 39,90
→ superficie piano interrato	mq 72,75
→ superficie scoperta piano interrato	mq 3,40
→ corte esclusiva	mq 425,00

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra (intradosso tavolato)	ml 2,78
da pavimento a soffitto locali piano primo	ml 1,25 – 2,50
da pavimento a soffitto locali piano interrato	ml 2,70

SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSO AGRICOLO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda annesso	mq 44,00	1	mq 44,00
Superficie piano primo	mq 44,00	1/4	mq 11,00
Superficie interrato	mq 82,70	1/4	mq 20,67
Superficie scoperta interrato	mq 3,40	1/10	mq 0,34

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Superficie corte esclusiva	mq 425,00	1/10 (non oltre il 30% della sup. coperta)	mq 13,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSO			mq 89,21

→ SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSO AGRICOLO <i>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.</i>	mq 89,21
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

2) Magazzino/locale di deposito sito nel comune di Manciano (GR), in piazza Umberto, n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 640 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra (al netto delle murature)	mq 17,90

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra	ml 3,55

SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda magazzino mq 17,90	1	mq 19,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO		mq 19,70

→ SUPERFICIE COMMERCIALE magazzino 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 19,70
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

3) *Appartamenti* in Montemerano, Comune di Manciano (GR), in catasto al Foglio 124, particella 468, subalterni 25, 26, 27.

→ **Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 25 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terzo (al netto delle murature)	mq 44,70

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

→ superficie terrazza	mq 4,00
------------------------------	---------

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terzo	ml 2,82

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	mq 49,20	1	mq 49,20
Superficie terrazza	mq 4,00	1/3	mq 1,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			mq 50,50

→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>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.</i>	mq 50,50
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

→ **Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 26 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terzo (<i>al netto delle murature</i>)	mq 42,30
→ superficie terrazza	mq 11,00

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terzo	ml 2,82

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	mq 46,50	1	mq 46,50
Superficie terrazza	mq 11,00	1/3	mq 3,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			mq 50,20

→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>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.</i>	mq 50,20
--	-----------------

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

→ **Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 27 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terzo (al netto delle murature)	mq 62,60
→ superficie terrazze	mq 5,40

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terzo	ml 2,82

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	mq 68,90	1	mq 68,90
Superficie terrazza	mq 5,40	1/3	mq 1,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			mq 70,70

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>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.</i>	mq 70,70
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

4) Ufficio sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 (errata) – cl. 3 – cons. 37 mq vani – rendita € 49,68;

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra (al netto delle murature)	mq 35,35

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra	ml 3,15

SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICIO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda ufficio mq 38,90	1	mq 38,90

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICIO	mq 38,90
---------------------------------------	-----------------

→ SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICIO <i>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.</i>	mq 38,90
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Immobili descritti al punto **1)**

- Fabbricato al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- Terreno al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO
- Area coperta e scoperta al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.

Annesso agricolo ad uso rimessa attrezzi e deposito:

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
124	754		F/6				COSTITUZIONE del 28/09/2015 Pratica n. GR0072184 in atti dal 28/09/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO GR0072136 DEL 28/09/2015 (n. 72136.1/2015)

Intestato a:



Confini: Fg.124, Partt. 127, 704, 753.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Terreno:

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie m ²	Reddito		Tipo Mappale del 28/09/2015 Pratica n. GR0072136 in atti dal 28/09/2015 presentato il 28/09/2015 (n. 72136.1/2015)
				Ha are ca	Dominicale	Agrario	
124	753		ULIVETO 1	1 01 31	€ 41,86	€ 39,24	
Notifica:							

Intestato a:

Confini: Fg.124, Partt. 754, 704, 473, 768, 626, 627, 125, Strada vicinale S. Biagio.

Area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato:

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie m ²	Reddito		Tipo Mappale del 28/09/2015 Pratica n. GR0072136 in atti dal 28/09/2015 presentato il 28/09/2015 (n. 72136.1/2015)
				Ha are ca	Dominicale	Agrario	
124	754		ENTE URBANO	04 78			

Confini: Fg.124, Partt. 127, 704, 753.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Immobile descritto al punto 2)

Magazzino al Foglio 114 – part. 640

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
114	640		C/2	3	18 m ²	Euro 24,17	
Indirizzo PIAZZA UMBERTO n. 1 Piano T							

Intestato a:



Immobili descritti al punto 3)

-Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.25.

-Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.26.

-Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.27.

Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.25.

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
124	468	25	A/2	1	3 vani	Euro 178,18	
Indirizzo VIA DEL BIVIO n. 17 Piano 3							

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.26.

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
124	468	26	A/2	1	3 vani	Euro 178,18	
Indirizzo VIA DEL BIVIO n. 17 Piano 3							



Confini: Fg.124, Part. 468, Subb. 28, 27, 13, 7 vano scala condominiale.

Appartamento sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 124, part. 468, sub.27.

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
124	468	27	A/2	1	3,5 vani	Euro 207,87	
Indirizzo VIA DEL BIVIO n. 17 Piano 3							

Intestato a:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Confini: Fg.124, Part. 468, Subb. 28, 25, 26, 13, 7 vano scala condominiale.

Immobile descritto al punto 4)

Ufficio al Foglio 114 – part. 334 – sub. 2

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
114	334	2	C/2	3	37 m ²	Euro 49,68	
Indirizzo VIA DEL BIVIO n. 7 Piano T							

Intestato a:

Immobile descritto al punto 5)

Terreno al Foglio 124 – part. 628

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		FRAZIONAMENTO del 08/10/1998 in atti dal 08/10/1998 (n. 2138.4/1998)
				m ²	Dominicale	Agrario	
124	628		ULIVETO 1	01 71	€ 0,71	€ 0,66	
Notifica:							

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Intestato a:**Confini:** Fg.124, Partt. 627, 618, Strada vicinale S. Biagio.

Immobili descritti al punto **6)** Uliveto sito nel comune di Manciano (GR), al foglio 113, partt. 83 e 84.

Terreno al Foglio 113 – part. 83

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie m ²	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0090326 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 31880.1/2007)
				Ha are ca	Dominicale	Agrario	
113	83		ULIVETO 2	10 80	€ 3,07	€ 2,23	
Notifica:							

Intestato a:**Terreno al Foglio 113 – part. 84**

L'immobile è censito al Catasti Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. GR0090327 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 31881.1/2008)
				m ²	Dominicale	Agrario	
113	84		ULIVETO 2	Ha are ca 03 40	€ 0,97	€ 0,70	

Notifica:

Intestato a:

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 di cui alla nota di trascrizione al r.g. 9959 e r.p. 7498 del 16/06/2021 dell'atto giudiziario del 28/05/2021 n. rep. 919 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

4. QUESITO N.4

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

4.1.1 INDAGINE CATASTALE Immobili descritti al punto 1)

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Manciano (GR) e risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- **Fabbricato** sito nel comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al **foglio 124, part. 754** - cat. F/6;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 753** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito domenicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;
- **Area coperta e scoperta** sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 754** – qualità ENTE URBANO- superficie 4 are, 78 centiare.

I beni sopracitati risultano intestati a:



Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.1 CORRISPONDENZA CATASTALE immobili descritti al punto 1)

Il fabbricato risulta accatastato come “fabbricato in attesa di dichiarazione”, pertanto non è presente la planimetria, circostanza che non permette di fare un confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

Relativamente ai terreni preme segnalare che la posizione attuale del fabbricato non risulta corrispondere a quella riportata nella mappa catastale, circostanza che modifica non solo la particella associata al fabbricato ma anche la confinante particella 753. La situazione catastale potrà essere regolarizzata tramite la redazione di pratiche catastali atte a identificare la corretta ubicazione in mappa della particella 754 e, conseguentemente, anche della particella 753, previ rilievi da eseguire con idonea strumentazione.

Per la regolarizzazione catastale si stimano spese tecniche pari a circa **2.500,00** euro, oltre a circa **320,00** euro di diritti, tale spesa sarà tenuta in considerazione nella valutazione dell’immobile.

Premesso che la regolarizzazione catastale avrebbe comportato ulteriori spese a carico della procedura e che nell’ambito dell’esecuzione forzata il compendio viene trasferito allo stato in cui si trova, e che, inoltre, l’immobile censito al foglio 124, particella 754, si trova, con la sua corte esclusiva, all’interno della particella 753, la sottoscritta CTU non ha ritenuto opportuno provvedere alla regolarizzazione catastale ed ha proceduto con la formazione di un lotto unico di vendita composto anche dalle particelle 753 e 754, dal valore del quale verranno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione catastale.

4.1.2 INDAGINE CATASTALE Immobile descritto al punto 2)

L’immobile è ubicato nel Comune di Manciano (GR) e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ **Magazzino/locale di deposito** sito nel comune di Manciano (GR), in via Corta n.1 (al catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 114 – part. 640**– p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17;

Il bene sopracitato risulta intestato a:

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.2 CORRISPONDENZA CATASTALE immobili descritti al punto 2)

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 114 - part. 640 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata. Si evidenzia che l'altezza interna da pavimento a soffitto, rilevata nell'appartamento al momento del sopralluogo, è risultata pari a 2,55 m anziché 2,60 m, come invece riportato in planimetria catastale e che in visura l'indirizzo riportato è Piazza Umberto n.1, mentre nell'atto di compravendita Rep. n. 3095 del 6.08.2004, l'immobile risulta ubicato nella via Corta n.1 La scrivente CTU non ritiene necessario eseguire un aggiornamento in quanto le lievi discrepanze rilevate non risultano incidenti né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile oggetto di perizia.

