

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento Giudiziario**  
**N°147 / 2022 R.G.E.I.**

| <b>Parte Ricorrente (Creditore) :</b>   | <b>Controparte (Debitore) :</b>  |
|---|--|
| ➤ <b>GROGU SPV s.r.l.</b><br>Via Vittorio Alfieri n°1<br>C. F. e P. IVA: 05197150260; | ➤  |

**GIUDICE Dell' Esecuzione: Dott. ssa Cristina Nicolò**

**Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita: Dr. Cerboneschi Giacomo;**  
**C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;**  
**Certificatore Impianti: Arch. Olandese Giuseppe;**

**RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA**  
**IMMOBILIARE**

**UNITA' IMMOBILIARE ubicata in Comune di Monte Argentario (GR), Località**  
**Porto S. Stefano, Via Del Sole N°22**



Il Tecnico Incaricato C.T.U. :  
Arch. Angelo Mecarozzi  
*F.to digitalmente*

### Premessa

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti Della Prov. di Grosseto con il n° 00094, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b – 58100 Grosseto, veniva nominato, in data 25/05/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò relativamente al Procedimento Giudiziario N°147/20 R.G.E.I. promossa da GROGU SPV s.r.l. (Creditore) Vs [REDACTED]. Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

### QUESITI DELLA PERIZIA

#### 1° Quesito:

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

#### 2° Quesito:

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

#### 3° Quesito:

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4° Quesito:**

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

**5° Quesito:**

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

**6° Quesito:**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **accerti** (tramite della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**7° Quesito:**

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

**8° Quesito:**

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

**9° Quesito:**

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

**10° Quesito:**

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

**11° Quesito:**

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

**12° Quesito:**

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**RELAZIONE PERITALE**

**Identificazione dell'Immobile Oggetto del Procedimento immobiliare, da Periziare e Stimare.**

L'immobile urbano oggetto del Procedimento Giudiziario, *da Periziare e Stimare*, è costituito, come da **Verbale di Pignoramento Immobili** rp 14798 rg 19594 del 16/11/2022, atto giudiziario N°2044 del 13/10/2022 pubblico ufficiale UNEP di Grosseto, da: *Unità negoziale posta in Comune di Monte Argentario censita al N.C.E.U. al foglio N.7, P.lla N. 618, Sub.no N.1, Categ. A/4 (appartamento di tipo popolare); di piena proprietà per l'intero (1/1), di*

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1. QUESITO N. 1**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

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

### **1.1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti.

- Estratto di mappa del Catasto fabbricati;
- Visure Storica al Catasto fabbricati;
- Planimetria Catastale dell'immobile;
- Visure aggiornate alla Conservatoria dei registri immobiliari;

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

### **1.2. Elenco delle formalità, Iscrizioni e Trascrizioni, gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - Beni presso la Conservatoria di Grosseto:**

- Comune di Monte Argentario, frazione di Porto S. Stefano - N.C.E.U. Foglio N.7, P.IIIA N.618, Sub.no N.1, Categoria A/4 - Appartamento di tipo popolare.

#### **PROVENIENZA/E**

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. part. N. 5450, reg. gen. N.8575 del 04/06/2010, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile n°89112/7772 del 03-06-2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.: DTTBRN60M02E202K successione testamentaria data morte 04/04/2005. Unità negoziale in Monte Argentario NCEU foglio 7, p.IIIA 618, sub.1, Scala del Sole n° 14, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta:

- Il bene in oggetto è pervenuto [REDACTED] per successione testamentaria [REDACTED], apertasi il 04 Aprile 2005, dichiarazione di successione registrata a [REDACTED] giusta testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Bruno Detti di Orbetello in data 31 maggio 2005 repertorio n.72555/4656, registrato a Orbetello in data 16 giugno 2005 al n. 282, comprendente tutti i beni facente parte dell'asse ereditario;

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. part. N.4644, reg. gen. N.7352 del 27/04/2006, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 96/311 del 31-03-2006 pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione testamentaria data morte 04/04/2005. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1, Categ. A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED], 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: Eredi due figli, testamento olografo notaio Detti reg.to il 16/06/05 al n. 282 serie 1 rep. 72555; ATTENZIONE: la presente successione è stata rettificata con formalità 10716 rp 16468 rg del 23-10-2008 riguardo l'ubicazione di un terreno che non è oggetto della presente certificazione;

- Alla Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Grosseto reg. par. N.797. reg. gen. N.1088 del 27/01/1999, atto tra vivi, compravendita, scrittura privata n° 18858/7481 del 20/01/1999 Notaio Galgani Sergio di Monte Argentario C.F.: GLGSRG24P14H501L, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1, Strada del Sole n° 22, Categoria A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, posto al piano terreno. Quote di proprietà:

[REDACTED] C.F.:

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

1/1 di piena proprietà.

### ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

#### TRASCRIZIONE CONTRO:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 16/11/2022, Registro part. N. 14798, Registro Generale N.19594, atto esecutivo o cautelare, atto giudiziario n.ro 2044 del 13/10/2022 pubblico ufficiale Unep Grosseto di Grosseto C.F. 80000820532. Unità negoziale in Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1, Categoria A/4 - appartamento di tipo popolare. Quote di proprietà: Grogu SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 05197150260 1/1 di piena proprietà, [REDACTED], [REDACTED], 1/1 di piena proprietà.
- **Nota di Trascrizione** Registro generale N.8224, Registro Particolare N.6021, presentazione n.13, del 17/06/2019, Atto Giudiziario, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE, unità negoziale 1 in Monte Argentario, Catasto fabbricati Foglio N.7, Particella N.618, Subalterno N.1, Abitazione di tipo popolare, [REDACTED], [REDACTED] e Contro [REDACTED], [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1. Per il diritto di piena proprietà.

#### Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

LA CASA CONIUGALE, POSTA IN PORTO SANTO STEFANO, VIA DEL SOLE 14, DI [REDACTED]  
RESTA ASSEGNATA [REDACTED]

#### ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Grosseto al reg. part. n. 1835 e al reg. gen. n. 8576, il 04 Giugno 2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile n.ro 89112/7772 del 03/06/2010 notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.: DTTBRN60M02E202K, importo totale 440.000,00 Euro, importo capitale 220.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,388%, durata anni 30; [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Unità negoziale posta in

Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7. P.Illa N.618, Sub.no N.1, Scala del Sole n° 14, a/4 - *Appartamento di tipo popolare, vani 6.*

[REDACTED], 1/1 di piena proprietà,

[REDACTED] /1 di piena proprietà;

- **Ipoteca Volontaria** iscritta al reg. part. n. 1383 e al reg. gen. n. 4539, il 09 Marzo 2007, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 85427/5701 del 08/03/2007 Notaio Detti Bruno di Orbetello C.F.:DTTBRN60M02E202K, importo totale 200.000,00 Euro, importo capitale 100.000,00 Euro, spese 100.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,600%, durata anni 20;

[REDACTED]. Unità negoziale posta in Monte Argentario N.C.E.U. Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1, Via Strada del Sole, Categoria a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), 1/1 di piena

[REDACTED], 1/1 di piena proprietà.

*(Vedi ALLEGATO N°5 Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale fino alla data del 30.05.2022 e visura ipotecaria aggiornata fino alla data del 29/02/2024).*

### 1.3 Controlli Catastali

Da Certificazione Notarile fino alla data del 16/11/2022 e da controlli effettuati dallo scrivente presso l' Ufficio del Territorio di Grosseto, per l'immobile sopra descritto e oggetto della presente relazione, alla data del 29/02/2024 risulta quanto di seguito:

- **Abitazione** popolare in Monte Argentario, identificata al Catasto Fabbricati al foglio N. 7, P.Illa N. 618, Sub.no N.1, Via Del Sole n° 22, Categoria A/4, classe 3, vani 6, Rendita Catastale Euro 325,37, Piano Sotterraneo 1°, Piano Terra; variazione nel classamento del 10/12/2008 pratica n. gr. 0270088 in atti dal 10/12/2008 variazione di classamento (n. 11844.1/2008) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile foglio N.7, P.Illa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, Rendita di Euro 325,37, classe 3; variazione del 04/01/2008 pratica n. gr 0001598 in atti dal 04/01/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.51.1/2008) -

annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, rendita di Euro 325,37, classe 3; scrittura privata del 20/01/1999 in atti dal 02/02/1999 (n.000797/1999) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in Scala Del Sole n° 22; variazione del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995 (n.014119/1995) l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in Via Del Sole n° 22; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'immobile foglio N. 7. P.IIa N. 618, Sub.no N.1, risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5,5, rendita di Euro 298,25, classe 3; impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile foglio N.7, P.IIa N. 618, Sub.no N.1,

(Vedi ALLEGATO N° 5.0).

