

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 116/2022 R.G.E.I.

promossa da

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI STIMA
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 30 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice



SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 04</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 05</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 07</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 14</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 14</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 18</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 18</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 19</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 20</u>
<u>QUESITO N. 12</u>	<u>pag. 21</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 25</u>

ALLEGATI



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11 febbraio 2023 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 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);
- 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.);
- 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 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) **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) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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;
- 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



- 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;
- 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);

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13 febbraio 2023 per poi proseguire in date successive.

In data 27 marzo 2023 lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito presso l'immobile di proprietà della _____, (ABITAZIONE).

In data 18 aprile 2023 lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito presso l'immobile _____, (ABITAZIONE ed AUTORIMESSA).



PREMESSA

Costituiscono oggetto della presente perizia di stima i seguenti immobili formanti il compendio oggetto di pignoramento, tutti posti in Comune di Manciano (GR):

LOTTO 1

1. **AUTORIMESSA** posta in Comune di Manciano (GR), fraz. Poggio Murella, Loc. Pratini delle Stelle, piano S1, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue: foglio 45, p.lla 409, sub 14, cat. C6, classe 1, mq 37 - rendita € 57,33;
2. **CIVILE ABITAZIONE** posta in Comune di Manciano (GR), fraz. Poggio Murella, Loc. Pratini delle Stelle, piano T-1, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue: foglio 45, p.lla 409, sub 19, cat. A2, classe 2, vani 3,5 - rendita € 244,03;

NOTA: completano il compendio i BCNC (entrambi comuni ai sub 14 e 19) identificati nell'ELABORATO PLANIMETRICO e nell'ELENCO DEI SUBALTERNI, come sub 7 e 14 (corte fronte e corte retro) **(ALLEGATO 3)**

I beni predetti risultano intestati all'attualità a:

piena proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni.

Coordinate GPS: 42.672632, 11.542084 **(ALLEGATO 1)**

LOTTO 2

3. **CIVILE ABITAZIONE** posta in Comune di Manciano (GR), fraz. Poggio Capanne, Via Amiata n. 26, piano 1, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue: foglio 29, p.lla 85, sub 29, cat. A2, classe 3, vani 4 - rendita € 330,53;

Il bene predetto risulta intestato all'attualità a:

piena proprietà

per 1/1.

Coordinate GPS: 42.684196, 11.542706 **(ALLEGATO 1)**



QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile agli atti a firma Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, relativamente al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

[...]

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 19/09/2022 al n. 12123 di formalità.

Elenco Immobili:

Rif. 1

Comune di Manciano, Località Montemerano SNC:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 45 particella 409 sub 19 (ex particella 409, ex particella 127); p.T-1, cat. A/2, classe 2, di vani 3,5, rendita di Euro 244,03.

= Foglio 45 particella 409 sub 14 (ex particella 409, ex particella 127); p.S1, cat. C76, classe 1, di mq 37, rendita di Euro 57,33.

Rif. 2

Comune di Manciano, via Dell'Amiata:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 29 particella 85 sub 29; p. 1, cat. A/2, classe 3, di vani 4, rendita di Euro 330,53.

PROVENIENZA VENTENNALE:

Rif. 1

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Bonelli Giorgio, Notaio in Castel del Piano, del 26/11/2003 rep. 77046/10461, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 04/12/2003 al n. 12650 di formalità; **favore:**

.....
per l'intera piena proprietà; **contro:**

per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Bonelli Giorgio, Notaio in Castel del Piano, del 07/03/2002 rep. 72106, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 26/03/2002 al n. 3193 di formalità; **favore:**

..... per i diritti



di ½ di piena proprietà,
proprietà.

per i diritti di ½ di piena

- Originariamente beni di proprietà dei Signori:

per i diritti di ½ di piena proprietà,

nata a Manciano il 21/12/1940 per i diritti di ½ di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di compravendita a rogito Dott. Bernardini Enzo, Notaio in Manciano, del 15/01/1982 rep. 12563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 12/02/1982 al n. 1289 di formalità.