4.1.3. INDAGINE CATASTALE Immobili descritti al punto 3)

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Manciano (GR) e risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 25** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;
- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

I beni sopracitati risultano intestati a:



Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.3 CORRISPONDENZA CATASTALE immobili descritti al punto 3)

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al **foglio 124 – part. 468 – sub. 25**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 124 - part. 468 – sub. 25 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata, a meno della posizione della porta di ingresso che è più grande e si trova in posizione centrale rispetto al corridoio e non spostata verso il vano scale, come invece rappresentato al catasto. La scrivente CTU non ritiene necessario eseguire un aggiornamento in quanto le lievi discrepanze rilevate non risultano incidenti né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile oggetto di perizia.

Si precisa, inoltre, che nella planimetria catastale non è rappresentato il prosieguo del fabbricato lato est.

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 124 - part. 468 – sub. 26 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata; in planimetria risulta un ripostiglio, che al momento del sopralluogo era adibito a cucinotto e aperto sul soggiorno. La scrivente CTU non ritiene necessario eseguire un aggiornamento in quanto le lievi discrepanze rilevate non risultano incidenti né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile oggetto di perizia.

Si precisa, inoltre, che nella planimetria catastale non è rappresentato il prosieguo del fabbricato lato est.

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 124 - part. 468 – sub. 26 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata.

Si precisa, inoltre, che nella planimetria catastale non è rappresentato il prosieguo del fabbricato lato est.

4.1.4 INDAGINE CATASTALE Immobile descritto al punto 4)

L'immobile è ubicato nel Comune di Manciano (GR) e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ **Ufficio** sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 114 –**

**part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 (errata) – cl. 3 – cons. 37 mq vani –
rendita € 49,68;**

Il bene sopracitato risulta intestato a:

→



c.f.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.4 CORRISPONDENZA CATASTALE immobile descritti al punto 4)

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 114 - part. 334 – sub. 2 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata.

Nella planimetria catastale il fondo è rappresentato più ampio delle sue reali dimensioni, nella tavola, infatti, sono presenti due fondi collegati, quello oggetto di perizia ne costituisce solo una porzione, nella quale, inoltre, non sono rappresentati il bagno e l'antibagno, oltre a una piccola finestra, rilevati in fase di sopralluogo.

Si segnala, inoltre, che l'immobile risulta catastalmente in categoria C/2 (magazzino), mentre urbanisticamente è un ufficio dal 1992.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile sarà necessario eseguire due differenti pratiche "Docfa" concatenate: la prima relativa alla sostituzione della planimetria errata e la seconda finalizzata al cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio, con soppressione del sub esistente e costituzione di un nuovo sub. Per la redazione delle pratiche catastali sopra descritte si stimano spese tecniche pari a circa **700,00 euro**, oltre a **100,00 euro** di diritti.

Premesso che la regolarizzazione catastale avrebbe comportato ulteriori spese a carico della procedura e che nell'ambito dell'esecuzione forzata il compendio viene trasferito allo stato in cui si trova la sottoscritta CTU, informato il Giudice dell'esecuzione con istanza in data 03/11/2023, non ha ritenuto opportuno procedere alla regolarizzazione, proponendo la stima dell'unità immobiliare nello stato di fatto, decurtando il valore delle spese necessarie alla regolarizzazione della situazione catastale dello stesso.

4.1.5 INDAGINE CATASTALE Immobile descritto al punto 5)

L'immobile è ubicato nel Comune di Manciano (GR) e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 124 – part. 628** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

Il bene sopracitato risulta intestato a:



Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.5 CORRISPONDENZA CATASTALE immobili descritti al punto 5)

Dall'analisi della documentazione reperita con ispezione catastale e le risultanze di sopralluogo, non si riscontrano criticità sul mappale in esame.

4.1.6 INDAGINE CATASTALE Immobili descritti al punto 6)

Gli immobili nel Comune di Manciano (GR) e risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 113 – part. 83** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito domenicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al **foglio 113 – part. 84** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito domenicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

I beni sopracitati risultano intestati a:



Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

4.2.6 CORRISPONDENZA CATASTALE immobili descritti al punto 6)

Dall'analisi della documentazione reperita con ispezione catastale e le risultanze di sopralluogo, non si riscontrano criticità sul mappale in esame.

5. QUESITO N.5

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

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Manciano (GR) è dotato del Piano Operativo, approvato il 30/11/2017 e rettificato con delibera n.16 del 19/03/2018

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti nel contesto come segue:

Immobili descritti al punto **1)**

- **Fabbricato** sito nel Comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 124, part. 754** - cat. F/6;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 753** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito domenicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;
- **Area coperta e scoperta** sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 754** – qualità ENTE URBANO.

Le particelle sopra elencate ricadono in parte all'interno dell'U.T.O.E. di Montemerano "CINTURA DI PERTINENZA URBANA – INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE UNA NUOVA ADOZIONE IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE", in parte nel territorio aperto, all'interno di un'area denominata "ZONA DI INFLUENZA URBANA".

Immobile descritto al punto 2)

- **Magazzino**/locale di deposito sito nel comune di Manciano (GR in via Corta n.1 (al catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 114 – part. 640** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.

L'immobile si trova all'interno dell'U.T.O.E. di Montemerano "PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO", interventi ammissibili: ristrutturazione d4.

Immobile descritto al punto 3)

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 25** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

→ **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

→ **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

Il fabbricato che ospita gli immobili suddetti si trova all'interno dell'U.T.O.E. di Montemerano "PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO", interventi ammissibili: ristrutturazione d4.

Immobile descritto al punto **4)**

→ **Ufficio** sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 114 – part. 334 – sub. 2** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 37 mq vani – rendita € 49,68;

Il fabbricato che ospita gli immobili suddetti si trova all'interno dell'U.T.O.E. di Montemerano "PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO", da quanto rilevabile dalle tavole di piano gli interventi ammissibili sono presumibilmente riconducibili alla ristrutturazione d3, da un colloquio telefonico intercorso con i tecnici del comune di Manciano, si ritiene opportuno approfondire, in quanto la tavola riporta un retino non coerente con la legenda.

Immobile descritto al punto **5)**

→ **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 124 – part. 628** – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

Il terreno sopra riportato ricade all'interno dell'U.T.O.E. di Montemerano "CINTURA DI PERTINENZA URBANA – INTERVENTI PER I QUALI OCCORRE UNA NUOVA ADOZIONE IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE".

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

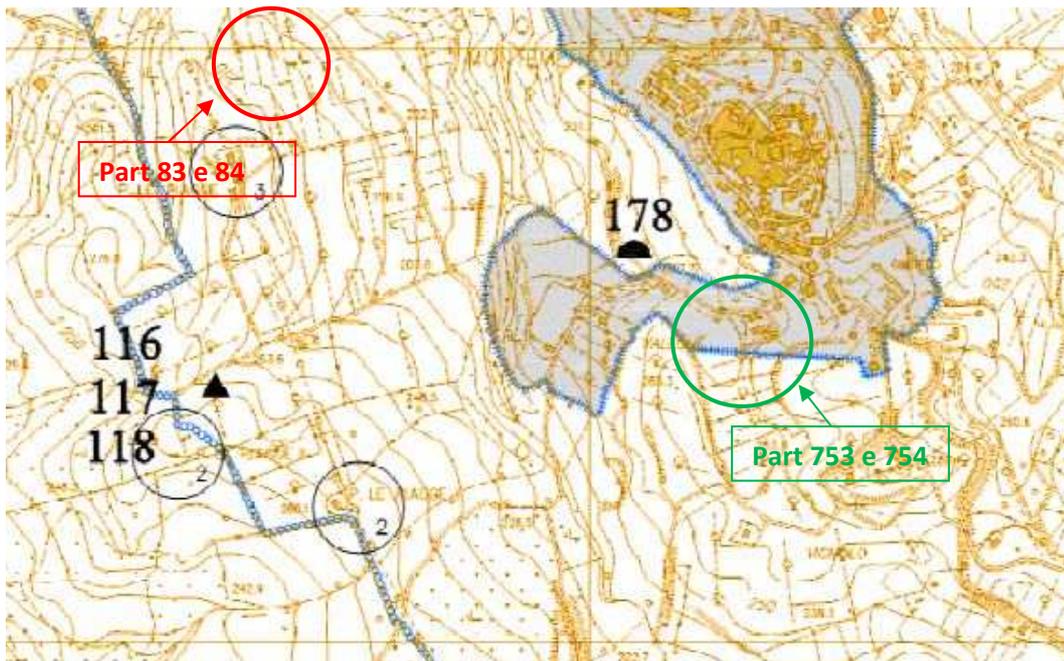
Immobili descritti al punto 6)

- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 113 – part. 83** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito dominicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- **Terreno** sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al **foglio 113 – part. 84** – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

Le particelle sopra elencate ricadono nel territorio aperto, all'interno di un'area denominata "ZONA DI INFLUENZA URBANA".

