

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 119/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Silvia Marioni
C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

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

In data 07/03/2024 lo scrivente veniva incaricato mediante verbale d'udienza telematico dall'Ill.mo giudice dott.ssa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) **descrivere**, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 25/03/2024 per poi proseguire in date successive, in data 27/05/2024 veniva effettuato il primo sopralluogo che dava esito negativo in quanto non è stato possibile accedere agli immobili per mancata comparizione dei proprietari esecutati. Un secondo sopralluogo del ctu è avvenuto in data 03/06/2024 reso possibile dall'intervento del fabbro che produceva copia della chiave di accesso.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituito da un appartamento sito nel comune di Monte Argentario, località Porto Ercole, presso via della Costa n. 84, interno 4 piano 1.

L'appartamento risulta così composto: un ingresso, un angolo cottura, una sala, una cabina armadio, due bagni, due camere, una corte esclusiva.

Il suddetto immobile, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74 intestato al catasto:

Per 1/2 proprietà [REDACTED] [REDACTED]

Per 1/2 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

1. **QUESITO N.1**

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare 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;

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa, il bene è ben identificato.

PROVENIENZA VENTENNALE:

Così come riportato nella documentazione notarile agli atti si evidenzia la provenienza ventennale:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] rep. 14853/6905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- servizio Pubblicità immobiliare di Grosseto il 20/05/2004 al n. 5615 di formalità; favore: [REDACTED] [REDACTED] per diritti di ½ di piena proprietà; contro: [REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del [REDACTED] Notaio in Grosseto, del 19/05/2000 rep. 834, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 20/05/2000 al n. 4822 di formalità; favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

2. **QUESITO N.2**

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

La documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa, il bene è ben identificato.

L'atto di provenienza (compravendita) viene allegato alla presente memoria all'allegato.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6

3. QUESITO N.3

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

3.1 STORIA IPOTECARIA

Così come riportato nella documentazione notarile agli atti si evidenzia la storia ipotecaria dell'immobile:

- Ipoteca volontaria n. 31 [redacted] vore; [redacted]
[redacted]
[redacted] contro: [redacted]
[redacted]
[redacted] ncessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20
anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] Notaio in Grosset, in data
[redacted]

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 119/2023

- Ipoteca alla riscossione n. [REDACTED] el 27/09/2018 favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per euro 235.788,74 di cui euro 117.894,37 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma in data [REDACTED] p. 997/5118.

- Pignoramento immobiliare n. [REDACTED]
sede in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Grosseto, in data 13/10/2023 rep. [REDACTED]

3.2 DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti al Catasto terreni del comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
82	309	40	A/2	2	5.5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	Euro 752,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA COSTA Interno 4 Piano 1						

Intestato catastalmente a:

Per 1/2 proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
Per 1/2 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Confini:

Corte comune est, corte comune ovest, vano scale comune, proprietà [REDACTED] o suoi eventuali aventi causa, salvo altri.

3.3 INDAGINE CATASTALE

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74 intestato al catasto:

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

NON AGGIORNATA IN QUANTO:

- È stata chiusa una finestra che si affaccia sulla corte comune.
- È stato spostato il muro tra la cucina e l'attuale cabina armadio.
- È stata realizzata una muratura curva tra il disimpegno e l'angolo cottura.
- È stata realizzato un gradino nella sala variando in parte l'altezza del vano.
- È stato creato un ripostiglio nell'attuale vano cabina armadio.
- È stata trasformato un ripostiglio in un bagno.
- È stato cambiato l'accesso al secondo bagno.
- È stata realizzata una tettoia con pota esterna.

Valutate la difformità, si ritiene, in questo caso, di non procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto per la definizione dello stato di conformità edilizia è necessario presentare un Accertamento di Conformità in Sanatoria. Tale conformità sarà efficace solo dopo il parere positivo rilasciato dal Comune di Monte Argentario, che chiederà in quel frangente un aggiornamento della planimetria catastale.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia delle Entrate applica una tariffa di circa euro 50,00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili da euro 700,00 a euro 1.500,00 circa.

