

# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.163/2022 R.G.E.I.**

**PROMOSSA DA**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI S.p.A.**  
( Cod.Fisc.: 00884060526 )

**CONTRO**

[REDACTED]

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Grosseto, 12/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



**Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI**  
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831  
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto  
e-mail: ales.mori@fiscali.it ales.mori@pec.it  
partita I.V.A.: 01078750534

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 26/05/2023 lo scrivente accettava e giurava quale CTU nella procedura in oggetto a seguito del verbale di udienza ricevuto in data 25/05/2023 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode ed all'altro esperto, ponendoli 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (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 le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### 4° QUESITO

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

#### 5° QUESITO

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

#### 6° QUESITO

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, 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 art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

#### 7° QUESITO

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

#### 8° QUESITO

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

#### 9° QUESITO

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

### 10° QUESITO

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 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).*

### Dispone inoltre che il CTU:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*
- c) *intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- d) *alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- e) *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le*

*dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- f) *segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

**Autorizza inoltre il CTU:**

*ad acquisire copia digitale su supporto informatico degli atti e documenti utili per la presente procedura ed a richiedere ed a farsi rilasciare dagli uffici pubblici competenti (direttamente per via telematica, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti le trasmissioni digitali da e verso la Pubblica Amministrazione) la documentazione catastale – urbanistica ed ogni altra attestazione che si profili necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico assegnato (anche tramite accertamenti di conformità urbanistica da richiedere al personale preposto degli Uffici Pubblici competenti per la verifica della legittimità urbanistico – edilizia), segnalando al Giudice qualsiasi problematica in tale senso tramite apposita istanza telematica.*

## PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/12/2022 rep.2514 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.1 del 14/12/2022, Reg. Gen. n.21326 e Reg. Part. n.16111.

a favore

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, con sede legale in Siena (SI) in Piazza Salimbeni n.3, con Codice Fiscale 00884060526.

contro



e



E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.2514 del 06/12/2022, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.1 del 14/12/2022, Reg. Reg. Gen. n.21326 e Reg. Part. n.16111.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione agli atti (All.1).

*“ Porzione di un fabbricato sito in Comune di Grosseto località Strillaie – Squartapaglia e precisamente appartamento di abitazione avente accesso dal civico 10 della strada delle Strillaie attraverso la corte comune di cui appresso composto di un portico esclusivo, ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due vani di cui uno con terrazza ed un bagno al piano terreno o rialzato. All'immobile di cui sopra è annesso e pertiene un vano ad uso cantina con servizio al piano seminterrato; piani tra di loro comunicanti a mezzo di scala interna ed esterna. Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 100 particella 667 sub.14 categoria A/2, classe 2, consistenza vani catastali 6 e rendita catastale di Euro 464,81. Confini corte comune (sub.13), su più lati, Flamini, salvo se altri.”*

## RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

### Catasto Fabbricati

1. **Foglio n.100 - particella n.667, sub.14**  
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale (All.2).

**VISURA VENTENNALE RELATIVA A BENI POSTI IN COMUNE DI GROSSETO  
SITI IN STRADA VICINALE 8 STRILLAIE -PRINCIPINA TERRA N.22/B,  
CENSITI AL CATASTO FABBRICATI FGL.100 – PARTICELLA 667 – SUB.14. -  
DI PROPRIETA'ALL'ATTUALITA': [REDACTED] [REDACTED]  
PER DIRITTI PARI AD ½ CIASCUNO.**

### PRECISAZIONI CATASTALI

**LA PARTICELLA 667 SUB 14 DERIVA PER VARIAZIONE DEL 21.07.2006  
PRATICA N.GR0074668 DELLA PARTICELLA 667 SUB 10, CHE DERIVA PER  
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 13.05.2005, PRATICA  
N.GR0056593 DALLA PARTICELLA AL FGL.100 PART.335 SUB 10.**