Di seguito si riporta uno stralcio del P.O.:

TAV. 3.1 TERRITORIO APERTO - PROGETTO DI PIANO – Assetto strutturale: vincoli di piano Saturnia-Montemerano-Poderi di Montemerano

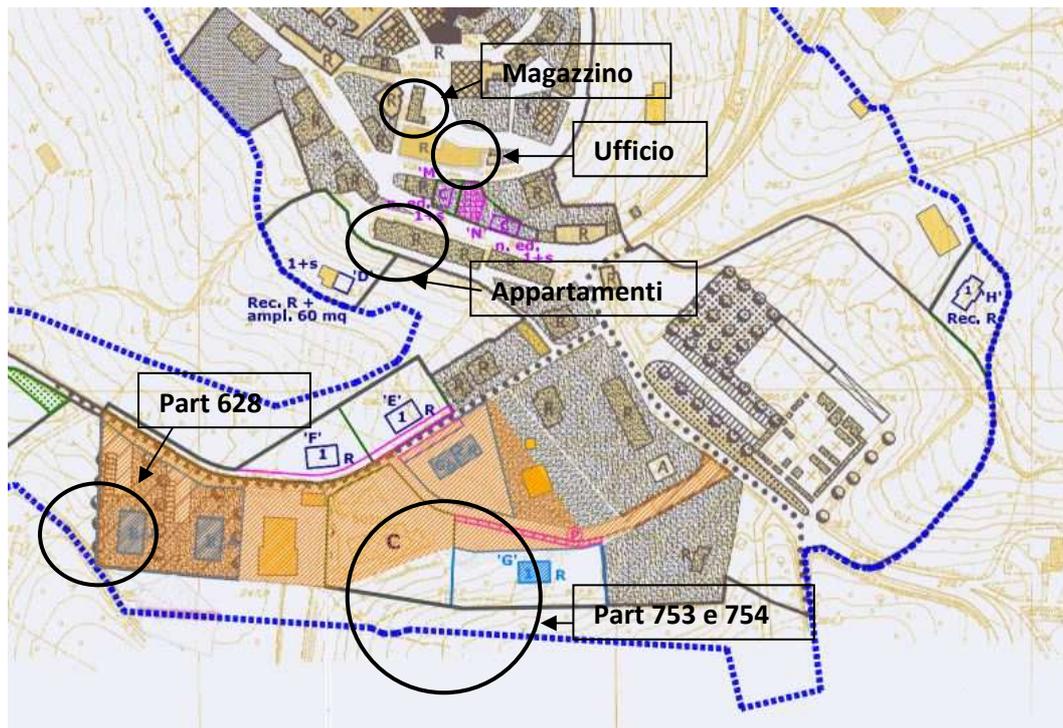


Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

LEGENDA TAV. 3.1



TAV. 4.4 CENTRI ABITATI - PROGETTO DI PIANO – Assetto strutturale: centri abitati A MONTEMERANO – B PODERI DI MONTEMERANO



LEGENDA TAV. 4.4



Si rimanda all'Allegato n. 6 per l'estratto della normativa vigente

Relativamente ai **vincoli**, dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

Risultano sottoposti a vincolo idrogeologico i seguenti immobili:

- Fabbricato al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- Terreno al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO
- Area coperta e scoperta, al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.
- Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 25
- Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 26

→ Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 27

→ Terreno al foglio 124 – part. 628

→ Terreno al foglio 113 – part. 83

→ Terreno al foglio 113 – part. 84

Si segnala la presenza di prescrizioni derivanti dal rispetto delle distanze da strade vicinali, comunali (metri lineari 10 dal ciglio)

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 – Estratto normativa vigente e Allegato N.7 - Certificato di destinazione urbanistica

6. QUESITO N.6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati 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

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:

Immobili descritti al punto **1)**

→ **Fabbricato al foglio 124, part. 754** - cat. F/6;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Relativamente all'annesso agricolo, presso il comune di Manciano (GR) sono state reperiti i seguenti documenti:

- 1) Pratica edilizia n. 5760 del 2005**, per la realizzazione di un annesso agricolo – RIESAME PRATICA 5760 in Loc. Stecconato Fg.124, mapp. 624, 628, domanda prot. n.11398 del 16/06/2005, parere favorevole del responsabile del servizio del 27/06/2005, Permesso di Costruire Oneroso n. 5760 del 18/07/2005. Inizio lavori del 04/08/2005, fine lavori del 29/02/2008. Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale del 15/07/1999.

- 2) Denuncia di Inizio Attività n. 79 del 2006**, per la realizzazione di strada di accesso al fabbricato censito al foglio 124, Particella 624, da realizzarsi in Montemerano, Loc. Stecconato, comune di Manciano, Foglio 124, mappali 624 e 125 inizio lavori del 10/07/2006, fine lavori del 24/04/2009.

Preme precisare che il trasferimento alla signora [REDACTED] degli immobili al foglio 124, particelle 753 e 754 (nella loro precedente identificazione part.624) è avvenuto in data 29/12/2005 (atto trascritto il 20/01/2006 ai nn.1076/617), il trasferimento dell'immobile al foglio 124, particella 628 è avvenuto in data 30/01/2009, trascritto in data 24/02/2009 ai nn. 2713/1825 e cioè successivamente al rilascio del permesso di costruire n. 5760 del 18/07/2005. All'art. 4 dell'atto di compravendita del 29/12/2005, relativo alla particella 624, viene riferito che l'immissione in possesso ha avuto luogo già prima della stipula dell'atto. Relativamente alla particella 628, all'art.4 dell'atto di compravendita del 30/01/2009, viene specificato che l'acquirente [REDACTED] consegue il possesso giuridico del terreno suddetto dalla data dell'atto.

Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente al fabbricato non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino l'abitabilità o l'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati alla pratica del 2005, per quanto rilevato si indicano di seguito le difformità riscontrate:

1. È presente un piano interrato con scale di collegamento che partono dal piano terra, non legittimo;
2. Non risulta realizzato il pergolato;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni;
4. Difformità prospettiche dovute a diverso posizionamento e dimensione delle aperture;
5. Lo spessore delle murature in elevazione risulta maggiore rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici;
6. L'altezza del fabbricato è risultata maggiore di 85 cm (misura esterna sottogronda), con conseguente aumento del volume dell'immobile;
7. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un solaio di piano primo, di cui è risultata realizzata solo l'orditura principale;
8. Si segnala la presenza di finestrate al livello del piano sottotetto, non riportate sugli elaborati grafici di progetto.
9. Sono presenti sistemazioni esterne quali muretti e scale, non riportate negli elaborati grafici

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

Preme precisare che, al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato privo di pavimentazione, infissi e finiture, con anche porzioni strutturali non completate.

Visto quanto sopra, si ritiene che l'immobile sia trasferibile, ma non conforme. La regolarità urbanistica della preesistenza costituisce il presupposto necessario per la realizzazione di interventi edilizi che vanno oltre la CILA.

Nel caso in esame non è possibile procedere con un accertamento di conformità in sanatoria. A seguito di un confronto con i tecnici del Comune di Manciano (GR), la scrivente CTU ritiene che il piano interrato debba essere riempito e che l'accesso allo stesso debba essere inibito tramite il ripristino del solaio in corrispondenza del foro da cui parte il vano scale, relativamente alla maggiore altezza del fabbricato, ed alle difformità interne ed esterne, acclarato che le quelle relative alla maggiore altezza in elevazione non possono essere ripristinate senza pregiudicare la stabilità strutturale delle parti conformi, la sottoscritta CTU ritiene di poter fare riferimento all'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 206 della l.r. 65/2015 che di seguito si riportano:

Art. 34 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

- 1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
- 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso*

residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

Art. 206 l.r. 65/2015

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.

4. Abrogato.

La scrivente CTU non si trova nella possibilità di calcolare l'importo della sanzione, perché lo stesso deve essere calcolato dal Comune.

Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto di tale circostanza riducendo il prezzo del 15%, comprendendo, in tale riduzione, anche il costo del riempimento e della chiusura del piano interrato.

Successivamente sarà necessario procedere anche con l'accatastamento dell'immobile.

Saranno a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia e catastale, non inferiori a € 7.000,00

Si precisa, inoltre, che la strada di accesso all'immobile, di cui alla pratica 29 del 2006, al momento del sopralluogo è risultata realizzata solo in parte.

Immobile descritto al punto 2)

→ **Magazzino**/locale di deposito al **foglio 114 – part. 640**

Presso gli uffici comunali non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile *de quo*. Si precisa che lo stesso è stato acquistato dalla signora XXXXXXXXXX nell'anno 2004 e che, precedentemente il fondo era di proprietà del Comune di Manciano (GR).

Relativamente alla legittimità dell'immobile suddetto si ritiene di poter fare riferimento all'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che di seguito si riporta:

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha

interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

Si precisa che, da quanto riferito dai tecnici comunali e dalla proprietà la costruzione dell'immobile dovrebbe risalire ad un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Non è possibile fare un confronto, in quanto non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile *de quo*, preme precisare che lo stato attuale è risultato, al momento del sopralluogo, sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

Immobili descritti al punto **3)**

→ **Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 25**

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- 1) **Pratica edilizia n. 625 del 1967**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in frazione di Montemerano, parere favorevole della commissione edilizia del 27/08/1968 Licenza n. 625 del 28/08/1968, e successiva variante per modifiche prospettiche di cui al nulla osta del 17/03/1971.
- 2) **Denuncia di Inizio Attività n. 380 del 2008**, per frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari, inizio lavori 01/12/2008, fine lavori 19/02/2010.

Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta che, relativamente al fabbricato, non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino l'abitabilità o l'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A del 2008 e dalla pratica edilizia originale del 1967, per quanto rilevato si indicano di seguito le difformità riscontrate:

Rispetto alla D.I.A del 2008:

1. Lievi difformità interne relative al posizionamento dei tramezzi; il muro che divide la camera dal soggiorno-cottura e dal corridoio è risultato realizzato traslato rispetto a quanto previsto nel progetto, circostanza che comporta l'aumento della superficie della camera e la conseguente diminuzione di quella del soggiorno-cottura;
2. L'apertura che costituisce l'ingresso all'unità immobiliare è risultata più ampia rispetto a quella riportata sugli elaborati di progetto;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

La DIA ha legittimato le modifiche interne relative alla diversa distribuzione degli spazi ed al frazionamento.

