

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 20/2014 R.G.E.I.
Promossa da: LIUZZA SAS DI LIUZZA SANTINO AURELIO & C.
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

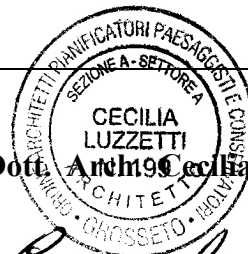
Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI
NEL COMUNE DI CINIGIANO

RELAZIONE

Grosseto, 10.04.2017

Il CTU: Dott. Arch. **Cecilia Luzzetti**

- la presente Relazione si compone di n. 14 pagine e n. 8 allegati -



- TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO -
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura: N. 20/2014 R.G.E.I.

Promossa da: LIUZZA SAS DI LIUZZA SANTINO AURELIO & C.

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 27/05/2014 veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore di immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 20/2014 R.G.E.I., ubicati in Comune di Cinigiano (GR).

La sottoscritta C.T.U., consultata la documentazione in atti, in data 24/11/2016, ha effettuato il sopralluogo agli immobili, unitamente al Custode, Dottor Stefano Colelli e al CTU incaricato per gli impianti, Ingegnere Daniele Felici (v. ALLEGATO 1 Verbale di accesso).

Durante il sopralluogo, la sottoscritta CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili (ALLEGATO 2), nonché accurati rilievi fotografici di tutti gli immobili (ALLEGATO 3).

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

Il compendio pignorato è costituito da n. 3 unità immobiliari:

- A - Abitazione
- B - Magazzino
- C - Autorimessa

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

RELAZIONE

QUESITO 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta sostanzialmente completa.



Preso visione del contenuto della documentazione presente in atti e acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Elenco sintetico delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento, può dirsi che i beni pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità:

IMMOBILE A (Foglio 148, Particella 164, Subalterno 29):

- Iscrizione del 18/01/2011 – Registro Particolare 115 Registro Generale 620
Pubblico ufficiale Ciampolini Giorgio, Repertorio 182210/58827 del 17/01/2011
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 28/06/2011 – Registro Particolare 1624 Registro Generale 8746
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Grosseto, Repertorio 920 del 21/10/2010
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 23/04/2012 – Registro Particolare 515 Registro Generale 4674
Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Pistoia, Repertorio 306/2012 del 20/03/2012
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 19/03/2014 – Registro Particolare 2382 Registro Generale 2964
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio 245 del 24/01/2014
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 04/02/2015 – Registro Particolare 1032 Registro Generale 1271
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio 7/2015 del 21/01/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

IMMOBILE B (Foglio 148, Particella 164, Subalterno 24):

- Iscrizione del 28/06/2011 – Registro Particolare 1624 Registro Generale 8746
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Grosseto, Repertorio 920 del 21/10/2010
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 23/04/2012 – Registro Particolare 515 Registro Generale 4674
Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Pistoia, Repertorio 306/2012 del 20/03/2012
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 19/03/2014 – Registro Particolare 2382 Registro Generale 2964
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio 245 del 24/01/2014
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

IMMOBILE C (Foglio 148, Particella 164, Subalterno 27):

- Iscrizione del 28/06/2011 – Registro Particolare 1624 Registro Generale 8746
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Grosseto, Repertorio 920 del 21/10/2010
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Iscrizione del 23/04/2012 – Registro Particolare 515 Registro Generale 4674
Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Pistoia, Repertorio 306/2012 del 20/03/2012
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 19/03/2014 – Registro Particolare 2382 Registro Generale 2964
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio 245 del 24/01/2014
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Per ciascun immobile, si allegano inoltre (ALLEGATO 2):

Visura catastale;

Estratto di mappa catastale;

Elaborati planimetrici ed Elenchi subalterni;

Planimetria catastale;

Elenchi sintetici delle formalità;

Restituzione grafica dei rilievi eseguiti.



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

Il compendio pignorato è costituito da n. 3 unità immobiliari:

- A - Abitazione
- B - Magazzino
- C - Autorimessa (non più esistente)

L'unità residenziale (A) è parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Cinigiano (GR), in Via Italia al civico n. 22.

L'edificio è ubicato nel centro abitato di Cinigiano in posizione vicina al centro del paese.

Il fabbricato sviluppa su n. 3 piani fuori terra; al piano terreno, nella parte prospiciente la Via Italia, vi sono locali a destinazione direzionale/commerciale/artigianale; al piano primo e al piano sottotetto si trovano unità residenziali; i piani primo e secondo hanno accesso da corte comune che si affaccia su Via Italia.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso con struttura portante in muratura in blocchi di tufo in parte a vista, in parte intonacati, in parte con rivestimento in pietra o in mattoni di laterizio a facciavista.

La copertura è a falde inclinate.

La corte comune, nella quale si trova il magazzino oggetto di pignoramento (unità immobiliare B) e altri piccoli annessi, consente l'accesso anche a un edificio plurifamiliare di più recente costruzione.

La tettoia/autorimessa oggetto di pignoramento (unità immobiliare C), secondo quanto riferito dalla Signora _____ sorella della debitrice, è stata demolita perchè fatiscente e per consentire un più sicuro passaggio alle auto.

L'edificio principale risulta non particolarmente ben mantenuto, con dettagli architettonici scomposti e finiture non concluse che detraggono valore all'immobile.

Gli annessi della corte sono in materiali scadenti.

Si descrivono di seguito le singole unità immobiliari, distinte con lettera.

IMMOBILE A (abitazione)

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 29, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 511,29, partita 1001457.

Essa ha destinazione residenziale (abitazione di tipo civile) e risulta catastalmente intestata a:

-]	1000/1000 Nuda
proprietà;	
-	, 1000/1000
Usufrutto.	

L'immobile confina con il vano scala comune, al piano terra con i subalterni 30 e 32 entrambi di proprietà di _____, al piano primo con il sub 28 di proprietà di _____ e al piano secondo con i subalterni 28 e 23 rispettivamente di _____

L'accesso al vano scala avviene dalla corte, subalterno 19, comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29. Parte della corte (una corsia centrale, di lunghezza m 32,05 e larghezza m 4,00) è gravata da una servitù di passo pedonale e carraio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006 (ALLEGATO 8).

Del contratto di cui sopra si è presa visione presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare. dopo aver eseguito una ispezione ipotecaria; nell'allegato 8 si riporta il testo fornito dalla Signora _____

Sulla corte si trova il portone che immette nel vano scala, comune ai sub 23, 28, 29.

L'abitazione è così costituita: il portoncino d'ingresso si apre su un vano adibito a soggiorno-pranzo,



comunicante con la cucina e con una terrazza prospiciente la corte; anche la cucina ha accesso alla suddetta terrazza; dal soggiorno-pranzo si accede a un disimpegno che distribuisce una stanza adibita a tinello, n. 3 camere ed un bagno.