Rif. 2

- Originariamente beni di proprietà della Signora:

per

l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito

trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il

7 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto**

DICHIARA:

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere **di proprietà:**

- per quanto riguarda il **Rif. 1** del Signor

=

per l'intera piena proprietà;

- per quanto riguarda il **Rif. 2** della Signora

=

per l'intera piena proprietà e che a tutto il 26/09/2022

sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1219 del 22/04/2003 favore:**

con sede in Carmignano (domicilio

ipotecario eletto:

) e **contro:**

debitore non datore di ipoteca

per Euro

360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Bonaca Bonazzi Emilio, Notaio in , in data 09/04/2003 rep. 173842.

(Gravante solo sulle unità di cui al Rif. 2)

- **Ipoteca volontaria n. 1262 del 15/04/2010 favore:** creditore ipotecario

con sede in

(domicilio ipotecario eletto:

) e **contro: debitore ipotecario**

12/02/1958; per Euro 440.000,00 di cui Euro 220.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 20, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio , in data 13/04/2010 rep. 24445/12059.

(Gravante solo sulle unità di cui al Rif. 1)

- **Ipoteca legale n. 983 del 20/05/2016 favore:**

(domicilio ipotecario eletto:

) e **contro:**

; per Euro 335.560,26 di cui Euro 167.780,13 per capitale, Pubblico Ufficiale:

(Gravante solo sulle unità di cui al Rif. 1)

- **Pignoramento Immobiliare n. 12123 del 19/09/2022 favore:**

con sede in



Perugia) e **contro:**

Pubblico Ufficiale: c/o Tribunale di Grosseto, in data 16/08/2022 rep. 1542.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

[...]

La certificazione notarile porta la data del 26/09/2022

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.);*

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

2.1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di stima è costituito da una **CIVILE ABITAZIONE**, posta in Comune di Manciano, fraz. Poggio Murella, Loc. Pratini delle Stelle, corredata di **AUTORIMESSA**, il tutto identificato come segue:

NCEU Comune di Manciano:

- foglio 45, p.lla 409, sub 19, cat. A2, classe 2, vani 3,5 - rendita € 244,03 - piano T-1 (abitazione);
- foglio 45, p.lla 409, sub 14, cat. C6, classe 1, mq 37 - rendita € 57,33 – piano S1 (autorimessa).

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione de quo è posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale con tipologia a schiera. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da corte esclusiva, è costituita da:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, bagno 1, camera, vano scala.

PIANO PRIMO (SOPPALCO)

Soppalco, bagno 2.

Il tutto per mq. 55,03 ca. di superficie netta calpestabile ed è dotata dei seguenti accessori diretti:

- autorimessa (vedi descrizione a seguire);
- portico per complessivi mq. 12,21 ca.;
- corte esclusiva fronte per complessivi mq. 32,97 ca.;
- corte esclusiva retro per complessivi mq. 16,50 ca.;
- terrazza per complessivi mq. 4,59 ca..

Le finiture interne sono di buona fattura. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, vasca e piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre nella porzione soppalcata mostrano l'intradosso della struttura di copertura in legno e mezzane. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica



Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato condominiale

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camini a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano S1 del medesimo fabbricato, dotata di accesso esclusivo da corte esclusiva, comunica con i soprastanti piani dell'abitazione a schiera mediante scala a chiocciola interna, ed è costituita da un unico vano per mq. 15,40 ca. di superficie netta calpestabile.

NOTA: l'autorimessa è **impropriamente** utilizzata come soggiorno-pranzo-cottura (**ALLEGATO 7**)

Le finiture interne sono le stesse presenti nell'abitazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è costituita da porta finestra a due ante. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'autorimessa è corredata di antibagno e bagno per ulteriori mq 4,96 ca. di superficie netta calpestabile.

L'autorimessa presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camino a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'autorimessa si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Si rileva tuttavia un problema di infiltrazione nella parete a confine, verosimilmente imputabile ad una rottura, **che necessita di essere indagata con somma urgenza.**

BENI COMUNI

Il condominio (non costituito) è dotato di una piscina scoperta di ml 10,00 x 5,00 ca. attualmente in stato di abbandono, dislocata in area a verde di uso comune.