### GRAVAMI.

#### ISCRIZIONI CONTRO.

- **N. 3713 DEL 23.09.2004. R.G. 16050.** Ipoteca volontaria di €. 360.000,00 a favore **Banca Antoveneta Spa** con sede in Padova (PD) cod. fisc. 02691680280, a garanzia di un mutuo fondiario di €. 180.000,00, [REDACTED]  
Atto Roberto Baldassarri del 21.09.2004, rep.15775/7279
- **N. 3041 DEL 14082006. R.G.14566.** Ipoteca volontaria di €. 240.000,00 a favore **Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a.** con sede in Firenze (FI), cod. fisc.: 04385190485, a garanzia di un mutuo fondiario di €. 120.000,00, [REDACTED]  
**ANN.N.1321 DEL 19.11.2015. R.G.13037.** Surroga a favore della **Banca Popolare – Società Cooperativa** con sede in Verona (VR) cod. fisc.: 03700430238.  
Atto Antonio Abbate del 11.08.2006, rep.30635/17195
- **N.1734 DEL 07.09.2016. R.G.11098.** Ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena (SI) di €. 360.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 180.000,00, [REDACTED]  
Atto Antonio Abbate del 06.09.2016, rep.47829/30840

### TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI.

**N.16111 DEL 14.12.2022. R.G.21326.** Verbale di pignoramento immobili. A favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena (SI),

Atto UNEP presso il Tribunale di Grosseto del 06.12.2002, rep.2514.

I beni oggetto di visura sono pervenuti ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] con:

**TRASCR.N.8014 DEL 07.09.2016. R.G.11097 - COMPRAVENDITA** Atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 06.09.2016, rep.47828/30839.

I beni oggetto di visura sono pervenuti alla Sig.ra [redacted] con:

- **TRASCR.N.9287 DEL 14.08.2006. R.G. 14565 - COMPRAVENDITA.** Atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 11.08.2006, rep.30634/17194 [redacted] i diritti loro spettanti pari ad 1/1 della piena proprietà sui beni di cui sopra.

I beni oggetto di visura sono pervenuti ai Sigg.ri [redacted] con:

- **TRASCR.N.6922 DEL 24.06.2002. R.G.9408 - COMPRAVENDITA.** Atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 18.06.2002, REP.20550. La sig.ra [redacted] vende ai sigg.ri [redacted], come sopra generalizzati, i beni oggetto di ventennale ipotecario.

Come da visura del 27.11.2023 aggiornata alla data del 17.11.2023, il tutto meglio rappresentato nella documentazione (All.3).

### **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

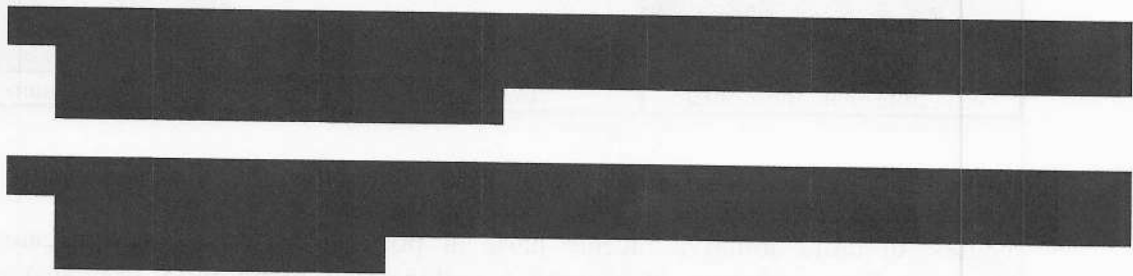
Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 20.07.2023 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto



della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Stefano Fiacchi e con il CTU esperto per gli impianti Dott. Ing. Claudio Panno, il tutto come risulta dal Verbale di Immissione in Possesso; alla suddetta data non veniva effettuato l'accesso agli immobili oggetto, di causa, e veniva optato per un successivo sopralluogo per il giorno 28.09.2023, al quale però lo scrivente, per impegni familiari, non poteva presenziare, ma recandosi personalmente presso l'immobile al fine di poter ottemperare alle opportune misurazioni e verifiche catastali in data 07.11.2023.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà dei Sigg.ri:



Più dettagliatamente, consiste in:

- Porzione di plurifamiliare, unità immobiliare abitativa al piano terra (rialzato) corredata di locale cantina al piano sottostante (seminterrato).