Due delle camere sono dotate di terrazza in comune, che affaccia sulla via Italia.

L'altezza interna è di m 2.90.

Gli infissi dell'appartamento sono di vario tipo: sul lato ovest e sulla via Italia le finestre sono datate, in alluminio e vetro singolo con persiane in legno; nel lato prospiciente la corte vi sono finestre in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio.

I pavimenti sono in piastrelle in gres 20x20.

L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e gas metano; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma attualmente alimentata a bombole di gas.

Lo stato di manutenzione è complessivamente mediocre e in una camera prospiciente la via Italia sono state riscontrate macchie di umidità evidenti ai lati di una porta finestra.

La Superficie utile (calpestabile) come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a mq 112.

Superficie utile abitabile		
Soggiorno-pranzo	mq	15.24
Cucina	mq	8.10
Disimpegno	mq	9.65
Tinello	mq	13.64
Bagno	mq	8.92
Camera	mq	18.66
Camera	mq	15.16
Camera	mq	12.28
TOTALE	mq	101.65
Superficie utile non residenziale		
Terrazza P1°	mq	6.85
Terrazza P1°	mq	11.03
TOTALE	mq	17.88
TOTALE SUP. UTILE NON RESIDENZIALE RAGGUAGLIATA mq (17.88x 0,60) =	mq	10.73
Superficie utile complessiva		
Superficie utile abitabile	mq	101.65
Superficie utile non residenziale ragguagliata	mq	10.73
TOTALE SUPERFICIE UTILE (calpestabile)	mq	112.38
		e in c.t.
	mq	112.00

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulle parti comuni.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILE B (magazzino)

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 24, piano terreno, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 9.00, rendita catastale Euro 27,89, partita 1001457.

Essa ha catastalmente destinazione ad uso magazzino (magazzini e locali di deposito).

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- 1000/1000 Nuda
proprietà;
-] P, 1000/1000
Usufrutto.

Il magazzino è ubicato al piano terra ed ha accesso dalla corte (sub 19) comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, che si apre su Via Italia al numero civico 22; esso confina con la corte comune sub 19, con



il sub 26 di proprietà di M con la particella 362 del medesimo foglio 148.

Si tratta di un manufatto in lamiera e legno, dotato di portone a due ante in legno e di impianto elettrico.

Il piano di calpestio è piastrellato con due diversi tipi di piastrelle in ceramica.

La copertura è in onduline di fibrocemento.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

La Superficie utile (calpestabile) è pari a mq 9,26.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILE C (tettoia /autorimessa)

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 27, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16.00, rendita catastale Euro 16.53, partita 1001457.

Essa ha catastalmente destinazione ad uso autorimessa ed è rappresentata nella planimetria catastale come una tettoia.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

....., 1000/1000 Nuda proprietà;

....., 1000/1000 Usufrutto.

Come visibile dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3), il manufatto in oggetto risulta inesistente.

La tettoia in *struttura prefabbricata in ferro* (come descritto nella relazione della Concessione in sanatoria n. 300/95 di cui si tratta in risposta al quesito 6), era costituita da tubi innocenti e onduline di copertura e, come sopra premesso, è stata demolita perchè fatiscente e per consentire un più sicuro passaggio delle auto che attraversano la corte stessa.

Il bene si ridurrebbe pertanto al terreno di pertinenza della tettoia preesistente la cui superficie, desunta dalla pratica di Concessione in sanatoria sopracitata, risulta di mq 16,08.

Tale terreno confina con la corte comune, con il sub 25 di proprietà M e con la particella 26 del medesimo foglio 148.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

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

I dati contenuti nel pignoramento consentono la univoca identificazione degli immobili.

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

La planimetria catastale dell'abitazione (IMMOBILE A) risulta sostanzialmente conforme alla attuale



consistenza e distribuzione funzionale, come rappresentate nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 3).

La planimetria catastale del magazzino (IMMOBILE B), risulta sostanzialmente conforme alla sua attuale consistenza, come rappresentata nella restituzione grafica del rilievo effettuato.

Per quanto riguarda la tettoia/autorimessa (IMMOBILE C), la planimetria catastale descrive una tettoia ad oggi non esistente.

Infine si segnala che il fabbricato principale nel quale è posta l'abitazione non risulta presente nella mappa catastale attuale.

Presa visione dei documenti conservati presso L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, Ufficio Provinciale Territorio, verificato che trattasi di mero errore grafico, la sottoscritta ha richiesto la Rettifica Wegis (ALLEGATO 7) e, pertanto, la mappa sarà corretta automaticamente.

QUESITO 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La sottoscritta CTU, effettuati i necessari accessi all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Cinigiano, ha preso visione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti e tratto le seguenti informazioni:

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Cinigiano, approvato nel mese di Dicembre 2005, individua gli immobili in oggetto all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare "Cinigiano", disciplinata dagli artt. 78 e 79 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella *Tav. Pr. 7 Atlante delle U.T.O.E.* gli immobili pignorati risultano appartenere al Tessuto Storico (art. 80 N.T.A.).

All'interno del Tessuto Storico il Piano Strutturale stabilisce che
il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la media e la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Cinigiano, approvato nel mese di Dicembre 2008, conferma l'appartenenza dell'edificio, di cui l'unità abitativa (IMMOBILE A) è parte, al "Tessuto Storico" (art. 105 N.T.A.) e classifica il fabbricato con la classe 9 (art. 99 N.T.A. - *Classe 9: edifici e complessi di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento*).

All'interno del Tessuto Storico, per gli edifici di Classe 9, il Regolamento Urbanistico stabilisce che:

1. E' attribuita la Classe 9 agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici di Classe 9 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- sostituzione edilizia a parità di volume (V). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;



- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente. (...)

3. Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:

- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: (fatto salvo quanto sotto specificato) Hmax ml 12,00,
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra:

- comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.)
- deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..
- contribuisce alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Sulle proposte relative agli interventi di trattasi si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

4. (.....).