2.1.2 INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature abitazione	mq 59,99	
- superficie utile autorimessa	mq 27,74	60%
- superficie utile portico	mq 12,21	35%
- superficie utile corte (fronte)	mq 32,97	15% fino a 25 mq 10% oltre 25 mq
- superficie utile corte (retro)	mq 16,50	15%
- superficie utile terrazza	mq 4,59	35%
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le superfici degli accessori ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 104,82	
- altezza interna abitazione		ml 2,40-2,70

(ALLEGATO 2)**2.1.3 DATI CATASTALI E CONFINI**

I beni sono censiti come segue:

NCEU del Comune di Manciano**ABITAZIONE**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
45	409	19	A2	2	Vani 3,5	Totale 70 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq	€ 244,03	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano T-1								

(ALLEGATO 3)**AUTORIMESSA**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
45	409	14	C6	1	mq 37	Totale 42 mq	€ 57,33	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano S1								

(ALLEGATO 3)**Intestati:**

1.

Confini: p.lla 409, sub 6-8-10-13-15-18-20-22-23, s.s.a..

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE**2.2.1 DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una **CIVILE ABITAZIONE** posta in Comune di Manciano, fraz. Poggio Capanne, Via Amiata n. 26, piano primo, identificato come segue:

NCEU del Comune di Manciano:

- foglio 29, p.la 85, sub 29, cat. A2, classe 3, vani 4, mq 58 - rendita € 330,53.

L'abitazione *de quo* è posta al piano primo di un più ampio fabbricato ad uso misto residenziale-artigianale con tipologia in linea. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da scala comune, è costituita da:

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno, il tutto per mq. 46,77 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di terrazza per complessivi mq. 3,42 ca..

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di scarsa qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (correnti in legno non strutturali nel soffitto del soggiorno-pranzo). Gli infissi esterni, di scarsa qualità, sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ingresso è serrato da una porta finestra a vetri a due ante, dotata di "scuri" in legno (non blindati). Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in PVC.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombola domestica GPL 20-25 kg

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico

Riscaldamento

elementi radianti elettrici e camino a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in discrete condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

2.2.2 INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature abitazione	mq 46,77	
- superficie utile terrazza	mq 3,42	35%
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le superfici degli accessori ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 56,58	
- altezza interna abitazione		ml 2,70

(ALLEGATO 2)

2.2.3 DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti come segue:

NCEU del Comune di Manciano

ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
29	85	29	A2	3	Vani 4	Totale 58 mq Totale escluse aree scoperte 657 mq	€ 330,53	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano T-1								

(ALLEGATO 3)

Intestati:

1.

Confini: p.lla 85, sub 8-13-28-30, s.s.a..

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 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;*

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 12123 - rep. 1542 del 16/08/2022, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale dei beni ed identificano gli immobili in maniera univoca.

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 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari sono censite come segue:

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA



NCEU del Comune di Manciano

ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
45	409	19	A2	2	Vani 3,5	Totale 70 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq	€ 244,03	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano T-1								

(ALLEGATO 3)

AUTORIMESSA

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
45	409	14	C6	1	mq 37	Totale 42 mq	€ 57,33	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano S1								

(ALLEGATO 3)

Intestati:

1. _____

Confini: p.lla 409, sub 6-8-10-13-15-18-20-22-23, s.s.a..

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

NCEU del Comune di Manciano

ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
29	85	29	A2	3	Vani 4	Totale 58 mq Totale escluse aree scoperte 657 mq	€ 330,53	
LOCALITÀ MONTEMERANO – snc Piano T-1								

(ALLEGATO 3)

Intestati:

1. _____



Confini: p.lla 85, sub 8-13-28-30, s.s.a..

La certificazione catastale porta la data del 24/02/2023

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

ABITAZIONE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **RISULTA CONFORME** allo stato di fatto.

AUTORIMESSA

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **RISULTA CONFORME** allo stato di fatto.

NOTA: come già riferito l'autorimessa è **impropriamente** utilizzata come taverna (**ALLEGATO 7**)

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

ABITAZIONE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **RISULTA CONFORME** allo stato di fatto.