Sono previste altresì sanzioni da un minimo di 1.032,00 € a un massimo di 8.264,00 € erogabili solo se l'aggiornamento catastale avviene entro i 5 anni dalla realizzazione delle opere.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1

4. **QUESITO N.4**

4) *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Così come verificato dalla documentazione notarile in atti e come evidenziato dalla documentazione storico-catastale, si riporta:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SU:

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** n. [REDACTED] favore; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro: [REDACTED]
[REDACTED] per euro 500.000,00 di cui 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] in Grosseto, in data [REDACTED].

- **Ipoteca alla riscossione** n. [REDACTED] favore: [REDACTED]
con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Gorizia 31- Grosseto) e contro:
[REDACTED]
[REDACTED]ubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma in data [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Grosseto, in data 13/10/2023 rep.

[REDACTED]

5. **QUESITO N.5**

5) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;*

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario si certifica che gli immobili oggetto della presente memoria e descritti presso l'ufficio provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74

E' identificato dal PIANO STRUTTURALE Art. 17 del Comune di Monte Argentario come all'interno del Limite del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5 della LR/65.

Si rendo noto che: l'intero territorio del comune del Monte Argentario risulta vincolato all'Art. 142 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana.

Il bene oggetto della presente memoria risulta vincolato come: Beni Paesaggistici vincolati di cui all'art.142 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana: Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare, Art. 142, lettera A Codice Beni Culturali.

5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74

In riferimento all' immobile sopra citato e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Monte Argentario le seguenti pratiche edilizie di riferimento:

- **Pratica edilizia protocollo n. 25275** del 18/11/1967 pratica n. 88 del 1967 (collegata alla certificazione di agibilità del 23/12/1969 n. 22160) riferita alla costruzione dell'edificio.
- **Condono Protocollo n. 20008** del 14 novembre 1986 pratica n°3714, intestata a [REDACTED] [REDACTED] **Pratica che ad oggi non risulta concessionata)**

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2

Si certifica che in riferimento alla pratica edilizia Pratica Edilizia **25275** del 18/11/1967, è stata rilasciata da parte del Comune di Monte Argentario in data 23/12/1969 il Permesso di Abitabilità e uso.

Confrontando l'ultimo stato concessionato con la consistenza attuale dell'immobile è possibile affermare che la definizione dello stato legittimo dell'immobile appaia particolarmente complessa e articolata: i beni oggetto della presente memoria appaiono parzialmente NON CONFORMI ai progetti depositati presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario, in quanto l'appartamento è stato oggetto di una recente ristrutturazione interna che ha variato la disposizione

interna. Si evidenzia come presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che legittimi questa ultima ristrutturazione (nessuna pratica intestata ai proprietari dell'immobile).

Per quanto riguarda la conformità edilizia non è nemmeno possibile confrontare lo stato dei luoghi con la pratica di **Condono** del 1986, **protocollo n. 20008** del 14 novembre 1986 **pratica n°3714**, intestata a [REDACTED] in quanto da accertamenti presso l'edilizia privata del Comune di Monte Argentario **il condono non è stato ancora rilasciato.**

Per questo motivo, per valutare la conformità edilizia dell'immobile è necessario prendere come riferimento la pratica n. 25275 del 1967 (ultima pratica legittimata) in cui l'immobile appare di più ampia metratura, ed in cui è definita soltanto una "pianta tipo" per tutto il fabbricato.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2

Confrontando lo stato attuale dell'immobile con l'ultima pratica edilizia di riferimento è possibile evidenziare le seguenti difformità:

- Per prima cosa è da sottolineare che la "pianta tipo" rinvenuta nella pratica edilizia non indaga le caratteristiche del piano primo, ma sembra riferirsi ai piani sovrastanti, non è infatti presente nella graficizzazione la corte esclusiva e sono indicati alcuni terrazzi che l'appartamento in esame non presenta.
- Non è presente la terrazza indicata nella pianta tipo.
- Nella sala è stata eretta una muratura in modo da cedere parte della metratura all'appartamento adiacente. (Non è presente pratica di frazionamento concessionata)
- È stata spostata la cucina nel vano adiacente.
- La parete della cucina è stata spostata a filo con quella della sala è stata ceduta parte della metratura all'appartamento adiacente. (Non è presente pratica di frazionamento concessionata)
- La muratura perimetrale della seconda camera è a filo con quella della prima.
- È stata chiusa una finestra che si affaccia sulla corte comune.
- È stato spostato il muro tra la cucina e l'attuale cabina armadio.
- È stata realizzata una muratura curva tra il disimpegno e l'angolo cottura.
- È stata realizzato un gradino nella sala variando in parte l'altezza del vano.
- È stato creato un ripostiglio nell'attuale vano cabina armadio.
- È stata trasformato un ripostiglio in un bagno.
- È stato cambiato l'accesso al secondo bagno.

- È stata realizzata una tettoia con pota esterna.

Le difformità descritte precedentemente, necessitano di una pratica di sanatoria con deposito di SCIA. Per la presentazione di una pratica di Sanatoria con SCIA il Comune di Monte Argentario prevede una sanzione amministrativa minima di 5.000,00 euro più gli oneri per i costi di costruzione. Il deposito della pratica di sanatoria con SCIA presso il Comune potrà avvenire solo dopo aver presentato e aver ricevuto il parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

I costi professionali per il deposito della Sanatoria presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio possono essere calcolati da 2.500,00 a 3.500,00 euro. I costi professionali per il deposito della Sanatoria presso il Comune possono essere calcolati da 2.500,00 a 3.500,00 euro. Oltre gli oneri per le sanzioni amministrative calcolati dalla Soprintendenza e dal Comune.

Si fa presente altresì che sarà necessario predisporre una nuova certificazione impianti e il deposito di una nuova pratica di Agibilità.

Per quanto la difformità descritta come “È stata realizzata una tettoia con pota esterna” si precisa che la porta andrà demolita in quanto la presenza della stessa crea un aumento di volume dell’immobile.

6. **QUESITO N.6**

6) ***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all’art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall’art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l’autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l’immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

L’immobile oggetto della presente memoria è in **classe energetica E** (131 kwh/mq anno EP gl, nren).

Per maggiori informazioni si allega la certificazione energetica completa.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

7. **QUESITO N.7**

7) ***descrivere**, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie*

(calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è costituito da un appartamento sito nel comune di Monte Argentario, località Porto Ercole, presso via della Costa n. 84, interno 4 piano 1.

L'appartamento risulta così composto: un ingresso, un angolo cottura, una sala, una cabina armadio, due bagni, due camere, una corte esclusiva. L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio gli Ulivi"

Il suddetto immobile, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74.

Caratteristiche generali:

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio plurifamiliare risalente ai primi anni 70 denominato "Condominio gli Ulivi". La struttura dell'edificio risulta essere in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e tramezzature in forati, la copertura ha struttura in parte piana e in parte a falde.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso condominiale al piano terra da cui è possibile raggiungere l'appartamento attraverso il vano scale condominiale.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un disimpegno di 11.60 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres effetto mosaico di colore azzurro, nel vano è presente una finestra senza apertura con veto opalino che prende luce dalla corte interna. Proseguendo dal disimpegno si arriva alla sala di 28.17 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres chiara e una grande finestratura con affaccio verso il mare (non direttamente percepibile la vista-mare). Oltre la sala si trova lo spazio cottura di 7.61 mq caratterizzato da una muratura curva e una pavimentazione in gres chiara, nel vano si trova una cucina in muratura quasi ultimata nella struttura. Adiacente allo spazio cottura si trova un ripostiglio e una cabina armadio rispettivamente di 20.6 mq e di 8.28 mq caratterizzati da una pavimentazione in gres chiara, nel vano si trova un armadio a muro che delimita gli spazi. Dalla Cabina armadio vi è l'accesso alla corte esclusiva che circonda la parte est dell'edificio di 23.87 mq