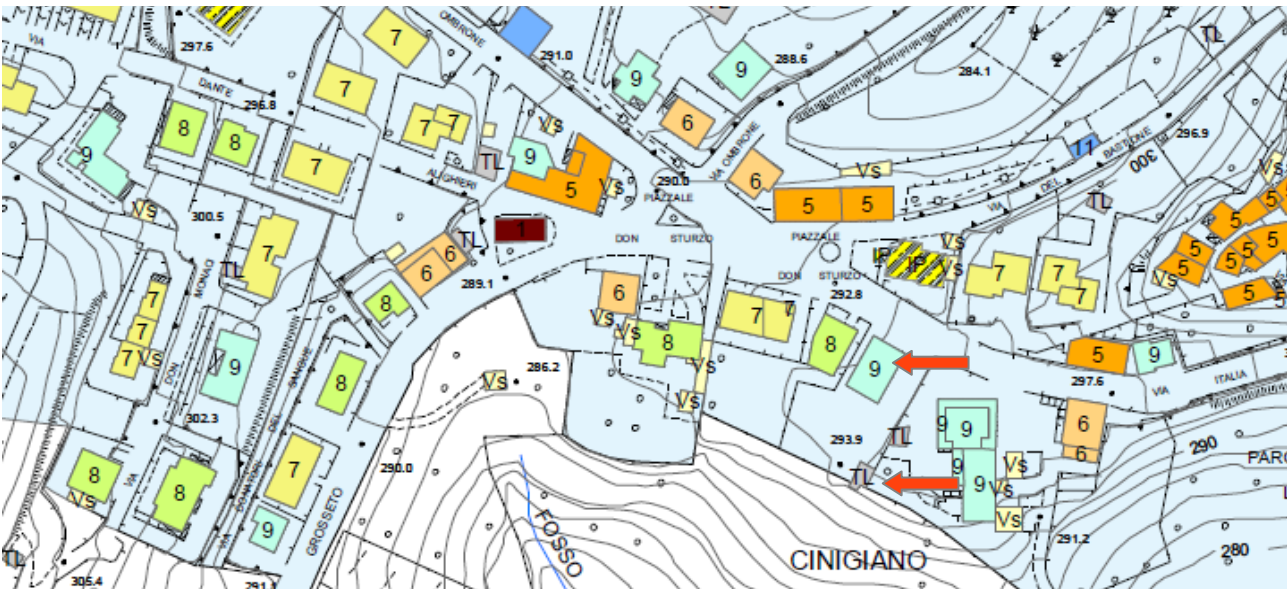
5. (.....).

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 9 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 123, e 127, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 33 e 34 per le fattispecie ivi disciplinate.



estratto tavola R.U. LC_2K "Classificazione del patrimonio edilizio esistente"

Per quanto riguarda il magazzino (IMMOBILE B), lo stesso è classificato come manufatto a trasformabilità limitata (TL), la cui disciplina è dettata dall'Art. 103 delle NTA, e gli interventi di trasformazione possibili sono solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volume.

In ordine alla tettoia (IMMOBILE C), si evidenzia che il manufatto non risulta nella tavola di classificazione del patrimonio edilizio esistente sopra riportata, ma può dirsi che potrebbe essere ricostruita in conformità con quanto previsto dall'Art. 105 delle NTA del R.U. "Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati", punto 4, lettera b.

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

La sottoscritta CTU, effettuati i necessari accessi all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Cinigiano, ha preso visione delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, estraendone copia (ALLEGATO 4), e rilevando quanto segue:

Il fabbricato principale, nel quale è posta l'abitazione (IMMOBILE A) è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata in data 26/08/1968 (Pratica Edilizia n- 128/68) al Signor I

Risulta intestata al Signor _____ anche la Concessione Edilizia n. 517 del 30/11/1971 inerente la modifica del tetto e la realizzazione della soffitta;

Con Denuncia Inizio Attività n. 58 (prot. 8470 del 09/11/1995), intestata alla Sig.ra _____ I _____ veniva realizzato un tramezzo nell'appartamento al piano primo (IMMOBILE A) e l'apertura di un vano scala di comunicazione tra i piani primo e secondo; con tale pratica si realizzava una diminuzione della superficie dell'abitazione, a vantaggio della soffitta. L'accesso a quest'ultima veniva infatti realizzato al piano primo in parte di quella che era l'abitazione intestata al Signor I _____.

Con Concessione in sanatoria n. 300/95 (prot. 2876, n. 376, 377, 378 del 1995), intestata alla Sig.ra Raffaelli Raffaella, venivano sanate alcune difformità del fabbricato rispetto alla Concessione Edilizia e la costruzione di volumi accessori tra i quali il magazzino (IMMOBILE B) e la tettoia autorimessa (IMMOBILE C);

Con Denuncia Inizio Attività n. 147 (prot. 8295 del 30/12/2004), intestata alla Sig.ra Raffaelli Raffaella ed alla Sig.ra _____, veniva realizzata una terrazza nell'abitazione (IMMOBILE A).

Premesso quanto sopra, lo stato attuale dell'immobile A risulta sostanzialmente conforme a quanto contenuto nelle pratiche edilizie sopracitate.

Lo stato attuale dell'immobile B risulta conforme alla rappresentazione contenuta nella pratica relativa alla Concessione in sanatoria n. 300/95 sopra citata.

L'immobile C, ovvero la tettoia risultante nella concessione in sanatoria e nella planimetria catastale, come già detto, è stata rimossa perchè pericolante, senza effettuare alcuna comunicazione agli Uffici comunali.

Non risultano pratiche inerenti l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

QUESITO 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale;

I beni possono essere venduti in più lotti in quanto essi costituiscono n. 3 unità immobiliari catastalmente e realmente distinte.

Tuttavia, poiché l'abitazione non è dotata di alcun vano ripostiglio, né di garage di pertinenza, si ritiene che il magazzino e il terreno, come accessori indiretti, possano contribuire alla valorizzazione dell'abitazione stessa e, dunque, si ritiene conveniente vendere i beni in un unico lotto così composto:



1000/1000 di nuda proprietà di abitazione civile di superficie calpestabile di circa mq 112 ;
1000/1000 di nuda proprietà magazzino di circa mq 10;
1000/1000 di nuda proprietà di corte della superficie di mq 16,08.

QUESITO 8. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, intestata alla Signora

Si tratta di immobili urbani (abitazione e magazzino esterno), divisibili in natura, ma più convenientemente riunibili in lotto unico.

QUESITO 9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data 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;

Gli immobili sono utilizzati dalla Signora Raffaelli Raffaella che ne è l'usufruttuaria.

La Signora è proprietaria per 1000/1000 della nuda proprietà degli immobili in forza dell'atto di divisione immobiliare redatto dal Notaio Alessandro Marzocchi in data 09/07/1999, rep 36915, raccolta 8207 (ALLEGATO 5).

Secondo quanto risulta dalla attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto, Ufficio Territoriale di Grosseto in data 26 Maggio 2016, non esistono contratti di locazione registrati presso il medesimo Ufficio (ALLEGATO 6).

QUESITO 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto in risposta al precedente quesito 9, gli immobili non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi.

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

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Su parte della corte comune (sub 19) sussiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei proprietari di un complesso residenziale limitrofo (facente parte della particella 164).

QUESITO 12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di



stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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).