Si precisa che negli elaborati grafici allegati DIA del 2008 è riportato lo “stato attuale” precedente agli interventi ivi previsti; pertanto, è stato necessario procedere al confronto con la pratica edilizia del 1967, rappresentante, invece, lo stato legittimo.

Il confronto con la pratica originale ha evidenziato le seguenti difformità:

3. Arretramento dell'ingresso comune con altri due appartamenti, che dà sul pianerottolo condominiale con aumento di superficie del bene nella sua originale conformazione e riduzione delle dimensioni del vano scala comune.
4. La larghezza del bagno è segnata pari a 160 cm, quella rilevata è pari a 170 cm
5. Il tramezzo che divide il corridoio dalle altre stanze è risultato realizzato in posizione traslata, tale da ridurre la larghezza del corridoio di 10 cm circa.
6. Il muro di spina, che separa l'unità immobiliare dal corridoio comune con altri due appartamenti, risulta traslato di 10 centimetri rispetto alla posizione riportata sulle piante allegate al progetto originale.
7. Altezza rilevata leggermente inferiore a quella riportata sugli elaborati.
8. L'apertura che fa da ingresso all'unità immobiliare è risultata più ampia rispetto a quella riportata sugli elaborati di progetto;
9. Il tramezzo dell'attuale ripostiglio risulta traslato verso l'ingresso, a formare un disimpegno.

Preme precisare che la planimetria catastale depositata in data 08/04/1986, che si riferisce all'immobile prima del frazionamento da cui deriva, corrisponde allo stato rilevato durante il sopralluogo, a meno delle modifiche legittimate con la DIA del 2008 e che l'apertura che costituisce l'attuale ingresso è rappresentata della dimensione attuale.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

Relativamente alle difformità riscontrate ed elencate dal punto 3 al 9, visto l'art. 198 della L.R. 65/2014 che letteralmente recita:

“1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano, il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.

2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

4. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi.”

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

La scrivente CTU ritiene che le difformità dal punto 3 al 9, rientrino tra le tolleranze costruttive e che, pertanto, l'appartamento possa considerarsi sostanzialmente conforme rispetto agli elaborati allegati al progetto del 1967, a meno degli interventi realizzati successivamente con la DIA del 2008, salvo diverse determinazioni dell'amministrazione comunale.

Relativamente alle difformità ai punti 1 e 2, si ritiene possano essere regolarizzate ai sensi dell'art.136 L.R.T. n.65/2014 tramite deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti e pagamento di una sanzione non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**, oltre diritti di segreteria. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, non inferiore a € **1.500,00 (euro millecinquecento/00)** ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa € **500,00 (euro cinquecento)**

Preme precisare che la modifica dell'apertura che costituisce l'ingresso all'appartamento, pur essendo realizzata su muratura portante, non comporta la necessità di una sanatoria strutturale, in quanto realizzata certamente in data antecedente alla classificazione sismica del comune di Manciano (GR), in quanto compare della dimensione reale sia nella rappresentazione dello stato attuale allegata alla DIA del 2008, sia nella planimetria catastale del 08/04/1986. Si sottolinea, inoltre, che al momento del sopralluogo la dimensione del vano soggiorno cucina risulta pari a circa 13,85 mq, inferiore rispetto alla dimensione minima, pari a 14 mq (cfr. Art.30 del Regolamento Edilizio del Comune di Manciano) e che la differenza rientra nella tolleranza del 2% e che pertanto risulta sanabile.

- **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 26** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

- 1) **Pratica edilizia n. 625 del 1967**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in frazione di Montemerano, parere favorevole della commissione edilizia del 27/08/1968 Licenza n. 625 del 28/08/1968, e successiva variante per modifiche prospettiche di cui al nulla osta del 17/03/1971.
- 2) **Pratica edilizia n. 598 del 1993**, relazione di asseveramento per opere interne.
- 3) **Denuncia di Inizio Attività n. 380 del 2008**, per frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari, inizio lavori 01/12/2008, fine lavori 19/02/2010.

Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta che, relativamente al fabbricato, non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino l'abitabilità o l'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A del 2008 e dalla pratica edilizia originale del 1967, per quanto rilevato si indicano di seguito le difformità riscontrate.

Relativamente alla D.I.A. del 2008:

1. Lievi difformità interne relative al posizionamento dei tramezzi, che risultano traslati, con conseguente modifica dei mq dei vani;
2. L'attuale cucinotto ha, negli elaborati di progetto allegati alla DIA del 2008, destinazione antibagno, risulta, inoltre chiusa l'apertura di collegamento che collegava il bagno all'originale antibagno;
3. La parete che separa l'appartamento dal disimpegno comune ad altri due appartamenti risulta traslata verso nord e riduce la larghezza del corridoio comune, con conseguente ampliamento delle superfici dei vani.

La DIA ha legittimato le modifiche interne relative al frazionamento ed alla diversa distribuzione degli spazi, a meno delle difformità sopra riportate.

Si precisa che negli elaborati grafici allegati DIA del 2008 è riportato lo "stato attuale" precedente agli interventi ivi previsti; pertanto, è stato necessario procedere al confronto con la pratica edilizia del 1967, rappresentante, invece, lo stato legittimo.

Il confronto con la pratica originale ha evidenziato le seguenti difformità, a meno di quelle legittimate con la DIA del 2008:

4. Arretramento dell'ingresso comune con altri due appartamenti, che dà sul pianerottolo condominiale con aumento di superficie del bene nella sua originale conformazione e riduzione delle dimensioni del vano scala comune.
5. La parete che separa l'appartamento dal disimpegno comune ad altri due appartamenti risulta traslata verso nord e riduce la larghezza del corridoio comune, con conseguente ampliamento delle superfici dei vani

6. Il tramezzo che divide il corridoio dalle altre stanze è risultato realizzato in posizione traslata, tale da ridurre la larghezza del corridoio di 10 cm circa.
7. Altezza rilevata leggermente inferiore a quella riportata sugli elaborati.

Preme precisare che la planimetria catastale depositata in data 08/04/1986, che si riferisce all'immobile prima del frazionamento da cui deriva, corrisponde allo stato rilevato durante il sopralluogo, a meno delle modifiche legittimate con la DIA del 2008.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

Relativamente alle difformità riscontrate ed elencate dal punto 4 al 7, visto l'art. 198 della L.R. 65/2014 che letteralmente recita:

"1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano, il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.

2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

4. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi."

La scrivente CTU ritiene che le difformità al punto 3 al 9, rientrino tra le tolleranze costruttive e che, pertanto, l'appartamento possa considerarsi sostanzialmente conforme rispetto agli elaborati allegati al progetto del 1967, a meno degli interventi realizzati successivamente con la DIA del 2008, salvo diverse determinazioni dell'amministrazione comunale.

Relativamente alle difformità ai punti da 1 e 3, si ritiene possano essere regolarizzate ai sensi dell'art.136 L.R.T. n.65/2014 tramite deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti e pagamento di una sanzione non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**, oltre diritti di segreteria.

Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, non inferiore a € **1.500,00 (euro millecinquecento/00)** ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa € **500,00 (euro cinquecento)**

La difformità al punto 2, relativa alla realizzazione del cucinotto al posto dell'antibagno, circostanza che crea un accesso diretto ai servizi igienici dai locali

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

adibiti a cucina, visto l'articolo 47 del Regolamento Edilizio del Comune di Manciano, non risulta sanabile; pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi e spostata la cucina in altra posizione all'interno del vano soggiorno.

Della necessità di eseguire il ripristino suddetto se ne terrà conto nella valutazione dell'immobile.

→ **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 124 – part. 468 – sub. 27** – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

- 4) Pratica edilizia n. 625 del 1967**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in frazione di Montemerano, parere favorevole della commissione edilizia del 27/08/1968 Licenza n. 625 del 28/08/1968, e successiva variante per modifiche prospettiche di cui al nulla osta del 17/03/1971.
- 5) Pratica edilizia n. 598 del 1993**, relazione di asseveramento per opere interne.
- 6) Denuncia di Inizio Attività n. 380 del 2008**, per frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari, inizio lavori 01/12/2008, fine lavori 19/02/2010.

Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta che, relativamente al fabbricato, non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino l'abitabilità o l'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A del 2008 e dalla pratica edilizia originale del 1967, per quanto rilevato si indicano di seguito le difformità riscontrate:

1. Lievi difformità interne relative al posizionamento dei tramezzi, che risultano traslati, nei limiti della tolleranza del 2% (non segnalati nello stato sovrapposto);
2. La parete che separa la camera dal disimpegno risulta traslata verso nord e riduce la larghezza del corridoio comune, con conseguente ampliamento delle superfici del vano.

La DIA ha legittimato le modifiche interne relative al frazionamento ed alla diversa distribuzione degli spazi, a meno delle difformità sopra riportate.

Si precisa che negli elaborati grafici allegati DIA del 2008 è riportato lo "stato attuale" precedente agli interventi ivi previsti; pertanto, è stato necessario procedere al confronto con la pratica edilizia del 1967, rappresentante, invece, lo stato legittimo.

Il confronto con la pratica originale ha evidenziato le seguenti difformità, a meno di quelle legittimate con la DIA del 2008:

3. Riduzione dello spessore del tramezzo che divide il bagno dalla camera a nord;

4. Apertura di un vano sulla muratura portante a creare l'ingresso all'attuale soggiorno.
5. Altezza rilevata leggermente inferiore a quella riportata sugli elaborati.