caratterizzata da una pavimentazione in klinker rossa. Sempre dalla cabina armadio si ha accesso al primo bagno di 3.25 mq caratterizzato da una pavimentazione in gres bianca, un rivestimento tipo mosaico e composto da un wc e una doccia, nel vano è presente l'allaccio per il lavello. Dall'ingresso sul lato sinistro si accede alla zona notte dell'appartamento costituito da due camere da letto una delle quali con accesso diretto al secondo bagno. La prima camera da letto di 14.21 mq è caratterizzata da una pavimentazione "tipo" parquet in laminato, nel vano è presente una finestratura con affaccio sulla corte esclusiva. La seconda camera di 12.81 mq è caratterizzata da una pavimentazione "tipo" parquet in laminato e una finestratura con affaccio sulla corte esclusiva. Dalla seconda camera è possibile accedere al secondo bagno con finestra, pavimentazione in continuità con la camera e rivestimento in gres grigio. Il bagno è composto da un wc e una vasca, sono presenti gli allacci per il lavello e il bidet.

La disposizione interna dell'immobile è frutto di una recente ristrutturazione interna che ha variato la disposizione e il disegno dei vani. Si evidenzia come presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario non sia stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che legittimasse questa ristrutturazione (nessuna pratica intestata ai proprietari dell'immobile).

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia.

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

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto le utenze risultano staccate dai gestori. Il nuovo intestatario dovrà provvedere al nuovo allaccio e alla messa a norma dell'impianto.

L'impianto di riscaldamento è con bruciatore condominiale a gasolio. Da informazioni reperite presso l'amministratore del condominio l'impianto risulta essere obsoleto e non più a norma, sono in corso perizie tecniche condominiali per preventivi per il rinnovo di tutto l'impianto.

Per l'acqua calda sanitaria è installato un boiler di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione. La ristrutturazione appare quasi ultimata, alcuni infissi interni (porte) non sono stati installati, così come sono mancanti alcuni sanitari e la cucina in muratura.

7.2 INDICI METRICI

APPARTAMENTO

(Località Porto Ercole via della Costa n. 84) foglio 82, part. 309, sub 40, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup catastale tot: 118 mq, Rendita € 752,74.

I dati e gli indici metrici riferiti ai **mq NETTI** sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Appartamento interno. Piano primo)	mq 96.85 ca
- (Corte interna esclusiva)	mq 23.87 ca.

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Appartamento) locali interni. TOT: 112.00 mq	1	mq 112.00 ca.
(Appartamento) terrazza e veranda: TOT: 23.87 mq	0.5	mq 11.93 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Appartamento <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 123,93 ca.
--	----------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4

8. QUESITO N.8

8) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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

L'immobile risulta pignorato per **la piena PROPRIETA'** e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura per queste motivazioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in **UN LOTTO SINGOLO** così identificato:

LOTTO 1:

Piena proprietà di appartamento sito nel comune di Monte Argentario, località Porto Ercole, presso via della Costa n. 84 interno 4 al piano primo con ascensore, costituito da: un ingresso, un angolo cottura, una sala, una cabina armadio con ripostiglio, due bagni, due camere, una corte esclusiva.

9. QUESITO N.9

9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

9.1 STATO LOCATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava non occupato, al momento del sopralluogo l'immobile è risultato senza nessun inquilino. Non è stato possibile avere un colloquio con il proprietario che si è reso non disponibile per il sopralluogo, l'ingresso all'immobile è avvenuto tramite un accesso forzoso. I beni in oggetto verranno considerati per i fini estimativi come LIBERI.

10. QUESITO N.10

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Gli immobili oggetto della presente memoria **non presentano** vincoli, alberghieri.