IMMOBILI A+B+C

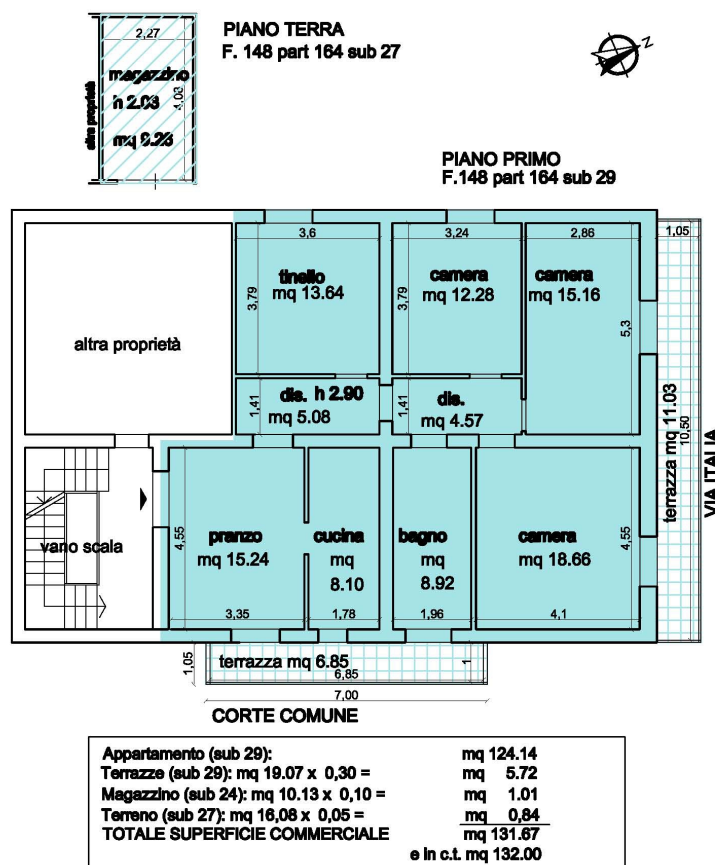
In risposta al quesito 7, si sono espresse le ragioni per le quali si procede a riunire, e stimare, i beni in un unico lotto.

Considerato il magazzino (immobile B) e il sedime della tettoia demolita (immobile C) quali accessori indiretti dell'appartamento (immobile A) si è provveduto a calcolare la superficie commerciale, (mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali), secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate e reperibile all'indirizzo:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf>

Per ciascun immobile, come risulta dagli schemi di calcolo sotto riportati, la superficie commerciale è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altra proprietà; la superficie delle terrazze è stata conteggiata al 30%; quella del magazzino, considerato accessorio indiretto non comunicante con l'abitazione, è stata conteggiata al 10%; quella del terreno ex tettoia si è ritenuto opportuno valutarla al 5%.

SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (fuori scala)



La stima degli immobili è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei valori quotati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dei prezzi correnti per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato.

Infatti, poichè l'O.M.I. fornisce quotazioni con riferimento alla superficie lorda, calcolata con procedimento analogo a quello della superficie commerciale, i valori sono da considerarsi un attendibile termine di paragone rispetto ai prezzi di mercato attuali, rilevabili presso le Agenzie Immobiliari.

Consultate le più recenti quotazioni dell'O.M.I., rilevandole dal sito web dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>), come risulta nel seguente schema,

L'Agenzia		Il tuo profilo fiscale		Cosa devi fare		Strumenti		Documentazione		Servizi online	
Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato											
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato											
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2											
Provincia: GROSSETO Comune: CINIGIANO Fascia/zona: Centrale/CINIGIANO E ZONE CIRCOSTANTI Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale											
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)				
		Min	Max		Min	Max					
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	3,1	4,2	L				
Autorimesse	NORMALE	475	630	L	1,6	2,2	L				
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L							

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 * Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 * La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 * Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 * Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legend](#)

si è successivamente condotta un'indagine di mercato sulle pagine web di Agenzie Immobiliari operanti in Grosseto e Cinigiano nel settore della compra-vendita immobiliare, selezionando alcune offerte di vendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima.

Inoltre si è provveduto a contattare telefonicamente le Agenzie Immobiliari di riferimento, per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di offerta degli immobili.

Dall'indagine è emerso che i valori dell'OMI sono da considerarsi troppo alti per le caratteristiche esteriori, la posizione, lo stato di manutenzione sia dell'edificio principale, sia del magazzino.

Sulla base della comparazione tra i dati forniti dall'OMI e quelli medi rilevati dalla indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

Infine, sulla base del valore unitario individuato, si è proceduto alla stima dei beni e della loro nuda proprietà.

Come risulta dallo schema di calcolo, gli immobili A+B+C hanno una superficie commerciale complessiva pari a mq 132.

Viste le quotazioni più recenti dell'OMI per la zona censuaria di nostro interesse, compiuta la suddetta indagine di mercato, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'abitazione, compreso il magazzino e gli spettanti diritti sulle parti comuni, sia di € 700,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto il suo valore complessivo, risulta:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 132 = \text{€ } 92.400,00 \text{ valore della piena proprietà}$$

La nuda proprietà di tale bene, considerando che l'usufruttuaria è nata nel 1932, è calcolabile con



riferimento alla Tabella per la determinazione dei Diritti di Usufrutto, Abitazione, Uso, Vitalizi a tempo indeterminato, approvata con Decreto interdirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 dicembre 2016 (G.U. n. 305 del 31/12/2016)

Considerato che l'usufruttuaria ha 85 anni, il valore della nuda proprietà corrisponde all'80% del valore della piena proprietà, ovvero:

$$€ 92.400,00 \times 0,80 = € 73.920,00 \text{ valore della nuda proprietà.}$$

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, la sottoscritta CTU ritiene che i beni pignorati possano essere venduti in un unico lotto, come di seguito descritto.

LOTTO 1:

A) Quota di 1000/1000 di nuda proprietà di abitazione civile di superficie calpestabile di circa mq 112.

L'abitazione è parte di un fabbricato degli anni '60, ubicato in prossimità nel centro urbano di Cinigiano.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 29, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 511,29, partita 1001457.

L'immobile confina con il vano scala comune, al piano terra con i subalterni 30 e 32 entrambi di proprietà di Bartalucci Giancarlo, al piano primo con il sub 28 di proprietà di [] e al piano secondo con i subalterni 28 e 23 rispettivamente di []

L'accesso al vano scala (comune ai sub 23, 28, 29) avviene dalla corte, subalterno 19, comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Parte della corte è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006.

L'abitazione è così costituita: il portoncino d'ingresso si apre su un vano adibito a soggiorno-pranzo, comunicante con la cucina e con una terrazza prospiciente la corte; anche la cucina ha accesso alla suddetta terrazza; dal soggiorno-pranzo si accede a un disimpegno che distribuisce una stanza adibita a tinello, n. 3 camere ed un bagno.