## 2. QUESITO N. 2

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

### 2.1. Accesso agli immobili pignorati

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24 Ottobre 2023 alle ore 9,30 e proseguite dal sottoscritto fino alle ore 12,00 con il sopralluogo e rilievo dell'immobile compreso pertinenze ed annessioni oggetto di Relazione Tecnica Estimativa, unitamente al Professionista Custode Giudiziario, nonché al Delegato alla Vendita per il procedimento Dott. Giacomo Carboneschi, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di pignoramento. (Vedi ALLEGATO N°6.0).-

Dal C.T.U. è stato eseguito:

- Un rilievo architettonico e di corrispondenza con quanto contenuto nella planimetria presente al Catasto fabbricati;
- Un rilievo fotografico all'interno e all'esterno della abitazione compreso accessori e pertinenze;
- E' stata richiesta [redacted] documentazione riguardante le Tabelle millesimali e pagamenti condominiali. [redacted] ha dichiarato, che gli immobili pignorati non fanno parte di un Condominio e di fatto non c'è un Amministratore di Condominio.

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

## **2.2. Descrizione generale della Località e della Zona ove insistono gli immobili pignorati.**

**La località** – L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale con annesse pertinenze esclusive e comuni, posto nel Comune di Monte Argentario (GR), Località Porto Santo Stefano, in Via Del Sole N°22, Piano Terra e Piano S/1.

Porto Santo Stefano è il capoluogo di circa 8.900 abitanti del Comune sparso di Monte Argentario, nella Prov. di Grosseto, in Toscana Sud.

Si trova sul lato Nord-Occidentale del promontorio dell'Argentario ed è il maggior centro di questo promontorio; a poco più di 40 km a Sud di Grosseto, a circa 10 km ad Ovest di Orbetello e a circa 12 Km da Porto Ercole frazione del Comune; è posto ad una altitudine di circa 5 mt. s.l.m.-

La località di Porto Santo Stefano, nota per la sua vocazione turistica, è centro di rilevanza internazionale per la vela e la nautica da diporto.

**La zona** dove è posto l'immobile è semiperiferica, compresa tra la Via Panoramica e la Via Del Sole, con vista panoramica sulla Piazza dei Rioni e sul porto; è abbastanza completa per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Strade residenziali o di servizio, marciapiedi, zone spartitraffico ecc.) e di urbanizzazione secondaria (asili, scuole di vario genere, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese, impianti sportivi di quartiere, ecc.).

*(Vedi ALLEGATO N°3.0: documentazione fotografica).*

## **2.3. Caratteristiche del fabbricato e della Abitazione posti in Via Del Sole n°22 –**

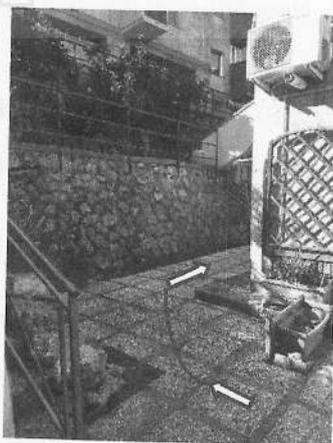
➤ **Il fabbricato** è stato edificato circa trent'anni fa; si eleva di due piani fuori terra compreso quello terreno oltre ad un Piano seminterrato; la tipologia edilizia è in "linea"; la struttura portante di elevazione è in muratura mista di pietra, mattoni e cemento armato; i solai di interpiano e di copertura sono in latero cemento; le tamponature esterne sono muratura mista di pietra e laterizio; la copertura del fabbricato è a tetto e due falde inclinate; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; i serramenti sono in pvc bianco dotati di vetri termici e provvisti esternamente di tapparelle avvolgibili; le facciate del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore chiaro, giallognolo; il balcone e il

terrazzo sono pavimentati in piastrelle di gres colorato formato rettangolare; la corte comune al piano terreno è pavimentata in mattonelle di cemento e graniglia formato quadro; la corte comune al piano seminterrato (piano cantina) è sistemata a verde con passaggi pedonali pavimentati.



*Vista del fabbricato cui è posta l'Abitazione (in rosso)*

➤ **L'Abitazione Popolare** (catastalmente A/4) è distribuita su un unico livello, al Piano Terra del fabbricato cui ne costituisce porzione; si raggiunge dalla Via Del Sole e lasciata questa, salendo una scala esterna condominiale, posta sul fianco Est del fabbricato e percorrendo la parte iniziale della corte condominiale a livello, retrostante il fabbricato. (Vedi foto sottostanti).