#### Catasto Fabbricati

1. **Foglio n.100 - particella n.667, sub.14**  
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è porzione di un fabbricato costituito da più unità immobiliari abitative, posto in agro di Grosseto, lungo la strada delle Strillaie, in località Squartapaglia; l'involucro è rappresentata da una struttura in c.a. tamponata in laterizio, opportunamente intonacate, i solai risultano in latero cemento, la copertura è a falde inclinate, con elementi in laterizio. All'unità immobiliare abitativa oggetto della presente si accede attraverso una corte comune identificata dal sub.13 (B.C.N.C. ai sub.14 e 15); l'accesso dalla pubblica strada come riportato nell'atto di provenienza ai rogiti del Dott. Notaio Antonio Abbate del 06.09.2016 rep.47828 - racc.30839, che riporta testualmente *"La parte venditrice dichiara e la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che per effetto dell'atto ai miei rogiti in data 18 giugno 2002 repertorio n. 20550, sopracitato si è costituita per destinazione del padre di famiglia, servitù di passo anche con mezzi meccanici per l'accesso agli immobili compravenduti della Strada della Strillaie a carico del terreno all'epoca costituente porzione della particella 472 del foglio 100 allora censita nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto, per quanto strettamente necessario a favore degli immobili oggetto del presente atto."*

La corte suddetta circostante all'immobile risulta abbandonata e non curata, ma opportunamente recintata.



#### **APPARTAMENTO Piano Terra / Piano Seminterrato**

Trattasi di unità abitativa facente parte di porzione di fabbricato, ubicato in agro di Grosseto, l'appartamento in oggetto è collocato al piano terra (rialzato) con accesso attraverso una rampa che diparte dalla corte (sub.13) comune anche ad altro sub., parte destinata a giardino e parte a lastricato. L'unità immobiliare nel dettaglio è costituita da un portico dal quale si accede alla zona giorno, costituita da soggiorno con angolo cottura, oltre a disimpegno, servizio igienico e numero due camere, di cui una servita di terrazza. Dalla zona giorno, attraverso una scala interna si accede alla zona seminterrata destinata a cantina.

L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in stato pessimo, anche se con ogni dotazione; il porticato posto sulla zona giorno risulta chiuso con finestre in legno e vetro; inoltre nella zona seminterrata destinata a cantina è stata rinvenuta la presenza di una cucina, per cui si intuisce una destinazione diversa dal concessionario.

Le finiture ed i materiali sono di normale fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da listoni di legno, ad eccezione del servizio igienico al piano superiore, che è rappresentata da piastrelle in gres porcellanato, poste sia a pavimento, che rivestimento, mentre per il servizio igienico posto al piano inferiore, la pavimentazione è rappresentata da piastrelle di maiolica di forma quadrata, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti, e nel piano seminterrato, è posto un rivestimento in doghe di legno. Alle aperture delle finestre sono presenti infissi in legno di normale fattura, oltre a persiane oscuranti; le porte interne sono in legno di normale fattura ed in normale stato di manutenzione. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni, oltre ad un camino a legna al piano superiore e termo stufa al piano seminterrato. Note specifiche sugli impianti sono riportate sulla relazione specifica.

Il tutto per una superficie commerciale / catastale convenzionale totale di circa 143 mq. – ed una superficie commerciale / catastale convenzionale escluse aree scoperte di circa 135 mq..

### APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare abitativa oltre al locale destinato a cantina e la corte comune sono in uno stato di abbandono, privi delle normali opere di conservazione e manutenzione; non si denota però uno stato di pericolosità per la struttura e per le parti che la costituiscono.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica (All.4).

### LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è nell'aperta campagna, tra la città di Grosseto e la frazione di Marina di Grosseto, in prossimità della discarica delle Strillaie, a circa 1,7 km. Dalla S.P. 156 delle Collacchie, è posto a circa 7 km. da Grosseto e da Marina di Grosseto.