Due delle camere sono dotate di terrazza in comune, che affaccia sulla via Italia.

L'altezza interna è di m 2.90.

Gli infissi dell'appartamento sono di vario tipo: sul lato ovest e sulla via Italia le finestre sono datate, in alluminio e vetro singolo con persiane in legno; nel lato prospiciente la corte vi sono finestre in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio.

I pavimenti sono in piastrelle in gres 20x20.

L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e gas metano; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma.

Lo stato di manutenzione è complessivamente mediocre.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme agli atti edilizi ad esso relativi.

L'immobile risulta non libero, in quanto abitato dalla usufruttuaria.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

B) Quota di 1000/1000 di nuda proprietà di magazzino di mq 9,26 di superficie calpestabile.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 24, piano terreno, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 9.00, rendita catastale Euro 27,89, partita 1001457.

Il magazzino è ubicato al piano terra ed ha accesso dalla corte (sub 19) comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, che si apre su Via Italia al numero civico 22; esso confina con la corte comune sub 19, con



il sub 26 di proprietà di _____, con la particella 362 del medesimo foglio 148.

Parte della corte è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006.

Si tratta di un manufatto in lamiera e legno, dotato di portone a due ante in legno e di impianto elettrico.

Il piano di calpestio è piastrellato con due diversi tipi di piastrelle in ceramica.

La copertura è in onduline di fibrocemento.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

La Superficie utile (calpestabile) è pari a mq 9,26.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

C) Quota di 1000/1000 di nuda proprietà di porzione di corte, sedime di una tettoia rappresentata nella planimetria catastale, ma oggi non più esistente.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 27, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16.00, rendita catastale Euro 16.53, partita 1001457.

La tettoia in *struttura prefabbricata in ferro* (come descritto nella relazione della Concessione in sanatoria n. 300/95 di cui si tratta in risposta al quesito 6), era costituita da tubi innocenti e onduline di copertura ed è stata demolita perchè fatiscente e per consentire un più sicuro passaggio delle auto che attraversano la corte stessa.

Il bene si riduce pertanto al terreno di pertinenza della tettoia preesistente la cui superficie, desunta dalla pratica di Concessione in sanatoria sopracitata, risulta di mq 16,08.

Tale terreno confina con la corte comune, con il sub 25 di proprietà _____ e con la particella 26 del medesimo foglio 148.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

PREZZO € 73.920,00

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo e immissione nel possesso.

ALLEGATO 2 – Visure, Mappe, Elaborati planimetrici e Planimetrie catastali – Elenchi sintetici delle formalità -
Restituzione grafica dei rilievi

ALLEGATO 3 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 – Pratiche edilizie

ALLEGATO 5 – Atto di divisione immobiliare

ALLEGATO 6 – Attestazione dell'Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione

ALLEGATO 7 – Richiesta di rettifica della mappa catastale

ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria della corte, e testo di contratto di vendita e costituzione di servitù.

Grosseto, 10/04/2017

Dot. Arch. Cecilia Luzzetti



Cecilia Luzzetti

DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
Tel. 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
P. I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

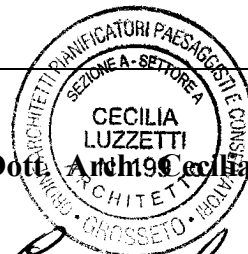
Procedura N. 20/2014 R.G.E.I.
Promossa da: LIUZZA SAS DI LIUZZA SANTINO AURELIO & C.
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBIICATI
NEL COMUNE DI CINIGIANO

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Grosseto, 10.04.2017

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo e immissione nel possesso.
- ALLEGATO 2 – Visure, Mappe, Elaborati planimetrici e Planimetrie catastali – Elenchi sintetici delle formalità -
Restituzione grafica dei rilievi
- ALLEGATO 3 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4 – Pratiche edilizie
- ALLEGATO 5 – Atto di divisione immobiliare
- ALLEGATO 6 – Attestazione dell'Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione
- ALLEGATO 7 – Richiesta di rettifica della mappa catastale
- ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria della corte, e testo di contratto di vendita e costituzione di servitù.





N=47700

E=4500

I Particella: 164

Comune: CINIGIANO

Foglio: 148

Richiedente: LUZZETTI

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Ott-2014 11:17

Prot. n. GR0080534/2014



Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

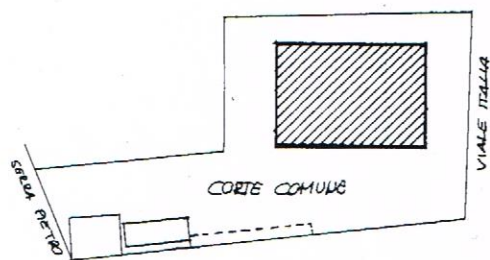
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CINQUANO Via ITALIA n. 22.

Ditta _____

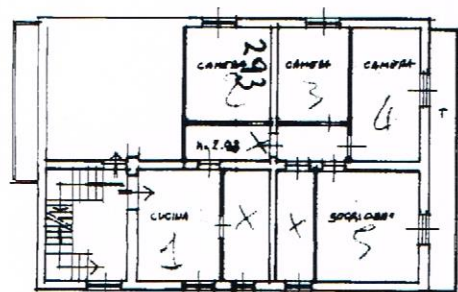
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

2639

Data presentazione: 22/05/1998 - Data: 19/05/2016 - n. GR0031505 - Richiedente LUZZETTI CECILIA



SCALA 1:500



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	148
	164
	29

ACQUASILE
1998

Compilata dal GEOM. ALESSIO MARAZZINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di GROSSETO

DATA _____
Firma: Alessio Marazzini



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

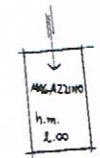
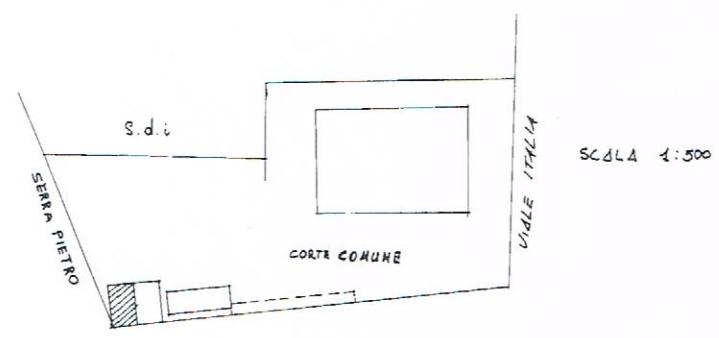
Lire 300

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CINIGIANO Via ITALIA n°22
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