Si rendo noto che: l'intero territorio del comune del Monte Argentario risulta vincolato all'Art. 142 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana.

Il bene oggetto della presente memoria risulta **vincolato come: Beni Paesaggistici** vincolati di cui all'art.142 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana: Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare, Art. 142, lettera A Codice Beni Culturali.

Dalla documentazione pervenuta dall'amministratore di condominio, si riporta come i millesimi relativi all'immobile oggetto della presente memoria siano i seguenti:

- Interno B4, tab. A Proprietà 34,01.
- Manutenzione scala, scala B 54,93.
- Manutenzione ascensore, scala B 00,00.
- Tab F riscaldamento 40,45.

Sono presenti oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

11. QUESITO N.11

*11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Relativamente ai quesiti posti, si valuterà il più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita si potrebbe attribuire al compendio oggetto di stima all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Nella presente memoria si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si considereranno anche le informazioni assunte presso la “*banca dati delle quotazioni immobiliari*” dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo del bene (si considera LIBERO) la consistenza dell'unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

11.2 STIMA DEL COMPEGNO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' NEL LIBERO MERCATO:

LOTTO 1:

Piena proprietà di appartamento sito nel comune di Monte Argentario, località Porto Ercole, presso via della Costa n. 84 interno 4 al piano primo con ascensore, costituito da: un ingresso, un angolo cottura, una sala, una cabina armadio con ripostiglio, due bagni, due camere, una corte esclusiva.

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

➤ **APPARTAMENTI ⇒ da circa € 2.800,00 a € 4.100,00 circa al mq lordo.**

Secondo i criteri menzionati, per immobili con caratteristiche similari a quello analizzato è possibile indicare un valore di mercato al mq pari a: **€ 3.800,00 circa al mq lordo**

➤ **Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:**

➤ **mq 123,93 x € 3.800,00/mq = € 470.934,00**

➤ **Diconsi: euro quattrocentosettantamilanovecentotrentaquattro/00.**

Tale differenza di quotazione, per beni di questa tipologia, risente principalmente di fattori quali:

- Condizioni e finiture dell'immobile

- Collocazione sul territorio
- Distanza dal mare
- Vista mare

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 1 saranno considerate come **LIBERE**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- lo stato e la verifica degli impianti è quello descritto al precedente punto 7
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;

VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' PER ASTA GIUDIZIARIA

Valutato quanto sopra, relativamente all'immobile in questione, è possibile individuare un valore al mq come **valore per asta giudiziaria** di circa € 3.500,00

Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:

$$\text{mq } 123,93 \times \text{€ } 3.500,00/\text{mq} = \text{€ } 433.755,00$$

Diconsi: **euro quattrocentotrentatremilasettecentocinquantacinque/00.**

Prezzo (piena proprietà superficaria) LOTTO 1:

€ 433.755,00

Diconsi: **euro quattrocentotrentatremilasettecentocinquantacinque/00.**

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA

Conoscendo le rendite catastali degli immobili, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale aggiornata* dei beni in oggetto:

Appartamento:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 73.072,23

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Certificazione energetica;
- ALLEGATO 4: Elaborati tecnici
- ALLEGATO 5: Documentazione condominiale (regolamento e millesimi)
- ALLEGATO 6: Atto di provenienza (compravendita)
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica

Grosseto, lì 07 ottobre 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alessandro Flaminio**

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	3
1. QUESITO N.1.....	4
2. QUESITO N.2.....	5
3. QUESITO N.3.....	5
3.1 STORIA IPOTECARIA.....	5
3.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	6
3.3 INDAGINE CATASTALE.....	7
4. QUESITO N.4.....	8
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCIRZIONI.....	8
5. QUESITO N.5.....	9
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	9
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
6. QUESITO N.6.....	12
7. QUESITO N.7.....	12
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	13
7.1 INDICI METRICI.....	15
8. QUESITO N.8.....	16
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	16
9. QUESITO N.9.....	16
9.1 STATO LOCATIVO.....	17
10. QUESITO N.10.....	17
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	18
11. QUESITO N.11.....	18
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	18
11.2 STIMA DEL COMPENDIO.....	19