### Compendio immobiliare oggetto di stima



### **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono individuati come segue:

*“ Porzione di un fabbricato sito in Comune di Grosseto località Strillaie – Squartapaglia e precisamente appartamento di abitazione avente accesso dal civico 10 della strada delle Strillaie attraverso la corte comune di cui appresso composto di un portico esclusivo, ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due vani di cui uno con terrazza ed un bagno al piano terreno o rialzato. All'immobile di cui sopra è annesso e pertiene un vano ad uso cantina con servizio al piano seminterrato; piani tra di loro comunicanti a mezzo di scala interna ed esterna. Il suddetto immobile risulta censito al*

*Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 100 particella 667 sub.14 categoria A/2, classe 2, consistenza vani catastali 6 e rendita catastale di Euro 464,81. Confini corte comune (sub.13), su più lati, Flamini, salvo se altri."*

**Foglio n.100 - particella n.667, sub.14**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

**SITUAZIONE CATASTALE**

Il censimento dell'unità immobiliari sono rispondenti allo stato dei luoghi:

**Foglio n.100 - particella n.667, sub.14**

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nell'immobile classificato dal R.U. del Comune di Grosseto, "Edifici ed Edificati minori associati alla Scheda - Edifici: **7863** / Edificati minori: nessuno"

**Dati della Scheda patrimonio rurale 632**

- Data di rilevazione 20/05/2011
- Località SQUARTAPAGLIA NUOVA
- Accessibilità strada comunale

**Dati dell'edificio 7863**

- Uso prevalente: residenziale
- Usi standard:
- Numero alloggi: 2
- Tipologia edilizia rurale: nuova costruzione rurale
- Caratteristiche architettoniche e strutturali
  - Finitura facciata: **intonaco liscio bianco**
  - Basamento: **pietra locale**
  - Terrazzo: **aperto**
  - Copertura terrazzo: **scoperto**
  - Parapetto terrazzo: **ringhiera muratura**
  - Infissi: **alluminio bianco / legno bianco**
  - Persiane: **alluminio verde / legno verde**

- Tipo di copertura: piana
- Elementi architettonici decorativi
- Degrado architettonico/incongruità
  - Elementi tecnologici incompatibili: **condizionatori**
- Degrado fisico
- Rilevanza ambientale in rapporto al contesto: neutra
- Classe di intervento: 6

### **Estratto della normativa relativa alla Classificazione del patrimonio edilizio**

#### **Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici**

1. I proprietari degli edifici censiti all'interno delle schede del patrimonio edilizio esistente, di cui all'elaborato PR\_05, laddove riscontrino che la classe di valore di cui all'art. 81 attribuita all'edificio sia erronea rispetto alle documentate caratteristiche dello stesso, possono proporre una classificazione diversa da quella attribuita producendo una nuova scheda di classificazione conforme a quella tipo, allegata all'elaborato Relazione PR - 08, accompagnata da idonea documentazione di supporto quale:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale con l'individuazione dell'edificio;
- relazione tecnico descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (inclusa copia su supporto ottico digitale: DVD, CD, etc.);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se si tratti di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione;

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

#### **Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR\_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR\_08.

3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:
- 1.a Edifici principali:
    - o Classe 1
    - o Classe 2
    - o Classe 3
    - o Classe 4
    - o Classe 5
    - o Classe 6
  - 2.a Edifici secondari:
    - o Classe 7
  - 3.a Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:
    - o Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli
4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:
- i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.
7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali o Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali; si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR\_06

8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:
- 1.a mq. 50 nelle aree urbane;
  - 2.a mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
  - 3.a mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR\_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.
10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali o Aree RQ / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.
11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR\_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.
12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del

territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

### **Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6**

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico
  - è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
  - sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invariati strutturali nell'elaborato PR\_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR\_02, PR\_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
  - per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