2639

Data presentazione: 26/01/1994 - Data: 15/03/2017 - n. GR0017237 - Richiedente LUZZETTI CECILIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	148
	164
	24

ACCETTABILE
8 FEB 1996

Compilata dal GEOM. ALESSIO
MAGAZZINI (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di GR
DATA _____
Firma: _____



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

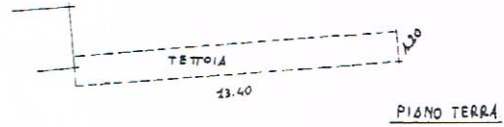
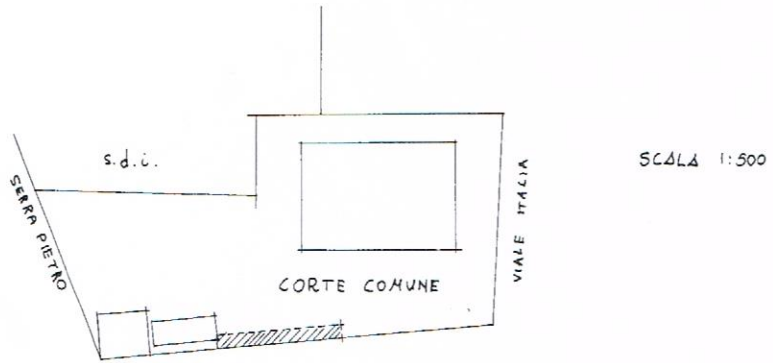
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIMBIANO Via ITALIA n. 22

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

2634

Data presentazione: 26/01/1994 - Data: 15/03/2017 - n. GR0017238 - Richiedente LUZZETTI CECILIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	148
PROT. N°	164
	37

14 GEN 1996

Compilata dal GEOM. ALESSIO
MAGAZZINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di GR

DATA

Firma:



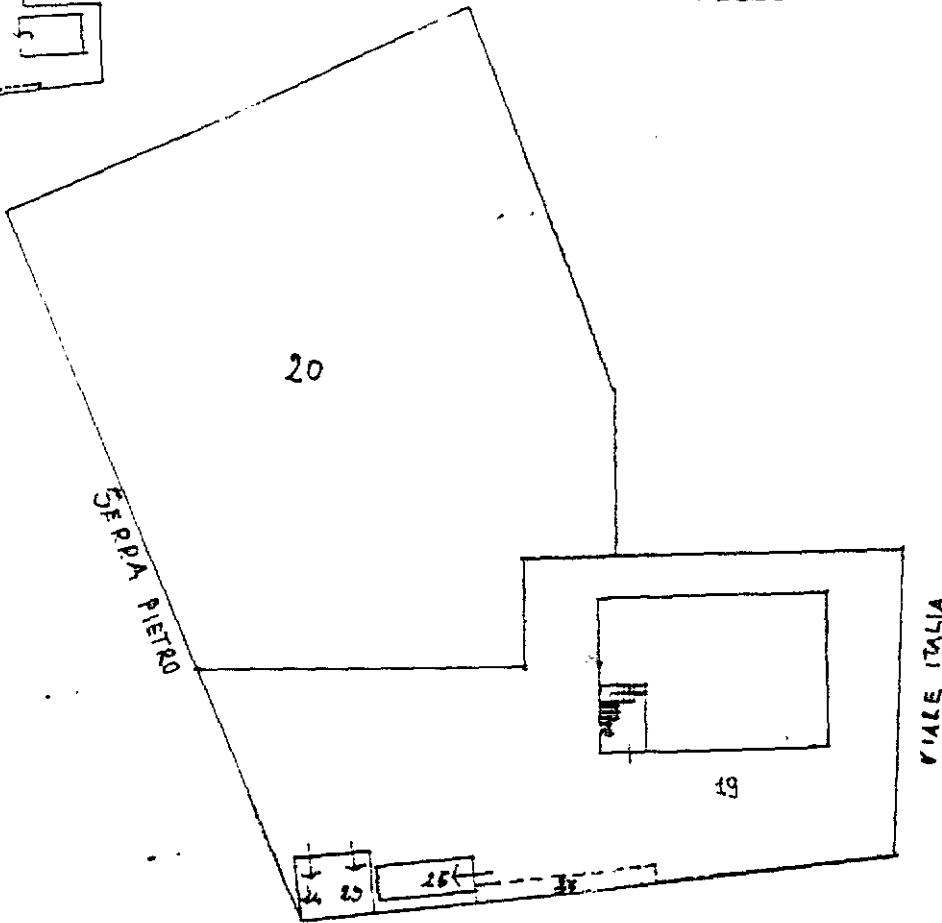
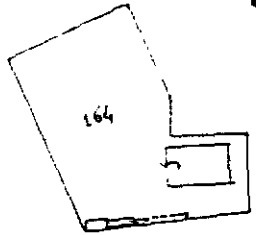
Rif tipo mappale N ²⁰⁵¹ ^{62/30} del 97

81

E' ABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO DEI SUBALTERNI

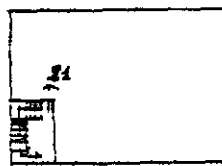
COMUNE DI CINIGIANO

FOGLIO 148 PARTICELLA 164

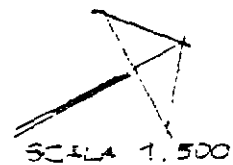
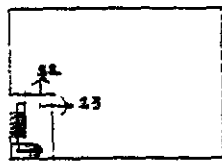


PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SUB. 19 BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTE) AI SUB. 20 21 22 23 24 25 26 27

SUB. 20 AREA URBANA DI MQ.

SUB. 21 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

SUB. 22 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

SUB. 23 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

SUB. 24 MAGAZZINO AL PIANO TERRENO

SUB. 25 MAGAZZINO AL PIANO TERRENO

SUB. 26 MAGAZZINO AL PIANO TERRENO

SUB. 27 TETTOIA APERTA AL PIANO TERRENO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Lorenzini Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Grosseto N. 213