***L' Abitazione è così composta e articolata compreso servizi, accessori e pertinenze:***

- un ingresso della superficie utile di circa 4,70 mq., con accesso dal terrazzo esclusivo della superficie utile di circa 5,20 mq., e dalla corte comune, antistanti;
- una cucina abitabile della superficie utile di circa 10,00 mq., provvista di portafinestra con ingresso sul terrazzo;

- *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq., provvisto di finestra con affaccio sulla corte sottostante e su Via Del Sole;
- *un bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq., con il piano di calpestio rialzato di circa 10,0 cm. rispetto agli altri locali e accessori, provvisto di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante;
- *un disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq. dal quale si accede alle due camere e ad altri locali di servizio e accessori;
- *una camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune retrostante;
- *una camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa  $Mq.(11,60+3,80)=15,40$  mq., provvista di finestra con affaccio sulla corte comune sottostante e su Via Del Sole;
- *un w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., privo di finestra (cieco), a servizio esclusivo della camera matrimoniale;
- *un piccolo ripostiglio* della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c. (il ripostiglio è stato ricavato installando un serramento, a filo facciata, per chiuderlo dal balconcino);
- *Un balconcino* della superficie utile di circa 1,25 mq., posto sul fronte principale Nord/Est del fabbricato, con accesso dal contiguo ripostiglio e dal w.c. a servizio della camera matrimoniale;
- *Un locale cantina indipendente*, posto al piano seminterrato, di pertinenza, della superficie utile di circa 12,50 mq. e altezza utile di circa 2,40 mt., avente ingresso autonomo dalla corte comune antistante, a livello.

#### **Dati Metrici complessivi**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione popolare (Piano terra) è di circa 70,70 mq.; la Superficie Accessoria (SA) compreso il locale cantina al Piano seminterrato è di circa  $Mq.(8,15+12,50)=20,65$  mq.; la Superficie Calpestable (Scal: SU+SA) è di circa  $Mq.(70,70+20,65) = 91,35$  mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 85,0 mq.; l'Altezza Utile della abitazione (HU) è di circa 3,00 mt., della cantina di circa 2,40 mt.; il Volume Edificato (VE) della abitazione è di circa 255,0 mc.-

(Vedi ALLEGATI N°2.0 e 2.1).

#### **Finiture Abitazione e Cantina**

- **Abitazione** - Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca e colorata; i pavimenti interni dei locali abitabili e servizi sono in Listelli di in gres porcellanato effetto legno delle dimensioni di circa 10x50 cm; la cucina è rivestita, su due lati principali, fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate; il bagno principale è rivestito fino ad una altezza di circa 2,10 mt., in piastrelle di ceramica smaltata colorate, formato rettangolare delle dimensioni di circa 35x33 cm., il pavimento è in piastrelle maiolicate colorate formato quadro delle dimensioni di circa 35x35 cm., è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie standard, costituiti da: un lavabo ad incasso, un vaso tipo w.c., un bidet, una vasca, la rubinetteria è in acciaio cromato, monoforo; il w.c. è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie standard, costituiti da: un lavabo ad incasso, un vaso tipo w.c., una doccia, la rubinetteria è in acciaio cromato, monoforo; le porte interne sono lisce effetto legno, ad un anta, color crema, con coprifili stesso materiale e colore; i battiscopa sono in gres; il portoncino di ingresso alla abitazione è in legno a doghe, blindato, a un anta.

- **Cantina** – Porta di ingresso di legno ad un anta; pavimento in cemento; pareti e soffitto intonacati e pitturati; serramenti di legno con vetro semplice.

#### **Impianti**

L'**Abitazione** è provvista di: impianto elettrico distribuito sottotraccia; Impianto idrico-sanitario; Impianto di citofono con apriporta; Impianto TV; Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio a parete e caldaia murale a gas, gestita tramite termostato posto all'interno della Abitazione.

*Per una descrizione riguardante la dotazione di impianti tecnologici all'interno della u.i. si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato Arch. Olandese G.*

#### **Stato D' Uso e Manutenzione**

Al momento del sopralluogo l'**Abitazione** era in un *Normale* stato di manutenzione e conservazione e utilizzata per lo scopo cui è stata realizzata.

*(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.0 – 2.1 e L'ALLEGATO N°3.0: fotografico, predisposti dallo scrivente).*

### **2.4. Parametri Urbanistici / Edilizi della Abitazione compreso accessori e pertinenze**

1) – **ABITAZIONE** (Catastalmente A/4 - foglio N.7, P.lla N.618, Sub.no N.1).