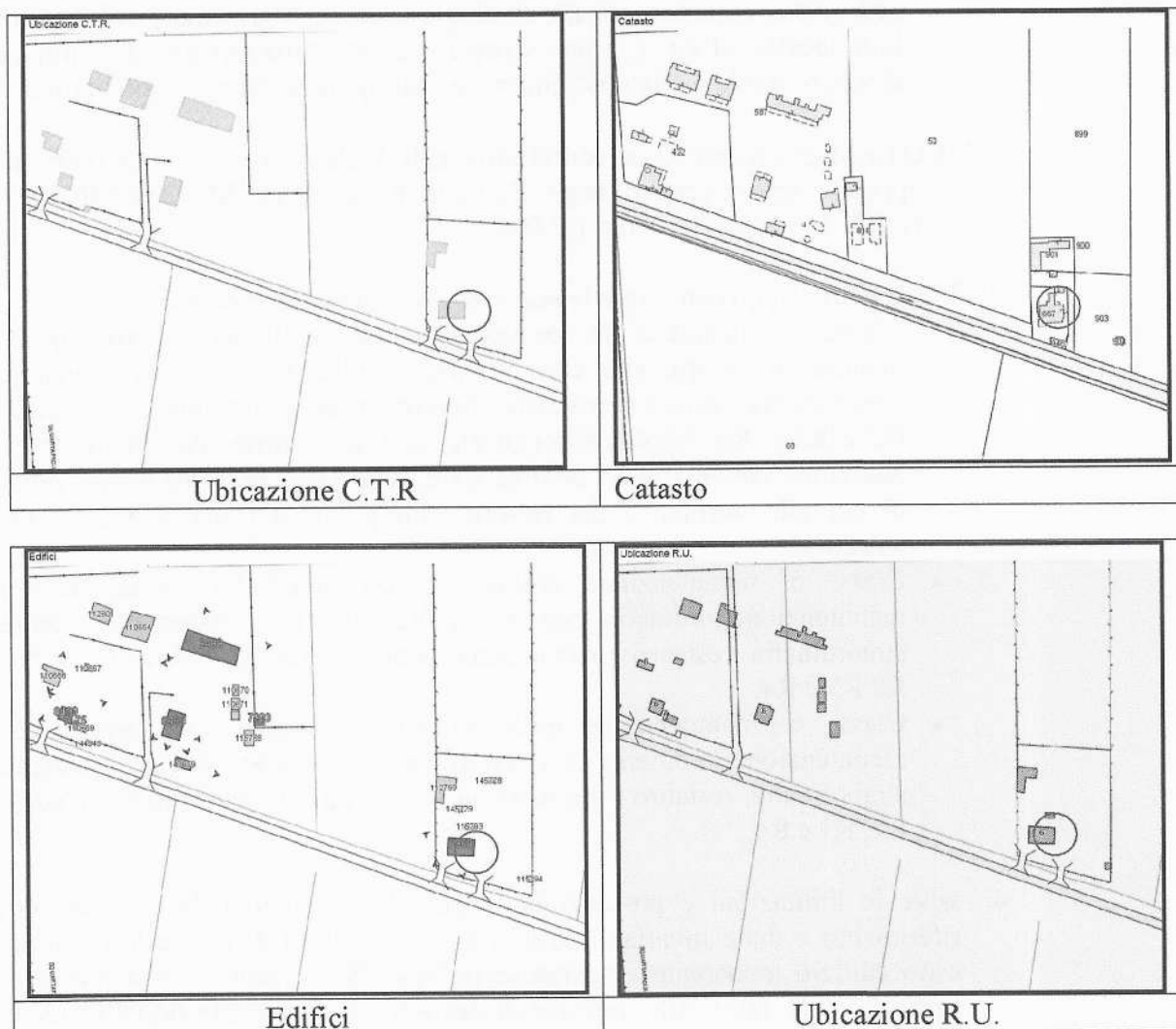


- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.
- 1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
  - Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
  - Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;
4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.
5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

- 0 -

Si comunica che con DCC n. 123 del 08/09/2023 pubblicata sul BURT n. 39bis del 27/09/2023 è stato adottato il Piano Strutturale e che sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui agli artt. 92, comma 6 e 103 della LRT 65/14.

Pertanto, per una disamina complessiva delle misure di salvaguardia, nonché della disciplina transitoria, si rinvia alla lettura degli artt. 54 e 55 della Disciplina di Piano Strutturale.



**RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

**CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Grosseto è stato appurato, che l'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità a licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Grosseto in data 4 maggio 1971 con il n.126, oltre alle concessioni in sanatoria di cui alle istanze del 15 gennaio 1990 con il n. 25 (Pratica Edilizia n. 85/1526) e del 27 febbraio 1990 con il n. 156 (Pratica Edilizia n. 85/1525); inoltre sono stati eseguiti interventi edilizi di cui alla D.I.A. del 7 settembre 1999 prot. n. 84918 (Pratica Edilizia n. 99/2244 ) ed alla D.I.A. del 6 dicembre 2005 (Pratica Edilizia n. 05/3221).