4.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

ABITAZIONE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale (planimetria) relativa al compendio in oggetto **NON NECESSITA** di variazioni e/o aggiornamenti.

AUTORIMESSA

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale (planimetria) relativa al compendio in oggetto **NON NECESSITA** di variazioni e/o aggiornamenti.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

ABITAZIONE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale (planimetria) relativa al compendio in oggetto **NON NECESSITA** di variazioni e/o aggiornamenti.



QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Manciano è dotato di Piano Operativo adottato con delib. C.C. n. 46 del 07/08/2017 ed approvato con delib. C.C. n. 44 del 30/11/2017.

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

TAV 4.2 di PROGETTO DI PIANO

Il fabbricato *de quo* è classificato come segue:

- "DELIMITAZIONE UTOE – perimetro territorio urbanizzato ai sensi art. 224 LRT 65/14";
- "AREE PER LE QUALI DEVONO ESSERE ANCORA CONSEGNATE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- "ZONA F2 - PRATINI DELLE STELLE art. 20 Allegato 1 NTA".

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D4.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- *Pericolosità Geomorfologica: Classe 2 (parte) e Classe 3 (parte);*
- *Pericolosità Idraulica: Classe 1.*

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

TAV 4.1 di PROGETTO DI PIANO

Il fabbricato *de quo* è classificato come segue:

- "DELIMITAZIONE UTOE – perimetro territorio urbanizzato ai sensi art. 224 LRT 65/14";

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D4.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- *Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;*
- *Pericolosità Idraulica: Classe 1.*

QUESITO N. 6

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Quale stato legittimo si fa riferimento a quanto rappresentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione delle opere di edificazione/ristrutturazione dei beni.



LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

- 1) Concessione Edilizia n. 5935 del 14/01/2002;
- 2) DIA prot. 3233 del 18/02/2002;
- 3) Attestazione di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ prot. 23760 del 11/05/2007.

Per quanto rappresentato negli elaborati grafici riferiti alle predette pratiche edilizie, si può attestare che lo stato attuale del compendio **NON RISULTA CONFORME**, in quanto l'AUTORIMESSA è utilizzata come civile abitazione, pur non avendone i requisiti.

Trattandosi di una difformità nell'uso e non nella consistenza, lo stato legittimo potrà essere facilmente ripristinato senza opere particolari.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

- 1) Concessione Edilizia n. 3520/88 del 26/09/1988 e 13/01/1990 e succ. variante;
- 2) Permesso di ABITABILITÀ prot. 709 del 18/01/1990.

Per quanto rappresentato negli elaborati grafici riferiti alle predette pratiche edilizie, si può attestare che lo stato attuale del compendio **RISULTA CONFORME**.

QUESITO N. 7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti distinti:

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

Il compendio oggetto posto in Comune di Manciano, fraz. Poggio Murella, Loc. Pratini delle Stelle, è composto come segue:

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione *de quo* è posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale con tipologia a schiera. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da corte esclusiva, è costituita da:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, bagno 1, camera, vano scala.

PIANO PRIMO (SOPPALCO)

Soppalco, bagno 2.

Il tutto per mq. 55,03 ca. di superficie netta calpestabile ed è dotata dei seguenti accessori diretti:

- autorimessa (vedi descrizione a seguire);



- portico per complessivi mq. 12,21 ca.;
- corte esclusiva fronte per complessivi mq. 32,97 ca.;
- corte esclusiva retro per complessivi mq. 16,50 ca.;
- terrazza per complessivi mq. 4,59 ca..

Le finiture interne sono di buona fattura. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, vasca e piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre nella porzione soppalcata mostrano l'intradosso della struttura di copertura in legno e mezzane. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato condominiale

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camini a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano S1 del medesimo fabbricato, dotata di accesso esclusivo da corte esclusiva, comunica con i soprastanti piani dell'abitazione a schiera mediante scala a chiocciola interna, ed è costituita da un unico vano per mq. 15,40 ca. di superficie netta calpestabile.

NOTA: l'autorimessa è **impropriamente** utilizzata come soggiorno-pranzo-cottura (**ALLEGATO 7**)

Le finiture interne sono le stesse presenti nell'abitazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è costituita da porta finestra a due ante. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'autorimessa è corredata di antibagno e bagno per ulteriori mq 4,96 ca. di superficie netta calpestabile.