Comune di Cinigiano

Sezione: Foglio: 148 Particella: 164

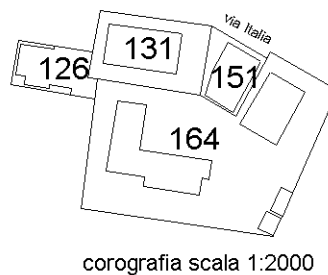
Protocollo n. GR0061940 del 12/05/2010

Tipo Mappale n. 59222 del 06/05/2010

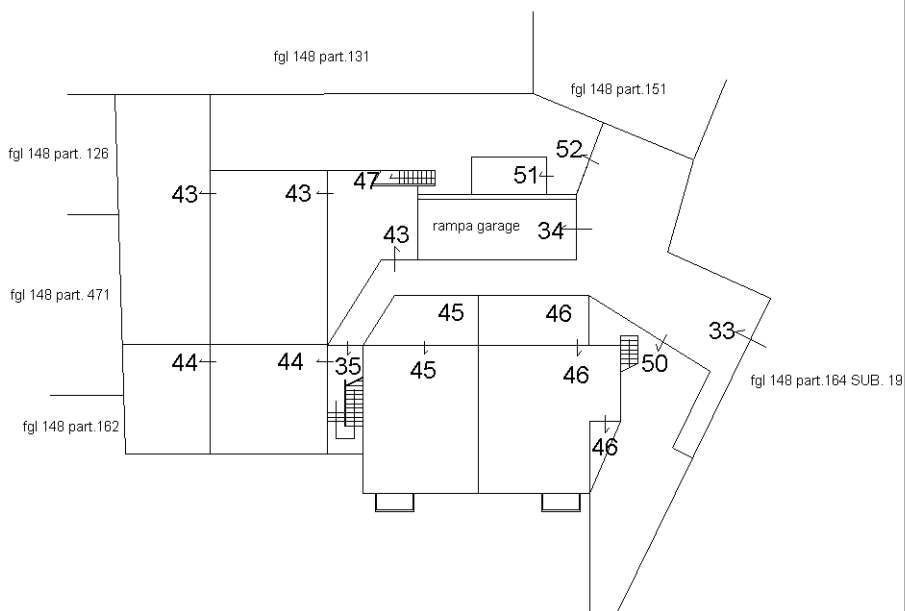
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

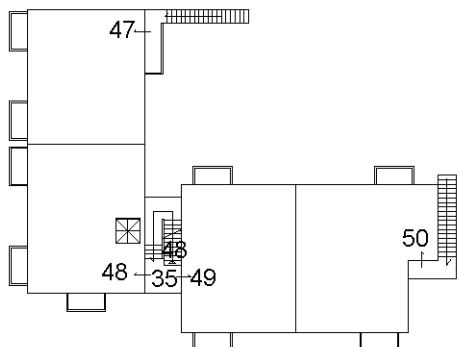
PIANO SEMINTERRATO



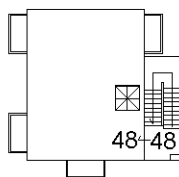
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



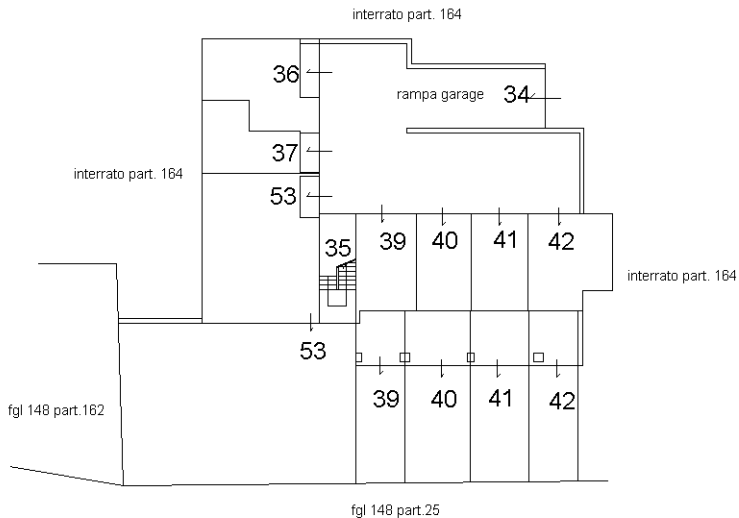
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2017 - Comune di CINIGIANO (C705) - < Foglio: 148 - Particella: 164 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c01709b3b75996a62b5ec8899dc0032

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

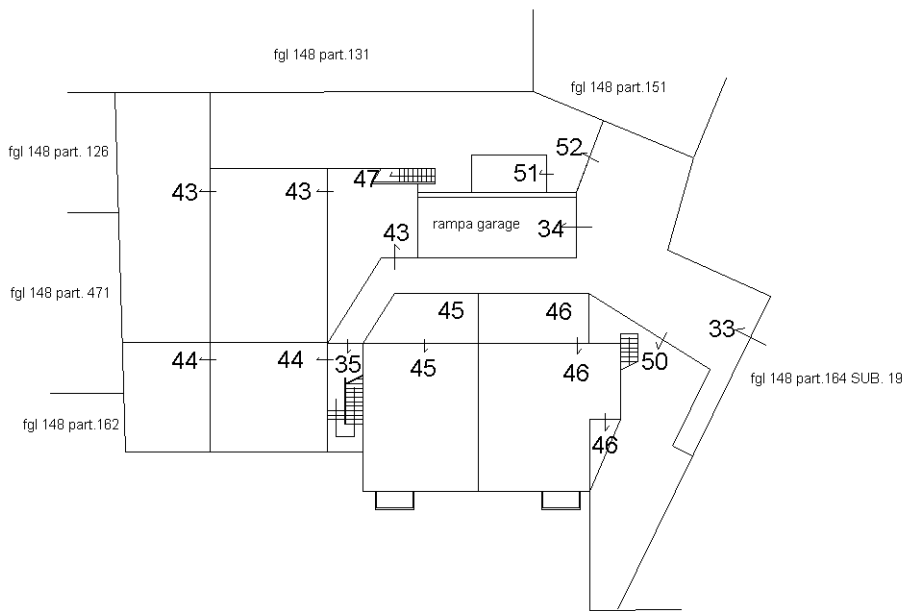
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Galassi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Grosseto	N. 00686

Comune di Cinigiano		Protocollo n. GR0024711 del 06/03/2015	
Sezione: Foglio: 148	Particella: 164	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

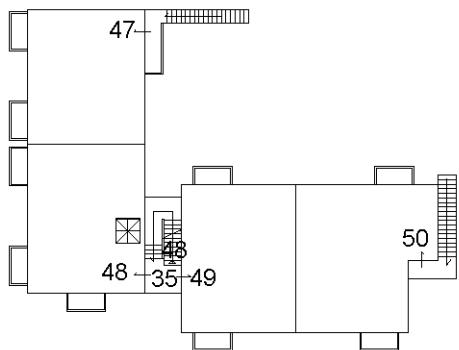
PIANO SEMINTERRATO



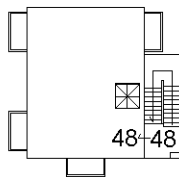
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