ALLEGATO N.1 Documentazione catastale



ALLEGATO N° 4

Stralcio catastale Piattaforma GIS

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2024

Dati della richiesta	Comune di MONTE ARGENTARIO (Codice:F437)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 82 Particella: 309 Sub.: 40

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1/2
	968		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		82	309	40			A/2	2	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	Euro 752,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DELLA COSTA Interno 4 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codic Comune F437 - Foglio 82 - Particella 309

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		82	309	40			A/2	2	5,5 vani		Euro 752,74	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/02/2005 Pratica n. GR0013198 in atti dal 04/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 2757.1/2005)	
Indirizzo		VIA DELLA COSTA Interno 4 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F437 - Foglio 82 - Particella 309

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 19/05/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede GROSSETO (GR) [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5615.1/2004 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 24/05/2004			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		82	309 351	40			A/2	2	5,5 vani		Euro 752,74 L. 1.457.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA DELLA COSTA Interno 4 Piano 1										
Notifica						Partita	3590		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		82	351 309	40			A/2	2	5,5 vani		Euro 0,66 L. 1.287	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DELLA COSTA Interno 4 Piano 1										
Notifica						Partita	3590		Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 04/02/2005
	[REDACTED] 20/06/1968	[REDACTED] 02L*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 04/02/2005

ALLEGATO N.2 Documentazione Urbanistica

N. 25275

Marca
da bollo

LICENZA DI COSTRUZIONE

VOLTURA DELLA LICENZA
n. 16468 del 13.10.1967

IL SINDACO

Visto la domanda in data 1 agosto 1967 del sig. ri [redacted]
residenti in Porto Ercole
per essere autorizzato a costruire n. 2 fabbricati, come da progetto redatto dall'ing. [redacted]

in questo Comune al mapp. N. [redacted] in Via Costa dell'Ospizio di Porto Ercole

Visto i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia in data 19.9.1967, n. 974;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie di Siena in data 18.7.1967

con foglio n. 1812

Visto il versamento in c/c postale eseguito dall'interessato in data 13.10.1967, n. 993
di L. 168.000 a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti;

Udito il Tecnico Comunale in data 19.9.1967

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [redacted]

Visto il Regolamento Comunale di Edilizia, e il Regolamento Comunale di Sanità ed Igiene;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visto la domanda in data 9.11.1967, n. 25275, del geom. [redacted]
con la quale chiede che la licenza di costruzione n. 16468 del 13.10.67
venga volturata da [redacted] a nome dello stesso Mico-
relli, in quanto nuovo proprietario del terreno, come da atti di compra-
vendita rogiti dal notaio Miconi Rocchi n. 58127 e 58052 di rep. trascr.
si in allegato alla domanda.

autorizza

il sig. geom. [redacted] residente in Porto Ercole viale Caravaggio 75
all'esecuzione dei lavori, di cui alla domanda citata nella premessa, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni
in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori
norme dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati
quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osser-
vare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possi-
bile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assisto lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell' Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

5) se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) gli assisti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7) a cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) l' Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

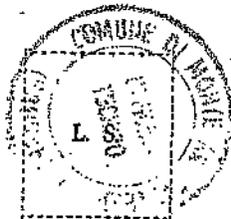
9) l' Amministrazione Comunale con il rilascio della presente autorizzazione, non assume alcun obbligo per la fornitura dei servizi pubblici nella zona (come fornitura acqua potabile, fognature ecc.) salvo che tali servizi non siano già esistenti in loco.

Il proprietario e l' assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione e vistato, un esemplare di ogni disegno prodotto.

dal Palazzo Comunale, li 18 novembre 1967.