L'autorimessa presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camino a legna

Raffrescamento



Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'autorimessa si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Si rileva tuttavia un problema di infiltrazione nella parete a confine, verosimilmente imputabile ad una rottura, **che necessita di essere indagata con somma urgenza.**

BENI COMUNI

Il condominio (non costituito) è dotato di una piscina scoperta di ml 10,00 x 5,00 ca. attualmente in stato di abbandono, dislocata in area a verde di uso comune.

I beni che compongono il **LOTTO 1** sono censiti come segue:

NCEU Comune di Manciano:

- foglio 45, p.lla 409, sub 19, cat. A2, classe 2, vani 3,5 - rendita € 244,03 - piano T-1 (abitazione);

- foglio 45, p.lla 409, sub 14, cat. C6, classe 1, mq 37 - rendita € 57,33 - piano S1 (autorimessa).

ed intestati come segue:

1.

Confini: p.lla 409, sub 6-8-10-13-15-18-20-22-23, s.s.a..

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE

Il compendio oggetto posto in Comune di Manciano, fraz. Poggio Capanne, Via Amiata n. 26 è composto come segue:

L'abitazione *de quo* è posta al piano primo di un più ampio fabbricato ad uso misto residenziale-artigianale con tipologia in linea. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da scala comune, è costituita da:

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno, il tutto per mq. 46,77 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di terrazza per complessivi mq. 3,42 ca..

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di scarsa qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (correnti in legno non strutturali nel soffitto del soggiorno-pranzo). Gli infissi esterni, di scarsa qualità, sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ingresso è serrato da una porta finestra a vetri a due ante, dotata di "scuri" in legno (non blindati). Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in PVC.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombola domestica GPL 20-25 kg

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico

Riscaldamento

elementi radianti elettrici e camino a legna

Raffrescamento

Assente



NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in discrete condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

I beni che compongono il **LOTTO 2** sono censiti come segue:

NCEU Comune di Manciano:

- foglio 29, p.lla 85, sub 29, cat. A2, classe 3, vani 4, mq 58 - rendita € 330,53.

ed intestati come segue:

1.

Confini: p.lla 85, sub 8-13-28-30, s.s.a..

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

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

I compendi risultano pignorati per 1/1 della piena proprietà e **NON RISULTANO DIVISIBILI** in natura. In entrambi i casi si procede alla stima dell'intero.

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;

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

9.1.1 STATO DELL'IMMOBILE

Il compendio è utilizzato dall'esecutato, pertanto, ai fini della presente procedura può ritenersi **LIBERO**.

9.1.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO



Il titolo legittimante il possesso del compendio da parte dell'esecutato _____ per la quota della PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO avviene con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Bonelli Giorgio, Notaio in Castel del Piano, del 26/11/2003 rep. 77046/10461, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 04/12/2003 al n. 12650 di formalità.

9.1.3 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro "ATTESTA che a nome di

come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura."

(ALLEGATO 4).

La certificazione porta la data del 22/05/2023

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

9.2.1 STATO DELL'IMMOBILE

Il compendio è utilizzato dall'esecutata, pertanto, ai fini della presente procedura può ritenersi **LIBERO**.

9.2.2 TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Il titolo legittimante il possesso del compendio da parte dell'esecutato _____ per la quota della PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO avviene con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Lanza Enrico, Notaio in Prato, del 27/11/2000 rep. 6922/1932, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 30/11/2000 al n. 11087 di formalità.

9.2.3 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro "ATTESTA che a nome di

come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura."

(ALLEGATO 4).

La certificazione porta la data del 22/05/2023

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

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

Il compendio de quo non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

Il bene de quo non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.



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'

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2 (parte) e Classe 3 (parte);
- Pericolosità Idraulica: Classe 1.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

L'area su cui insiste il fabbricato ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: Classe 1.