Preme precisare che la planimetria catastale depositata in data 08/04/1986, che si riferisce all'immobile prima del frazionamento da cui deriva, corrisponde allo stato rilevato durante il sopralluogo, a meno delle modifiche legittimate con la DIA del 2008.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

Relativamente alle difformità riscontrate ed elencate dal punto 3 al 5, visto l'art. 198 della L.R. 65/2014 che letteralmente recita:

"1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano, il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.

2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione

della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

4. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi."

La scrivente CTU ritiene che le difformità al punto 3 al 5, rientrino tra le tolleranze costruttive e che, pertanto, l'appartamento possa considerarsi sostanzialmente conforme rispetto agli elaborati allegati al progetto del 1967, a meno degli interventi realizzati successivamente con la DIA del 2008, salvo diverse determinazioni dell'amministrazione comunale.

Relativamente all'aspetto strutturale, per le difformità descritte ai punti 3 e 4, la CTU ritiene che, pur essendo relative a modifiche della muratura portante, non comportino la necessità di una sanatoria strutturale, in quanto realizzata certamente in data antecedente alla classificazione sismica del comune di Manciano (GR), visto che entrambe le modifiche sono riportate sia nella rappresentazione dello stato attuale allegata alla DIA del 2008, sia nella planimetria catastale del 08/04/1986.

Relativamente alla difformità al punto 2, si ritiene possa essere regolarizzate ai sensi dell'art.136 L.R.T. n.65/2014 tramite deposito di Comunicazione Inizio

Lavori Asseverata per lavori già eseguiti e pagamento di una sanzione non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**, oltre diritti di segreteria.

Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, non inferiore a € **1.500,00 (euro millecinquecento/00)** ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa € **500,00 (euro cinquecento)**

Immobile descritto al punto 4)

→ **Ufficio** sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 114 – part. 334 – sub. 2** – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 37 mq vani – rendita € 49,68;

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

- 1) Pratica edilizia n. 12 del 1991**, richiesta di autorizzazione per esecuzione di opere di sostituzione porta, riparazione intonaci interni e pavimento.
- 2) Pratica edilizia n. 380 del 1991**, relazione di asseveramento per opere interne, relative alla realizzazione di un tramezzo divisorio per formazione di bagno e antibagno.
- 3) Pratica edilizia n. n. 4206 del 1992**, sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio, concessione di sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 del 10/08/1992, parere del tecnico comunale del 03/08/1992, parere ufficio sanitario del 03/08/1992, parere commissione edilizia del 03/08/1992, parere dell'Unità Sanitaria Locale del 03/08/1992, parere favorevole SBAA del 11/09/1993.

Si segnala che all'interno della pratica edilizia è stata rinvenuta documentazione relativa ad un'indagine edilizia disposta dalla Procura della Repubblica relativa all'immobile *de quo*.

Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta che, relativamente al fabbricato, non sono stati rinvenuti documenti che ne attestino l'abitabilità o l'agibilità.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, a meno di una piccola finestra realizzata in data successiva al 1992, infatti non compare nella documentazione allegata alla sanatoria di cui alla pratica n. 4206 del 1992. La difformità riscontrata, trattandosi di difformità che non crea un aumento di volumetria e che non vanno ad incidere sul valore dell'immobile, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante Accertamento di conformità in sanatoria, per modifiche interne ed esterne, previo pagamento di una sanzione **da € 1.000,00 (euro mille/00) a € 5.164,00 (euro)**, oltre al pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, non inferiore a **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)** ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa **€ 500,00 (euro cinquecento)**.

Si precisa che non sarà necessario procedere con una sanatoria strutturale, anche se l'apertura risulta realizzata su muratura portante, in quanto le sue

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

dimensioni risultano inferiori a 0,50 mq e, pertanto, l'intervento rientra nell'Elenco degli interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità di cui all'articolo art. 94 bis c. 1 lett. c) del d.p.r. 380/2001 e dell'articolo 170 bis della l.r. 65/2014 – Allegato C art. 12 Regolamento n. 1/R/2022, punto B.8.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

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 dell'unità immobiliare *de quo*, la sottoscritta 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 **numero 7 lotti**"*.

- ☐ n°1 LOTTO di vendita costituito da ANNESSO AGRICOLO in Loc. Montemerano, nel comune di Manciano (GR), posto al *piano terra, primo e interrato*, AREA COPERTA E SCOPERTA sulla quale sorge il fabbricato TERRENO al Foglio 124 particella 756, TERRENO al Foglio 124, particella 628. Si precisa che il fabbricato è stato realizzato a servizio delle due particelle di terreno sopra elencate, collegate anche dal Vincolo di destinazione a favore del Comune di Manciano (GR) e contro XXXXXXXXXX di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autentica nelle firme Segretario Generale in data 25/07/2005, repertorio n. 3134, trascritto a Grosseto in data 12/08/2005 ai n. 14208 del registro generale e 8878 del registro particolare, circostanze per le quali la scrivente CTU ha ritenuto opportuna tale formazione del lotto.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- ❑ n°2 LOTTO di vendita costituito da MAGAZZINO posto al piano *terra*, in Montemerano, comune di Manciano, con accesso da Via Corta n.1 (in catasto piazza Umberto n.1);
- ❑ n°3 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terzo*, in Montemerano, nel comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17;
- ❑ n°4 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terzo*, in Montemerano, nel comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17;
- ❑ n°5 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terzo*, in Montemerano, nel comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17;
- ❑ n°6 LOTTO di vendita costituito da UFFICIO posto al piano *terra*, in Montemerano, nel comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.7;
- ❑ n°7 LOTTO di vendita costituito da TERRENI A ULIVETO posti in Montemerano, nel comune di Manciano (GR);

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

I beni in oggetto, costituiti da:

- ANNESSO AGRICOLO - FABBRICATO IN CORSO DI DEFINIZIONE sito nel comune di Manciano (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 124, part. 754 - cat. F/6
- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 753
- AREA COPERTA E SCOPERTA sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.
- MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO sito nel comune di Manciano (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 114 – part. 640;
- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita nel Comune di Manciano (GR), censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 25;
- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita nel Comune di Manciano (GR), censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 26;
- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 27;
- UFFICIO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 114 – part. 334 – sub. 2;
- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 83;
- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 84;
- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 124 – part. 628;

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 16.06.2021 n. 9959 del reg. gen. e n. 7498 del reg. part. è **pignorato** per **L'INTERA E PIENA PROPRIETÀ**.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi sono risultate **LIBERE**.

Relativamente all'APPARTAMENTO in Manciano, via del Bivio n.17, censito al Catasto Fabbricati al Fg. **124**, Part. **468**, sub. **26**, è presente un contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 15/05/2013, registrato il 22/05/2013

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Attestazione Agenzia delle Entrate.

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* **NON RIENTRANO** 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'

Effettuata opportuna indagine presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano i seguenti vincoli:

→ Immobili descritti al punto **1)** TERRENI siti nel comune di Manciano (GR), censiti al Catasto Terreni al Foglio **124**, particelle **753** e **754** (nella loro precedente identificazione part. 624) e immobile descritto al punto **5)** TERRENO siti nel comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al Foglio **124**, particella **628**

- Vincolo di destinazione a favore del Comune di Manciano (GR) e contr. [REDACTED] a privata con sottoscrizione autentica nelle firme Segretario Generale in data 25/07/2005, repertorio n. 3134, trascritto a Grosseto in data 12/08/2005 ai n. 14208 del registro generale e 8878 del registro particolare.

Preme precisare che il trasferimento alla signora [REDACTED] degli immobili al foglio 124, particelle 753 e 754 (nella loro precedente identificazione) è avvenuto in data 29/12/2005 (atto trascritto il 20/01/2006 ai nn.1076/617), il trasferimento dell'immobile al foglio 124, particella 628 è avvenuto in data 30/01/2009, trascritto in data 24/02/2009 ai nn. 2713/1825, in data successiva alla stipula del vincolo suddetto.

- Relativamente al terreno al foglio 124, particella 753, durante il primo sopralluogo, la figlia dell'esecutata ha riferito alla CTU sulla presenza della scrittura privata per costituzione di servitù di passo del 27/01/2022, in favore di eredi Benacchi Guido e Sig. Ciacci

Alessandro, della quale ha prodotto copia. Si precisa che tale atto non risulta trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Grosseto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 8- Documentazione servitù foglio 124 particella 753.

→ Immobili descritti al punto **6)** TERRENI siti nel comune di Manciano (GR), censiti al Catasto Terreni al Foglio **113**, particelle **83** e **84**

- Atto d'obbligo stipulato a favore del Comune di Manciano (GR) con atto autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Bernardini di Manciano in data 21 gennaio 1982, repertorio n. 12579, trascritto alla Conservatoria dei R.II. di Grosseto in data 18/02/1982 ai n. 1994 del registro generale e 1514 del registro particolare, relativo al vincolo di destinazione di un immobile da costruire sulla base del progetto approvato in data 11/06/1981 ad uso annesso, di cubatura inferiore a mc 80 e di non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo suddetto, per la durata di anni 10 dalla data del rilascio della concessione.