IL SINDACO
(Silvano Giovanni)



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

N. 16468

Marca
da bollo

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Visto la domanda in data 1 agosto 1967 del sig. [redacted]
[redacted] residenti in Porto Ercole
per essere autorizzato a costruire n. 2 fabbricati, come da progetto redatto dall'ing.

[redacted]
in questo Comune al mapp. N. in Via Costa dell'Opificio di Porto Ercole

Visto i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;

Visto il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia in data 19.9.1967, n. 974 ;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie di Siena in data 18.7.1967

con foglio n. 1812

Visto il versamento in c/c postale eseguito dall'interessato in data 13.10.1967, n. 993

di L. 168.000 a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti ;

Udito il Tecnico Comunale in data 19.9.1967 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

Visto il Regolamento Comunale di Edilizia, e il Regolamento Comunale di Sanità ed Igiene ;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;

autorizza

Il sig. [redacted]
all'esecuzione dei lavori, di cui alla domanda citata nella premessa, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2) chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;
- 3) il luogo destinato all'opera deve essere chiuso, con assisto lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici ;
- 4) per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell' Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

5) se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;

6) gli assisti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l' intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata ;

7) a cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;

8) l' Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti ;

9) l' Amministrazione Comunale con il rilascio della presente autorizzazione, non assume alcun obbligo per la fornitura dei servizi pubblici nella zona (come fornitura acqua potabile, fognature ecc.) salvo che tali servizi non siano già esistenti in loco.

Il proprietario e l' assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allega in restituzione e vistato, un esemplare di ogni disegno prodotto.

dal Palazzo Comunale, li 13 ottobre 1967

IL SINDACO

(Silvano Giovani)



Int. di Comm. di Mont. Argentario

SIENA, 18/2/67
Via di Città, 140 Telef. 46.052



**SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI
PER LE PROVINCE DI SIENA E GROSSETO**

Al Sigg.ri [redacted]
c/o [redacted]
Largo Messico, 3 ROMA

Posizione A-44
Prot. Gen. N. 1819
Allegati N. _____

Risposta al foglio del _____
Prot. N. _____ Div. _____

OGGETTO MONTE ARGENTARIO - Porto Ercole - Costruzione di n° 2
edifici di civile abitazione in Via Costa dell'Ospiz-
zio - Prop. [redacted]

e, p.c. - AL COMUNE di
MONTE ARGENTARIO

- ALL'ISPETTORATO RIPARTIMENTALE
DELLE FORESTE
GROSSETO

Esaminato il progetto relativo alla costru-
zione di n° 2 edifici di civile abitazione in Via
Costa dell'Ospizio a Porto Ercole per conto dei Si-
gnori [redacted], questa Soprinten-
denza esprime parere favorevole per quanto di sua
competenza a condizioni che il tetto venga realiz-
zato in tegole e coppi, gli infissi esterni dovran-
no essere in legno e le tinteggiature in toni ter-
rosi.

COMUNE di MONTE ARGENTARIO
16049 27VII67
CAT. CLAS. FASC.

IL SOPRINTENDENTE
(Ferdinando Rossi)

M.C.

Comune di Monte Argentario

COROGRAFIA 1:2000



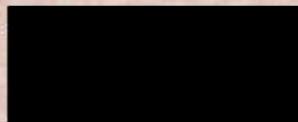
Progetto di due fabbricati di civile
abitazione da costruirsi in _____

PORTO ERCOLE

_____ Via Costa dell'Ospizio

TIPO MODIFICATO

Il proprietario



Il progettista

[Handwritten signature]

RAPP. 1:100

Dimensione 16,40



IL SINDACO

[Handwritten signature]

18/12

SOBRIETÀ INFERNALE AL CIRCOLO
NELLE CANTINE DI ROMA E GROSSETO
— SIGMA —
Vino, NELLA COSTA al S. Angelo
legge 20 ottobre 1927 n. 2402 e
alle condizioni di
n. 1819 del 18/12/64
di questa Università