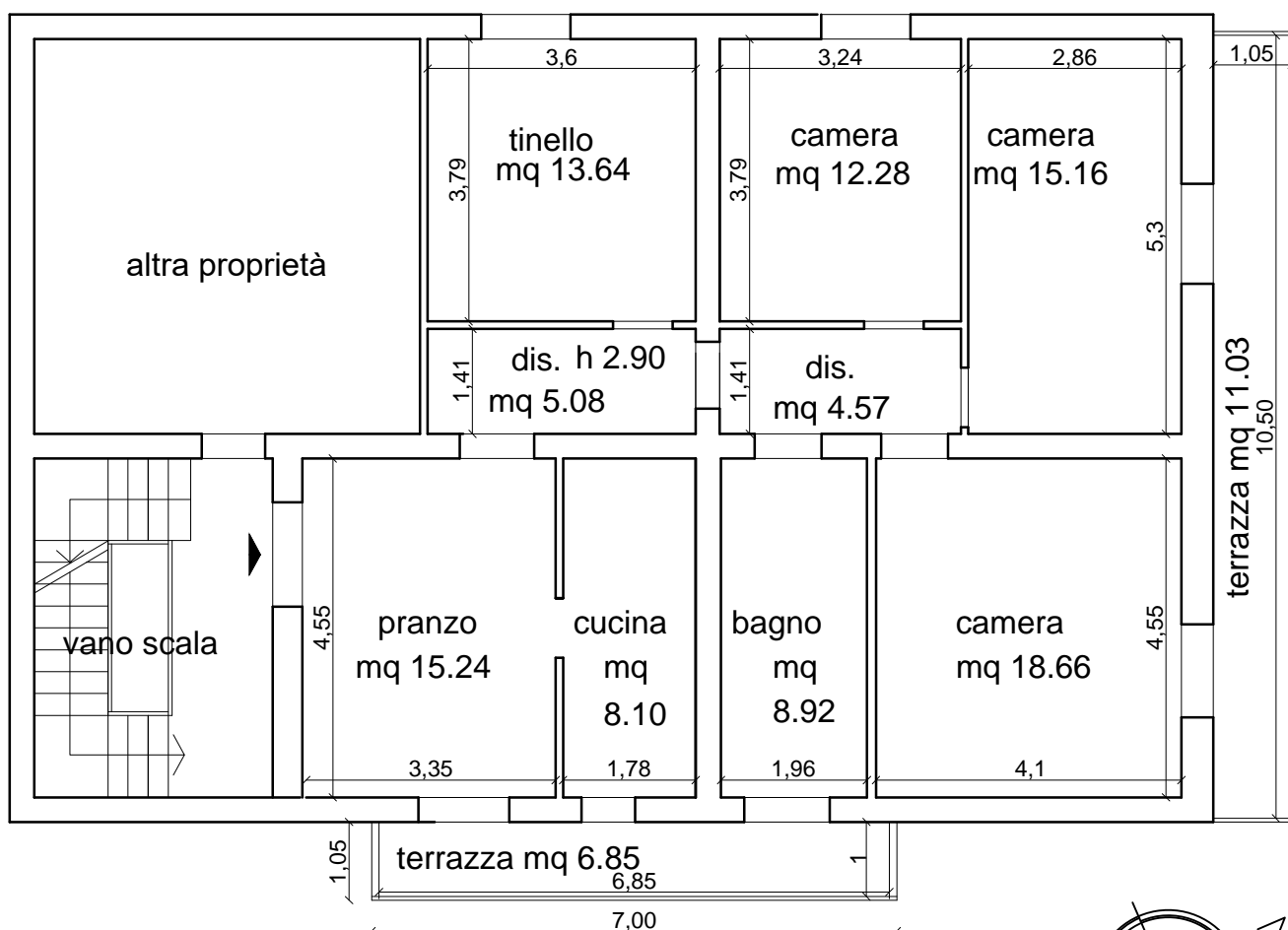


Ultima planimetria in atti

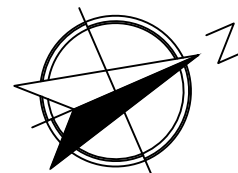


RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO

u.i F. 148, part 164, sub 29
scala 1:100



PIANO PRIMO



RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO

u.i F. 148, part 164, sub 24
scala 1:100



PIANO TERRA



ALLEGATO 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – Ingresso dalla corte comune sul lato Est del fabbricato



FOTO 2 – Lato Nord del fabbricato, prospiciente Via Italia



FOTO 3 – Lato Sud del fabbricato





FOTO 4 – Lato Ovest del fabbricato



FOTO 5 – Porta di ingresso dell'appartamento dal vano scala condominiale



FOTO 6 – Ingresso, Pranzo-Soggiorno





FOTO 7 – Cucina

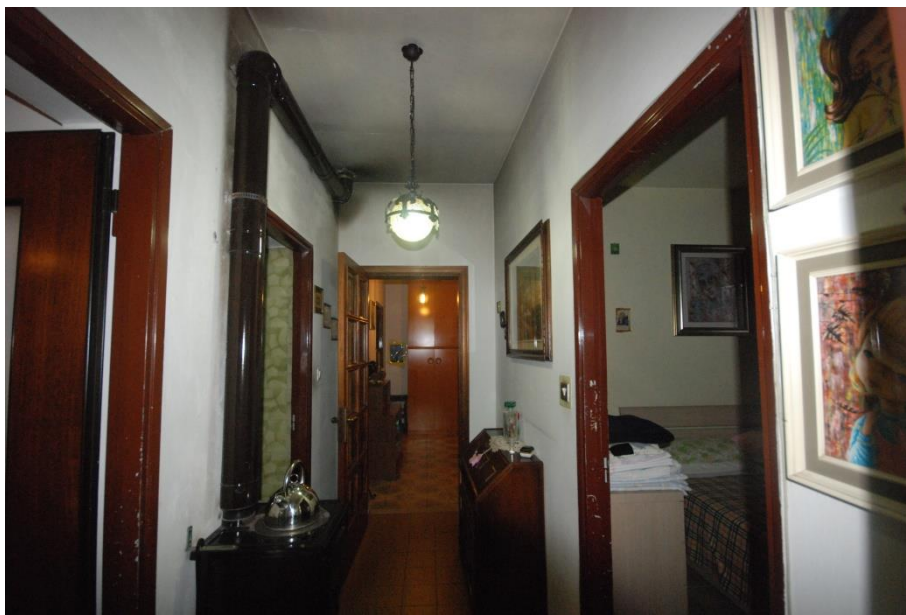


FOTO 8 - Corridoio



FOTO 9 - Tinello





FOTO 10 – Bagno



FOTO 11 – Camera n. 1



FOTO 12 – Camera n. 2





FOTO 13 – Camera n. 3



FOTO 14 – Terrazza su lato Nord del fabbricato



FOTO 15 - Terrazza su lato Est del fabbricato





FOTO 16 – Magazzino esterno sito nella corte comune



FOTO 17 – Interno del magazzino sito nella corte comune



FOTO 18 – Muro di confine al quale era addossata la tettoia demolita