Preme precisare che al momento del sopralluogo non sono state rilevare costruzioni nei terreni al Foglio 113, particelle 83 e 84 e che non sono state rinvenute pratiche edilizie a nome dell'esecutata relativa alla realizzazione di un annesso agricolo sui suddetti terreni.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Urbanistica

→ Immobili descritti al punto **3)** Abitazioni di tipo civile site nel comune di Manciano (GR), censite al Catasto Fabbricati al Foglio **124**, particelle **25**, **26**, **27**, relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale, la sottoscritta CTU riferisce di aver contattato l'amministratrice del condominio che ospita le unità immobiliari oggetto di perizia Grazie Farnetani e che la stessa, in data 04/07/2023 ha inviato tramite mail i bilanci relativi all'esercizio ordinario 2022 e il bilancio preventivo individuale 2023, dai quali si desume che

restano da pagare rate scadute pari a 799,96 euro oltre 528,89 euro relative al 2023, per un totale pari a **1.328,85 euro** per l'immobile al sub. **25**, 8.002,06 euro oltre 482,86 euro relative al 2023, per un totale pari a **8.484,92 euro** per l'immobile al sub. **26**, e 4.518,17 euro oltre 1.474,78 euro relative al 2023, per un totale pari a **5.992,95 euro** per l'immobile al sub. **27**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 9 - Documentazione amm.re Grazia Farnetani.

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, né vincoli di natura paesaggistica.

Risultano sottoposti a vincolo idrogeologico i seguenti immobili:

- Fabbricato al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- Terreno al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO
- Area coperta e scoperta, al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.
- Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 25
- Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 26
- Abitazione al foglio 124 – part. 468 – sub. 27
- Terreno al foglio 124 – part. 628
- Terreno al foglio 113 – part. 83
- Terreno al foglio 113 – part. 84

Si segnalano prescrizioni derivanti dal rispetto delle distanze da strade vicinali, comunali.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7 – Certificato di destinazione urbanistica

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 Novembre 2023, 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.

STIMA LOTTO N.1:

ANNESSE AGRICOLE poste al piano terra, primo e interrato, AREA COPERTA E SCOPERTA sulla quale sorge il fabbricato TERRENO al Foglio 124 particella 756,

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

TERRENO al Foglio 124, particella 628 in Loc. Stecconato, Comune di Manciano (GR).

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato e due terreni.

ANNESSO:

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 unità immobiliari con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 300,00 e € 550,00 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%;
- l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio per le quali si considera una svalutazione del prezzo pari al 15%;
- Sarà necessario procedere anche l'accatastamento dell'immobile;
- saranno a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia e catastale, non inferiori a € 7.000,00
- sono presenti difformità catastali relative al posizionamento in mappa della particella che ospita l'immobile;
- Saranno a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla correzione della mappa catastale, non inferiori a € 2.800,00;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- lo stato manutentivo dell'immobile, risultato al rustico, come descritto al punto 2.1.1, circostanza per la quale si considera una svalutazione del prezzo pari al 15%;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico 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:

ANNESSO AGRICOLO compresa ogni pertinenza ⇒ € 250,00 al mq lordo.

VALORE DELL' IMMOBILE

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.

ANNESSO AGRICOLO: mq 89,21 x 250,00 €/mq = € 22.302,00

arrotondabili a € 22.000,00

TERRENI

TERRENO al Foglio **124** particella **756** superficie 1 ettari, 01 are, 31 centiare

TERRENO al Foglio **124**, particella **628** superficie 01 are, 71 centiare

SUPERFICIE TOTALE pari a: 1 ettari, 03 are, 02 centiare (10.302, mq)

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei terreni è supportato da parametri certi, forniti dall'Ufficio del Territorio di Grosseto, ovvero dalla tabella dei Valori Medi della Provincia di Grosseto anno 2015 (non sono presenti riferimenti aggiornati): TERRENO *agricolo ad uso uliveto* ⇒ € 6.277,00 a Ha (ettaro).

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Tenuto ora conto che:

- i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate;
- nel terreno sono risultati installati manufatti da demolire;
- durante il sopralluogo è stato rilevato del materiale di scarto che dovrà essere rimosso circostanze per le quali si considera una svalutazione del prezzo pari al 20%;
- non tutto il terreno è coltivato a uliveto, circostanza per la quale si ritiene congrua una riduzione del prezzo del 15%;
- il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art.45, comma2, lett. d) del D.P.R. n.327/2001);

Relativamente all'ultimo punto elencato, la sottoscritta CTU ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione del Valori Agricoli medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

$3 \times 6.277,00 \text{ €/Ha} = 18.831,00$

Per le motivazioni sopra esposte, il valore suddetto viene ridotto ed arrotondato come segue:

TERRENO agricolo a uso uliveto ⇒ 12.800,00 €/Ha

VALORE DELL' IMMOBILE

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

TERRENO AGRICOLO: mq 1,0302 x 12.800,00 €/Ha = € 13.186,56

arrotondabili a € 13.000,00

STIMA LOTTO N.2:

MAGAZZINO posto al piano terra in Loc. Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), con accesso da via Corta n.1

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per unità immobiliari con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 350,00 e € 550,00 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;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico si considera **libera**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

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:

MAGAZZINO compresa ogni pertinenza ⇒ € 300,00 al mq lordo.

STIMA LOTTO N.3:

APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 124, particella 468, sub.25

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per unità immobiliari con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 950,00 e € 1.400,00 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%;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;

- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'immobile si trova al terzo piano e non è servito da ascensore;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico si considera **libera**;
- è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 1.328,85**;
- 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 compresa ogni pertinenza ⇒ € 1.000,00 al mq lordo.

STIMA LOTTO N.4:

APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 124, particella 468, sub.26

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per unità immobiliari con tipologia simile a quello

analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 950,00 e € 1.400,00 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%;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- alcune difformità non risultano sanabili e sarà necessario il ripristino dei luoghi;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'immobile si trova al terzo piano e non è servito da ascensore;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico si considera **libera**;
- è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 8.484,92**;
- 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 compresa ogni pertinenza ⇒ € 850,00 al mq lordo.

STIMA LOTTO N.5:

APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 124, particella 468, sub.27

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per unità immobiliari con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 950,00 e € 1.400,00 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%;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'immobile si trova al terzo piano e non è servito da ascensore;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico si considera **libera**;
- è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 5.992,95**;
- 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:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

APPARTAMENTO compresa ogni pertinenza ⇒ € 900,00 al mq lordo.

STIMA LOTTO N.6:

UFFICIO posto al piano terra in Loc. Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), con ingresso da via del Bivio n.7.

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 **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per unità immobiliari con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 650,00 e € 950,00 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%;
- sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO unico si considera **libera**;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- 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:

UFFICIO compresa ogni pertinenza ⇒ € 850,00 al mq lordo.

STIMA LOTTO N.7:

TERRENI a ULIVETO in Loc. Montemerano, nel comune di Manciano (GR), Loc. Montemerano, nel comune di Manciano (GR), AL Catasto Terreni al foglio 113 – partt. 83 e 84

TERRENO al Foglio **113** particella **83** superficie 10 are, 80 centiare

TERRENO al Foglio **113**, particella **84** superficie 03 are, 40 centiare

SUPERFICIE TOTALE pari a: 14 are, 20 centiare (1.420, mq)

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei terreni è supportato da parametri certi, forniti dall'Ufficio del Territorio di Grosseto, ovvero dalla tabella dei Valori Medi della Provincia di Grosseto anno 2015 (non sono presenti riferimenti aggiornati): TERRENO *agricolo ad uso uliveto* ⇒ € 6.277,00 a Ha (ettaro).

Tenuto ora conto che:

- i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate;
- tutto il terreno è coltivato a uliveto;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art.45, comma2, lett. d) del D.P.R. n.327/2001;

Relativamente all'ultimo punto elencato, la sottoscritta CTU ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione del Valori Agricoli medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

$3 \times 6.277,00 \text{ €/Ha} = 18.831,00$

Per le motivazioni sopra esposte, il valore suddetto viene ridotto ed arrotondato come segue:

TERRENO agricolo a uso uliveto compresa ogni pertinenza ⇒ 18.831,00 €/Ha

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO 1: ANNESSO AGRICOLO, AREA COPERTA E SCOPERTA sulla quale sorge il fabbricato e TERRENI, Loc. Steconato, Comune di Manciano (GR)

€ 35.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2: MAGAZZINO posto al piano terra in Loc. Montemerano, Via Corta n.1,

Comune di Manciano (GR)

mq 19,70 x 300,00 €/mq = € 5.910,00

arrotondabili a € 6.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 3: APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano,
Via del Bivio n.17, Comune di Manciano (GR) censito al Catasto Fabbricati al

Foglio 124, particella 468, sub.25

mq 50.50 x 1.000,00 €/mq = € 50.500,00

arrotondabili a € 50.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 4: APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano,
Via del Bivio n.17, Comune di Manciano (GR) censito al Catasto Fabbricati al

Foglio 124, particella 468, sub.26

mq 50,20 x 850,00 €/mq = € 42.670,00

arrotondabili a € 43.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 5: APPARTAMENTO posto al piano terzo in Loc. Montemerano,
Via del Bivio n.17, Comune di Manciano (GR) censito al Catasto Fabbricati al

Foglio 124, particella 468, sub.27

mq 70,70 x 900,00 €/mq = € 63.630,00

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

arrotondabili a € 64.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 6: UFFICIO posto al piano terra in Loc. Montemerano,

Via del Bivio n.7, Comune di Manciano (GR)

mq 38,90 x 850,00 €/mq = € 33.065,00

arrotondabili a € 33.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 7: TERRENI a uliveto Loc. Montemerano

Loc. Stecconato, Comune di Manciano (GR)

mq 0,142 x 18.831,00 €/Ha = € 2.674,00

arrotondabili a € 2.500,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

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.

- *ANNESSO AGRICOLO sito nel Comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati al foglio 124, part. 754 - cat. F/6; VALORE CATASTALE = non definibile*

- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito domenicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;

VALORE CATASTALE = (Rendita Dom.+ 25% Rendita Dom.) x 135 = € (41,86 x 1,25) x 135 = € 7.063,88.