11.2 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

Condominio non costituito.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

....., in qualità di legale rappresentante della società

..... in riferimento a quanto in oggetto

DICHIARA

• che le quote condominiali di competenza della sulla base dell'ultimo bilancio preventivo per l'anno 2022 sono state internamente versate. In sede di redazione del bilancio consuntivo del periodo 01/01/2022 -31/12/2022 (non ancora approvato in assemblea) verranno effettuati eventuali conguagli a debito/credito.

Inoltre devono essere versate le quote condominiali per l'anno in corso, non ancora richieste ai condomini in quanto deve essere ancora approvato il bilancio preventivo in assemblea.

• che il condominio ha costituito un fondo di riserva per spese impreviste nel quale la quota di competenza della signora è di euro 97,56.

• che ad oggi non risultano deliberati dall'assemblea lavori di manutenzione del fabbricato, ma è in corso un accertamento da parte di un tecnico incaricato dal condominio per la verifica di eventuali problemi di manutenzione e i lavori che si rendono necessari da sottoporre all'esame dei condomini nel corso della prossima assemblea.

• che il condominio non ha attualmente cause in corso verso condomini o verso terzi.

(ALLEGATO 5).



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 i beni e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè maggio 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 inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Oltre a ciò, saranno considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato dei beni medesimi, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nella zona in cui è situato il **LOTTO 1**, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti € 1.300,00/1.500 al metro quadro di superficie commerciale. Che i valori OMI assegnano agli immobili ricompresi nell'area un valore da € 750,00 ad € 1.100,00 al metro quadro di superficie commerciale.

(ALLEGATO 6)

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 10-20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 1 si considera **LIBERA**;
- che lo stato attuale del LOTTO 1 **RISULTA NON CONFORME**, ma facilmente regolarizzabile;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per il LOTTO 1, possa essere assegnato un valore di € **1.400,00** al metro quadro commerciale.

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nella zona in cui è situato il **LOTTO 2**, per immobili aventi consistenza e caratteristiche



pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti € 1.000,00/1.200 al metro quadro di superficie commerciale. Che i valori OMI assegnano agli immobili ricompresi nell'area un valore da € 750,00 ad € 1.100,00 al metro quadro di superficie commerciale.

(ALLEGATO 6)

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 10-20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che l'appartamento risulta privo di autorimessa e/o posto auto;
- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 2 si considera **LIBERA**;
- che lo stato attuale del LOTTO 2 **RISULTA CONFORME**;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per il LOTTO 2, possa essere assegnato un valore di € **1.100,00** al metro quadro commerciale.

VALORE VENALE

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, si stima il più probabile valore venale attuale del compendio nel seguente modo:

LOTTO 1 - ABITAZIONE ED AUTORIMESSA:

- mq 104,82 x 1.400,00 €/mq = in c.t. € 146.748,00
arrot. € **147.000,00**

diconsi: euro centoquarantasettemila/00

LOTTO 2 - ABITAZIONE:

- mq 56,58 x 1.100,00 €/mq = in c.t. € 62.238,00
arrot. € **62.000,00**

diconsi: euro sessantaduemila/00

12.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA

Il compendio oggetto posto in Comune di Manciano, fraz. Poggio Murella, Loc. Pratini delle Stelle, è composto come segue:

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione *de quo* è posta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato ad uso residenziale con tipologia a schiera. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da corte esclusiva, è costituita da:

PIANO TERRA

Soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, bagno 1, camera, vano scala.



PIANO PRIMO (SOPPALCO)

Soppalco, bagno 2.

Il tutto per mq. 55,03 ca. di superficie netta calpestabile ed è dotata dei seguenti accessori diretti:

- autorimessa (vedi descrizione a seguire);
- portico per complessivi mq. 12,21 ca.;
- corte esclusiva fronte per complessivi mq. 32,97 ca.;
- corte esclusiva retro per complessivi mq. 16,50 ca.;
- terrazza per complessivi mq. 4,59 ca..

Le finiture interne sono di buona fattura. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, vasca e piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre nella porzione soppalcata mostrano l'intradosso della struttura di copertura in legno e mezzane. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato condominiale

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camini a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano S1 del medesimo fabbricato, dotata di accesso esclusivo da corte esclusiva, comunica con i soprastanti piani dell'abitazione a schiera mediante scala a chiocciola interna, ed è costituita da un unico vano per mq. 15,40 ca. di superficie netta calpestabile.