Analizzando lo stato dei luoghi, rispetto agli elaborati in atti di cui alle suddette pratiche si evidenziano delle difformità al piano terreno, con la chiusura del portico, inoltre è evidente una diversa destinazione del seminterrato, dove è stata adibita una cucina e si evince una

utilizzazione abitativa. Sull'esterno del fabbricato sono presenti delle pensiline e dei manufatti in legno, non regolari.

Trattandosi di lievi difformità, lo scrivente ritiene che le stesse possono essere in parte sanate attraverso dichiarazione di conformità in sanatoria ai sensi di legge e/o ripristinando lo stato concessionato, l'importo da sostenere per l'ottenimento delle sanatorie, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore e/o per il ripristino ammonta a circa € 15.000,00.

#### **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

##### **POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di una civile abitazione corredata di locale cantina, vista l'ubicazione, nonché la consistenza degli immobili, deve essere considerata come unico lotto.

#### **RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

##### **DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

I beni pignorati potranno essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

#### **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

##### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di primo accesso all'immobile e riportato nel verbale redatto dal custode.

#### **RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

##### **PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non esistono provvedimenti in tal senso.

#### **RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

##### **VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti.

## RISPOSTA AL 12° QUESITO:

### CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli similari per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all'aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, in quanto la non eccessiva superficie di terreno circostante all'immobile, la presenza di fabbricati destinati ad abitazione, oltre alla favorevole esposizione, vicinanza alla viabilità, la zona in cui i beni sono collocati, nonché la vicinanza alla località balneare di Marina di Grosseto, tutto ciò rende appetibile tale oggetto.

Si fa doverosamente presente che dal "valore commerciale" predeterminato, verrà operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure similari esecutive, calcolata nell'ordine del 30% di cui 10% come avviene nelle libere contrattazioni, ed un'ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al 10% ed infine un'ulteriore 10% in meno in considerazione della generale situazione di "stallo" del mercato immobiliare.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

### VALORE DI STIMA

- ◇ **Porzione di plurifamiliare, unità immobiliare abitativa al piano terra (rialzato) corredata di locale cantina al piano sottostante (seminterrato).**  
(identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n.100 - particella n.667, sub.14 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2023), in fascia / zona Suburbana / Marina di Grosseto – Principina a Mare e zone circostanti (cod.E3), microzona catastale n.6, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)
<b>Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI</b> telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831 codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J		viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it partita I.V.A.: 01078750534

		<b>Minimo</b>	<b>Massimo</b>
Abitazioni Civili	Normale	2.800,00	3.200,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.950,00	2.700,00
Ville e Villini	Normale	3.000,00	3.700,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 2.891,66 €/mq. per la civile abitazione, tenuto però conto che sono valori, che tengono conto dell'influenza dovuta alle compravendite di immobili su zone balneari, quali Marina di Grosseto e Principina Terra, si reputa congruo optare per il valore sopra indicato relativo ad abitazioni di tipo economico in stato normale pari a 1.950,00 €/mq..

Sempre per il Comune di Grosseto ed in particolare per la zona di Principina Terra, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 2.100,00 / 2.300,00 €/mq..

I suddetti valori necessitano di adeguamenti con coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età tra 41 e 60 anni, di tipo medio, in pessimo stato di conservazione il coefficiente di vetustà è pari a 0,50, per cui:

$$0,50 \times 2.075,00 \text{ €/mq.} = \underline{1.037,50 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1.037,50 €/mq., valore che si arrotonda per eccesso a **1.100,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato a civile abitazione.

Ai fini della valutazione alle superfici rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie del fabbricato abitativo viene calcolata al 100%;
- la superficie della porzione di fabbricato posta al piano seminterrato viene calcolata al 50%;
- la superficie del loggiato coperto – zona ingresso posto al piano terra viene calcolata al 40%;
- la superficie dei terrazzi scoperti posti al piano terra e piano primo viene calcolata al 25%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie.