- AREA COPERTA E SCOPERTA sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO.

VALORE CATASTALE = non definibile

- MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO sito nel comune di Manciano (GR), in via Corta n.1 (in catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati al foglio 114 – part. 640 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17.

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (24,17x 1,05) x 120 = € 3.045,42

- ABITAZIONE di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 25 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (178,18x 1,05) x 120 = € 22.450,68

- ABITAZIONE di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 26 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (178,18x 1,05) x 120 = € 22.450,68

- ABITAZIONE di tipo civile sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 124 – part. 468 – sub. 27 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (207,87x 1,05) x 120 = € **26.191,62**

- UFFICIO sito nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al foglio 114 – part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 45 mq vani – rendita € 49,68;

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (49,68x 1,05) x 120 = € **6.259,68**

Si segnala che l'immobile sopra descritto è a destinazione ufficio, erroneamente accatastato come magazzino (il valore catastale è stato calcolato facendo riferimento alla rendita attuale).

- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 124 – part. 628 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;

VALORE CATASTALE = (Rendita Dom.+ 25% Rendita Dom.) x 135 = € (0,71 x 1,25) x 135 = € **119,81.**

- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 83 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito domenicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;

VALORE CATASTALE = (Rendita Dom.+ 25% Rendita Dom.) x 135 = € (3,07 x 1,25) x 135 = € **435,17.**

- TERRENO sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 84 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito domenicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

VALORE CATASTALE = (Rendita Dom.+ 25% Rendita Dom.) x 135 = € (0,97 x 1,25)
x 135 = € 163,69.

12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO n.1

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI TERRENO CON ANNESSO AGRICOLO in Loc. Steconato, Montemerano, Comune di Manciano (GR).

Il compendio è costituito da un annesso agricolo “al rustico”, ad uso deposito e rimessa attrezzi con corte di pertinenza e due terreni di qualità catastale uliveto.

Il *fabbricato*, costruito tra il 2005 ed il 2008 come annesso a servizio dell’appezzamento *di terreno* costituito dalle particelle 753 e 628 al foglio 124, ha una pianta a “L” e si articola in due piani fuori terra, di cui uno sottotetto oltre uno interrato. Al momento del sopralluogo è risultato privo di infissi interni ed esterni e di finiture interne. La struttura in elevazione nella porzione fuori terra è in muratura portante in laterizio, esternamente rivestita in pietrame; la porzione interrata è costituita da pareti in cemento armato, il solaio di piano terra è in laterocemento, la copertura è a capanna, con tegole tipo “portoghesi” strutturalmente costituita da un solaio in legno inclinato; vi è poi un solaio intermedio, con orditura principale in legno, a dividere il piano terra dal sottotetto, realizzato solo parzialmente.

Circonda l’edificio una corte privata di pertinenza, in cui vi sono sistemazioni esterne come scale e muri di contenimento, che al momento del sopralluogo sono risultate coperte da vegetazione. Non è presente una strada carrabile fino al fabbricato.

In totale la superficie calpestabile dell’unità immobiliare è pari a circa 40 mq, al piano terra, e al piano primo (non accessibile e attualmente non calpestabile) e

73 mq al piano seminterrato, oltre 3,40 mq di area scoperta ma delimitata da mirature verticali sempre al piano interrato. È presente una corte di pertinenza esclusiva che circonda il fabbricato, nella quale sono presenti muri di contenimento e scale di collegamento con superficie pari a circa 425 mq, che al momento del sopralluogo non è risultata distinta dalla confinante particella 753.

L'altezza interna è pari a 2,78 m all'intradosso del tavolato del sovrastante solaio piano al piano terra ed a 2,70 m al piano interrato; non è stato possibile misurare direttamente l'altezza del sottotetto, in quanto non accessibile, stimate in maniera indiretta pari a circa 1,25 m in prossimità della gronda e 2,50 m al colmo.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'annesso una corte esclusive al piano terra di superficie pari a circa 425 mq.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato lasciato "al rustico" su tutti i piani, privo di pavimentazione e di infissi interni ed esterni, il solaio che divide il piano terra dal sottotetto solo parzialmente realizzato e non è risultata installata una scala di collegamento tra i suddetti piani.

È presente solo una parziale predisposizione dell'impianto elettrico, costituita da corrugati sottotraccia e scatole di derivazione e incassi, in tutti i piani.

Gli *appezzamenti di terreno* sono rappresentati al Catasto Terreni, comune di Manciano (GR) al Foglio 124 – particelle 753 e 628 ed hanno una superficie complessiva pari a 1 ettaro, 03 are, 02 centiare (10.302, mq) e nello specifico così suddivise: 1 ettari, 01 are, 31 centiare alla particella 756 e 01 are, 71 centiare alla particella 682.

Entrambi i terreni sono destinati ad uliveto, la particella 753 contiene quella che ospita l'annesso, quella al 628 si trova più a est.

Alla particella 753 si accede da un cancello posto al termine di una strada secondaria raggiungibile dalla SP159, la strada suddetta continua all'interno della proprietà, per poi proseguire a sud, nella porzione centrale del terreno.

I suddetti immobili, posti in Loc. Stecconato, Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Fabbricato* sito nel comune di Manciano (GR), categoria in attesa di dichiarazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al foglio 124, part. 754 - cat. F/6;
- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 753 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 ettari, 1 are, 31 centiare – reddito domenicale € 41,86, reddito agrario € 39,24;
- *Area coperta e scoperta* sulla quale sorge il fabbricato censito al foglio 124, part. 754 - cat. F/6, sita nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 754 – qualità ENTE URBANO - superficie 04 are, 78 centiare.
- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 628 – qualità ULIVETO – classe 1 - superficie 1 are, 71 centiare – reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,66;
- *Confini Catastali fabbricato al Foglio 124 - part.754*: Fg.124, Partt. 127, 704, 753.
- *Confini Catastali terreno al Foglio 124 - part.753*: Fg.124, Partt. 754, 704, 473, 768, 626, 627, 125, Strada vicinale S. Biagio.
- *Confini Catastali terreno al Foglio 124-part.628*: Fg.124, Partt. 627, 618, Strada vicinale S. Biagio.
- **Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)**



- **Stato d'uso: libero**

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste Vincolo ambientale di tipo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 e Vincolo derivante dal rispetto delle distanze da strade vicinali, comunali.

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, al piano interrato è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, per le difformità in elevazione che non possono essere ripristinate senza pregiudicare la stabilità strutturale dell'immobile, si dovrà fare riferimento all'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 206 della l.r. 65/2015. Nella stima del valore dell'immobile si è tenuto conto di tale circostanza con una riduzione del prezzo del 15%, saranno a carico dell'acquirente le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia e catastale, non inferiori a **€ 7.000,00**.

N.B. ⇒ sono presenti difformità catastali relative al posizionamento in mappa della particella che ospita l'immobile; saranno a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla correzione della mappa catastale, non inferiori a **€ 2.800,00**;

N.B. ⇒ l'immobile è "al rustico", privo di finiture interne e infissi.

N.B. ⇒ è presente solo una parziale predisposizione degli impianti tecnologici

N.B. ⇒ nel terreno sono risultati installati manufatti da demolire; durante il sopralluogo è stato rilevato del materiale di scarto da rimuovere.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1:

€ 35.000,00

diconsi: euro trentacinquemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI MAGAZZINO via Corta n.1, Montemerano, Comune di Manciano (GR).

L'unità immobiliare, a cui si accede direttamente dalla scalinata che collega via del Bivio alla piazza Canzanelli, si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composta da un unico vano a destinazione magazzino con due finestre su due lati.

In totale la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa 18 mq, l'altezza interna è pari a 3,60 m.

Le finiture sono di scarsa qualità soprattutto a causa della vetustà dell'immobile e della evidente mancanza di manutenzione, le finestre sono in legno di colore bianco, prive di schermature, la porta di ingresso è in legno dipinto di colore chiaro, con porzione superiore a griglia metallica, la pavimentazione è in graniglia.

È presente un impianto elettrico a vista in tubi rigidi, si rileva la presenza di un contatore elettrico all'interno dell'unità immobiliare; è stata rilevata anche la presenza di un "pilozzo" con un rubinetto per la fornitura di acqua, all'esterno è presente la predisposizione per l'allaccio idrico, con contatore rimosso.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in pessime condizioni, sia l'intonaco interno che quello esterno sono risultati ammalorati, alcune delle ante delle finestre sono prive di schermatura in vetro e all'interno sono presenti evidenti segni di muffa sul solaio e sulle pareti.

Il suddetto immobile, posto in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Magazzino/locale di deposito* sito nel comune di Manciano (GR), via Corta n. 1 (in catasto piazza Umberto, n. 1), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 114 – part. 640– p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 18 mq – rendita € 24,17;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

- *Confini Catastali*: Fg.124, Partt. 127, 704, 753.
- *Confini Catastali terreno al Foglio 124 - part.753*: Fg.114, Part. 331, strada pubblica
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestati a:*
- 
- beni.
- *Stato d'uso: libero*

PREZZO BASE DEL LOTTO 2:

€ 6.000,00

diconsi: euro seimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.3

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO sito in via del Bivio n.17, Montemerano, Comune di Manciano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **124**, particella **468**, sub.**25**.

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova una porta che dà accesso ad un corridoio comune alle tre unità immobiliari, dove si trova la porta di ingresso all'appartamento *de quo*. Si precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 45 mq ed è costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno

Ing. *Cecilia Pacchieri*, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

finestrato, oltre ad un ripostiglio, un corridoio ed una terrazza su via del Bivio (lato nord), con ingresso dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori chiari in tutte le stanze, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore scuro su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di piccole dimensioni di colore bianco fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle rettangolari lucide di colore azzurro. I sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con vasca. Le porte interne sono a battente in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risulta scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario è presente una boiler elettrico.

È presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da riverificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Il suddetto immobile, posti in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Abitazione di tipo civile* sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 25 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18

- *Confini Catastali:* Fg.124, Part. 468, Subb. 28, 27,12, 13, 8 vano scala condominiale.
- *Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***
- *Intestati a:*

beni.

- *Stato d'uso: **libero***

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste Vincolo ambientale di tipo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno essere regolarizzate mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria non inferiore ad euro **1.000,00** oltre il pagamento delle spese tecniche

inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizie non inferiori ad euro **1.500,00** e successiva regolarizzazione catastale, non inferiori ad euro **500,00**;

N.B. ⇒ è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 1.328,85**.

PREZZO BASE DEL LOTTO 3:

€ 50.000,00

diconsi: euro cinquantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.4

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO sito in via del Bivio n.17, Montemerano, Comune di Manciano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **124**, particella **468**, sub.**26**.

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova una porta che dà accesso ad un corridoio comune alle tre unità immobiliari, dove si trova la porta di ingresso all'appartamento *de quo*. Si precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 42 mq ed è costituita da, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno non finestrato, oltre ad una terrazza sul retro (lato sud), con ingresso dal soggiorno e dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori chiari in tutte le stanze, tranne una parete della camera che presenta delle porzioni dipinte, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore marrone su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di medie dimensioni di colore bianco fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle rettangolari lucide di colore marrone. I sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con doccia. Le porte interne sono a battente in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risultata scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Non sono presenti generatori per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario.

È presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da riverificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Il suddetto immobile, posti in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Abitazione di tipo civile* sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 26 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani – rendita € 178,18;

- *Confini Catastali*: Fg.124, Part. 468, Subb. 28, 27, 13, 7 vano scala condominiale.
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestati a:*


beni.

- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste Vincolo ambientale di tipo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno, in parte, essere regolarizzate mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria non inferiore ad euro **1.000,00** oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizie non inferiori ad euro **1.500,00** e successiva regolarizzazione catastale, non inferiori ad euro **500,00**. Sarà necessario il ripristino dell'antibagno tramite modifiche alle aperture dei tramezzi esistenti.

N.B. ⇒ è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 8.484,92**.

PREZZO BASE DEL LOTTO 4:

€ 43.000,00

diconsi: euro quarantatremila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

LOTTO n.5

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO sito in via del Bivio n.17, Montemerano, Comune di Manciano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **124**, particella **468**, sub.**27**.

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione civile abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale e deriva da un frazionamento di un unico appartamento in tre unità immobiliari, eseguito nel 2008. All'appartamento si accede tramite il vano scala comune, con ingresso dal civico 17 di via del Bivio. Le scale portano ad un pianerottolo in cui si trova una porta che dà accesso ad un corridoio comune alle tre unità immobiliari, dove si trova la porta di ingresso all'appartamento *de quo*. Si precisa che l'infisso è del tipo "da interno". L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 62 mq ed è costituita da, un soggiorno con zona cottura, due camere da letto matrimoniali, un bagno finestrato, oltre ad un corridoio e due terrazze sulla via del Bivio (lato nord), con ingresso dal soggiorno e dalla camera.

L'altezza interna è pari a circa 2,82 m in tutte le stanze.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di relazione il corridoio comune ai subalterni 25, 26 e 27, censito al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Foglio 124, Particella 468, Subalterno 28 – BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori chiari in tutte le stanze, i pavimenti sono in piastrelle di piccolo formato, di colore marrone, su tutta la superficie calpestabile, i battiscopa in legno scuro. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle quadrate di medie dimensioni di colore bianco con dei motivi di colore blu fino a circa 1,80 m di altezza dal pavimento, che è in piastrelle dello stesso tipo di quelle utilizzate per il rivestimento. I sanitari sono di tipo commerciale, esternamente di colore blu con vasca. Le porte interne sono a

Ing. *Cecilia Pacchieri*, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

battente in legno scuro, compresa la porta di ingresso all'appartamento, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo.

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, non è stato possibile verificare la distribuzione a valle del punto di fornitura. Si segnala che al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica è risulta scollegata.

È presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete, con distribuzione del fluido termovettore all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento la proprietà ha riferito che è presente una caldaia centralizzata alimentata a gasolio.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto idro-sanitario è presente una un boiler elettrico.

È presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è da riverificare. Anche la fornitura dell'acqua è risultata scollegata al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in stato di manutenzione mediocre.

Il suddetto immobile, posti in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Abitazione di tipo civile* sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.17, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio 124 – part. 468 – sub. 27 – p.3 – cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3,5 vani – rendita € 207,87;

- *Confini Catastali:* Fg.124, Part. 468, Subb. 28, 25, 26, 13, 7 vano scala condominiale;
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1);*
- *Intestati a:*

[REDACTED]
beni.

- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste Vincolo ambientale di tipo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno essere regolarizzate mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria non inferiore ad euro **1.000,00** oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizie non inferiori ad euro **1.500,00** e successiva regolarizzazione catastale, non inferiori ad euro **500,00**;

N.B. ⇒ è presente un debito nei confronti del condominio pari a **€- 5.992,95**.

PREZZO BASE DEL LOTTO 5:

€ 64.000,00

diconsì: euro sessantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.6

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI UFFICIO sito in via del Bivio n.17, Montemerano, Comune di Manciano (GR).

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione urbanistica ufficio, erroneamente identificata come "magazzino" al catasto. Al fondo, che si trova al piano terra, si accede direttamente dalla strada pubblica, tramite una apertura ad arco. L'unità

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

immobiliare si sviluppa su un unico piano, ha una superficie utile calpestabile pari a circa 35 mq ed è costituita da, un vano ad uso ufficio suddiviso in due spazi da un arco centrale non tamponato né chiuso da serramenti ed un bagno con antibagno.

Il solaio superiore è a voltine con travi in ferro, l'altezza interna è pari a circa 3,15 m al centro delle volte.

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolor bianco. I sanitari sono di tipo commerciale, esternamente di colore bianco. La porta interna è a battente in legno, non è risultata installata la porta dell'antibagno. La porta di ingresso è costituita da una portafinestra a due ante con specchiature in doppio vetro, all'esterno è presente una grata in ferro a magli quadrata.

Nell'unità immobiliare è presente un impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione, che necessita di manutenzione, all'esterno è presente un contatore Enel dedicato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, né un generatore atto alla produzione di acqua calda sanitaria.

È presente un impianto idrico per la distribuzione di acqua, le cui tubazioni sono posate ad incasso nella muratura. L'approvvigionamento idrico è sito all'esterno del fabbricato che ospita l'immobile.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in mediocre stato di manutenzione.

Il suddetto immobile, posti in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Magazzino* sita nel Comune di Manciano (GR), via del Bivio n.7, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (Gr) al foglio

114 – part. 334 – sub. 2 – p.T – cat. C/2 – cl. 3 – cons. 37 mq – rendita € 49,68;

- *Confini Catastali:* Fg.114, Part. 334, Subb. 1, 3, Part. 333, Sub. 1, via del Bivio
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1);*
- *Intestati a:*



- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Catastale, per la regolarizzazione delle quali si stima un costo pari a non meno di **€ 700,00** per le spese tecniche, oltre **€ 100,00** di diritti.

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, potranno essere regolarizzate mediante Accertamento di conformità in sanatoria, per modifiche interne ed esterne, previo pagamento di una sanzione **da € 1.000,00 a € 5.164,00** oltre al pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione delle pratiche edilizia, non inferiore a **€ 1.500,00** ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale, per un costo pari a circa **€ 500,00**

PREZZO BASE DEL LOTTO 6:

€ 33.000,00

diconsi: euro trentatremila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.7

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI ULIVETO sito in Località Le Piagge a Montemerano, Comune di Manciano (GR).

Terreno coltivato ad uliveto, ubicato a Montemerano, nel Comune di Manciano, in un'area a prevalente funzione agricola, posta a nord-ovest dal centro abitato

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

di Montemerano, superficie complessiva pari a 14 are e 20 centiare, l'accesso al terreno avviene direttamente dalla strada e la proprietà non è delimitata da recinzioni.

I suddetti immobili, posti in Montemerano, nel Comune di Manciano (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 83 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 10 are, 80 centiare – reddito dominicale € 3,07, reddito agrario € 2,23;
- *Terreno* sito nel Comune di Manciano (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 113 – part. 84 – qualità ULIVETO – classe 2 - superficie 3 are, 40 centiare – reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,70;
- *Confini Catastali part. 83*: Fg.113, Partt. 84, 82, 53, 85, 86, 87, Strada vicinale delle Piagge
- *Confini Catastali part. 84*: Fg.113, Partt. 83, 82, Strada vicinale delle Piagge
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*;



- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade il terreno immobiliare oggetto di stima insiste Vincolo ambientale di tipo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 e Vincolo derivante dal rispetto delle distanze da strade vicinali, comunali.

PREZZO BASE DEL LOTTO 7:

€ 2.500,00

diconsi: euro duemilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici;
- ALLEGATO 3: Attestazione Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 6: Estratto Norme Urbanistiche
- ALLEGATO 7: Certificato di destinazione urbanistica terreni
- ALLEGATO 8: Documentazione servitù foglio 124 particella 753
- ALLEGATO 9: Documentazione amm.re Grazia Farnetani.

Grosseto, li 19 Novembre 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Cecilia Pacchieri**