NOTA: l'autorimessa è **impropriamente** utilizzata come soggiorno-pranzo-cottura (**ALLEGATO 7**).

Le finiture interne sono le stesse presenti nell'abitazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo, piatto doccia) sono di buona qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, di qualità commerciale standard, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso è costituita da porta finestra a due ante. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in alluminio.

L'autorimessa è corredata di antibagno e bagno per ulteriori mq 4,96 ca. di superficie netta calpestabile.

L'autorimessa presenta i seguenti impianti:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Bombolone GPL interrato

Produzione acqua calda termo-sanitaria



Caldaia a gas GPL

Riscaldamento

Caldaia a gas GPL (elementi radianti in alluminio) e con camino a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'autorimessa si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Si rileva tuttavia un problema di infiltrazione nella parete a confine, verosimilmente imputabile ad una rottura, **che necessita di essere indagata con somma urgenza.**

BENI COMUNI

Il condominio (non costituito) è dotato di una piscina scoperta di ml 10,00 x 5,00 ca. attualmente in stato di abbandono, dislocata in area a verde di uso comune.

I beni che compongono il **LOTTO 1** sono censiti come segue:

NCEU Comune di Manciano:

- foglio 45, p.lla 409, sub 19, cat. A2, classe 2, vani 3,5 - rendita € 244,03 - piano T-1 (abitazione);

- foglio 45, p.lla 409, sub 14, cat. C6, classe 1, mq 37 - rendita € 57,33 - piano S1 (autorimessa).

ed intestati come segue:

1.

Coerenze: p.lla 409, sub 6-8-10-13-15-18-20-22-23, s.s.a..

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

PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO

LOTTO 1

€ 147.000,00

diconsi Euro centoquarantasettemila/00/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2 - CIVILE ABITAZIONE

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE

Il compendio oggetto posto in Comune di Manciano, fraz. Poggio Capanne, Via Amiata n. 26 è composto come segue:

L'abitazione *de quo* è posta al piano primo di un più ampio fabbricato ad uso misto residenziale-artigianale con tipologia in linea. La struttura è in muratura portante, con tamponature e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con manto in elementi laterizi (tegole).

L'abitazione, dotata di accesso da scala comune, è costituita da:

Soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno, il tutto per mq. 46,77 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di terrazza per complessivi mq. 3,42 ca..

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di scarsa qualità. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (correnti in legno non strutturali nel soffitto del soggiorno-pranzo). Gli infissi esterni, di scarsa qualità, sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ingresso è serrato da una porta finestra a vetri a due ante, dotata di "scuri" in legno (non blindati). Gli infissi esterni sono dotati di serrande avvolgibili in PVC.

L'abitazione presenta i seguenti impianti:



Energia elettrica

Allacciato alla rete ENEL

Acqua

Allacciato alla rete ADF

Gas

Bombola domestica GPL 20-25 kg

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico

Riscaldamento

elementi radianti elettrici e camino a legna

Raffrescamento

Assente

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in discrete condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

I beni che compongono il **LOTTO 2** sono censiti come segue:

NCEU Comune di Manciano:

- foglio 29, p.la 85, sub 29, cat. A2, classe 3, vani 4, mq 58 - rendita € 330,53.

ed intestati come segue:

1.

Coerenze: p.la 85, sub 8-13-28-30, s.s.a..

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

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO
LOTTO 2
€ 62.000,00**

diconsi Euro sessantaduemila /00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Geolocalizzazione dei beni / Foto aeree;
- ALLEGATO 2: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 3: Documentazione catastale: Estratto di mappa, planimetrie, visure, elaborati planimetrici, elenchi sub;
- ALLEGATO 4: Attestazione Ufficio del Registro;
- ALLEGATO 5: Attestazione regolarità quote condominiali LOTTO 2;
- ALLEGATO 6: Valori OMI;
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 8: Verbali di sopralluogo.

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 25 pagine dattiloscritte, è depositata in originale, completa di due copie fotostatiche.

Grosseto, li 30 maggio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**