- Civile abitazione 143,00 mq.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

143 mq. x 1.100,00 €/mq. Euro 157.300,00

Riduzione per oneri di sanatoria e/o ripristino (- Euro 15.000,00) Euro 142.300,00

**Valore Lotto Unico**, che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad Euro 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00).....

### VALORE CATASTALE

- ◇ **Porzione di plurifamiliare, unità immobiliare abitativa al piano terra (rialzato) corredata di locale cantina al piano sottostante (seminterrato).**  
(identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n.100 - particella n.667, sub.14 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, con superficie totale di 143 mq. - escluse aree scoperte 135 mq. e rendita catastale di Euro 464,81).

Euro 464,81

x coeff. 126

Euro 58.566,06

### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

#### LOTTO UNICO:

Proprietà (1/1) di porzione di plurifamiliare, rappresentata da unità immobiliare abitativa al piano terra (rialzato) corredata di locale cantina al piano sottostante (seminterrato).

#### UBICAZIONE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è nell'aperta campagna, tra la città di Grosseto e la frazione di Marina di Grosseto, in prossimità della discarica delle Strillaie, a circa 1,7 km. Dalla S.P. 156 delle Collacchie, è posto a circa 7 km. da Grosseto e da Marina di Grosseto.

#### DESCRIZIONE:

Trattasi di unità abitativa facente parte di porzione di fabbricato, ubicato in agro di Grosseto, l'appartamento in oggetto è collocato al piano terra (rialzato) con accesso attraverso una rampa che diparte dalla corte (sub.13) comune anche ad altro sub., parte destinata a giardino e parte a lastricato. L'unità immobiliare nel dettaglio è costituita da un portico dal quale si accede alla zona giorno, costituita da soggiorno con angolo cottura, oltre a disimpegno, servizio igienico e numero due camere, di cui una servita di terrazza. Dalla zona giorno, attraverso una scala interna si accede alla zona seminterrata destinata a cantina.

L'unità immobiliare abitativa nel suo insieme si presenta in stato pessimo, anche se con ogni dotazione; il porticato posto sulla zona giorno risulta chiuso con finestrature in legno

e vetro; inoltre nella zona seminterrata destinata a cantina è stata rinvenuta la presenza di una cucina, per cui si intuisce una destinazione diversa dal concessionato.

Le finiture ed i materiali sono di normale fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da listoni di legno, ad eccezione del servizio igienico al piano superiore, che è rappresentata da piastrelle in gres porcellanato, poste sia a pavimento, che rivestimento, mentre per il servizio igienico posto al piano inferiore, la pavimentazione è rappresentata da piastrelle di maiolica di forma quadrata, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti, e nel piano seminterrato, è posto un rivestimento in doghe di legno. Alle aperture delle finestre sono presenti infissi in legno di normale fattezza, oltre a persiane oscuranti; le porte interne sono in legno di normale fattura ed in normale stato di manutenzione. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni, oltre ad un camino a legna al piano superiore e termo stufa al piano seminterrato. Note specifiche sugli impianti sono riportate sulla relazione specifica.

Il tutto per una superficie commerciale / catastale convenzionale totale di circa 143 mq. – ed una superficie commerciale / catastale convenzionale escluse aree scoperte di circa 135 mq..

**CONFINI:**

Sig. [REDACTED] o aventi causa (sub.18 della part.IIa 667 ), Sig. [REDACTED] o aventi causa (sub.17 della part.IIa 667 e sub.1 della part.IIa 902 oltre a part.IIa 946) e Sub.13 (B.C.N.C. ai sub.14 e 15 della part.IIa 667), salvo se altri.

**NOTE:**

**Le lievi difformità riscontrate tra lo stato concessionato e lo stato dei luoghi dovranno essere regolarizzate attraverso istanza di sanatoria, ai sensi di legge vigente e/o ripristinando lo stato dei luoghi.**

**PREZZO BASE: Euro 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00).....**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



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

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale;
- Allegate 3. Documentazione ispezioni Conservatoria;
- Allegato 4. Documentazione Fotografica..