- **Superficie Utile (SU)** – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani

|  |                      |
|--|----------------------|
| di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.  | 70,70 mq.            |
| - <b>Superficie Accessoria (SA)</b> - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. ( <i>balcone, terrazzo, cantina, ed altri locali accessori consimili, ecc.</i> ) | 20,65 mq.            |
| - <b>Superficie Calpestabile (SCal)</b> – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).  | 91,35 mq.            |
| - <b>Superficie Edificata (SE)</b> – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.   | 85,00 mq.            |
| - <b>Altezza Utile (HU)</b> – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Abitazione P./T. :</li> <li>• Cantina P./S:</li> </ul>  | 3,00 mt.<br>2,40 mt. |
| - <b>Volume Edificato (VE)</b> : ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU) della Abitazione.  | 255,00 mc.           |

#### SUPERFICIE COMMERCIALE DELL' ABITAZIONE

|   |           |         |                  |
|---|-----------|---------|------------------|
| - <b>ABITAZIONE</b> Via Del Sole n°22,<br>Piano Terra (SE)                    | 85,00 mq. | 100 %   | <b>85,00 mq.</b> |
| - <b>Superfici scoperte della Abitazione:</b><br>balconi, terrazzi, ecc. (SU) | 8,15 mq.  | 25%     | <b>2,03 mq.</b>  |
| - <b>Cantina</b> di pertinenza, al Piano<br>Semint./1 (SU)                    | 12,50 mq. | 25% mq. | <b>3,12 mq.</b>  |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>  |           |         | <b>90,15 mq.</b> |

**NOTA** - Le dimensioni e superfici dell'unità immobiliare compreso pertinenze, sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser.

#### 2.5. Dati Catastali e Confini della Unità Immobiliare interessata

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 13/03/2024, l'immobile pignorato dalla Procedura risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) come segue:

#### 1. **ABITAZIONE** Via Del Sole n° 22, Piano S/1 – T.:

**Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°7, Particella N°618, Sub.no N°1;

**Classamento:**

- Rendita Euro 325,37

- Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani;

**Indirizzo:** Via Del Sole n.22, Piano S1 - T;

**Dati di Superficie:** Totale: 99 mq. - Totale escluso aree scoperte: 96 mq.;

**Intestati Catastali:**

-

Diritto di Proprietà per 1/1.

**Confini:** vano scala comune, corte comune da più lati, altra proprietà, s.s.a.;

(Si veda ALLEGATO N°1.0: Documentazione Catastale della u.i.).

I dati catastali reperiti risultano coincidere sostanzialmente con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

## 2.6. Tabelle Millesimali

**Tabelle Millesimali** - Non esistono le tabelle millesimi delle singole unità immobiliari e del fabbricato. L'occupante l'abitazione ha dichiarato che l'Immobile fa parte di un fabbricato senza Amministratore di Condominio. Le spese sono suddivise secondo l'utilizzo delle parti comuni. Le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali. Tale mancanza non impedisce la ripartizione delle spese purché sia proporzionale alla quota di ogni condomino.

## 3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

### 3.1. Accertamento della conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare.

I dati catastali del compendio immobiliare indicati nell'atto di pignoramento, così come riportato al § "IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA" e al § "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI" della presente relazione, relativamente alla unità

immobiliare posta in Via Del Sole n° 22, Piano T./S1, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°13, Particella N°270, Sub.no N°4, Categoria A/4, coincidono per quanto riguarda la Proprietà e la Intestazione Catastale Attuali.

#### 4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

##### 4.1. Situazione Catastale

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare compreso pertinenze, accessori e annessioni comuni ed esclusive, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale).

##### 4.2 . Corrispondenza Catastale

1. **Unità Immobiliare: Abitazione** (catastalmente A/4: abitazione di tipo popolare) posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Del Sole n°22, Piano S1-T; Foglio N°7, P.lla N°618, Sub.no N°1:

▪ **la planimetria catastale dell'Abitazione** presente in catasto, protocollo n. GR0001598, del 04/01/2008 NON E' CONFORME allo stato di fatto/attuale dell'unità immobiliare.

Allo Stato Attuale il "ripostiglietto" prospiciente il w.c, realizzato con l'installazione di un serramento sulla facciata esterna del fabbricato, che lo separa dal balcone antistante, è da considerare come accessorio diretto con aumento della consistenza. Quindi necessiterebbe di un aggiornamento catastale.

Di fatto il "ripostiglietto" non è regolare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, quindi, prima di accatastarlo andrebbe regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico.

(Vedi ALLEGATO N° 1.0 e ALLEGATO N°2.0).-

#### 5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli.

##### 5.1 Dati Strumenti Urbanistici Comunali Vigenti

Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente: Ambiti Territoriali, Urbani e Aree di Intervento.  
Normativa vigente sull'area interessata

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| U.T.O.E             | 1               |
| Ambiti territoriali | Ambito urbano 1 |

|   |  |
|---|--|
| Centro abitato  | Porto Santo Stefano  |
| Settori urbani funzionali                             | SUR5 – Settori urbani e prevalente funzione residenziale                 |
| Tessuti urbani – Art.75 (trr)                         | Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale |
| Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti | Residenza  |

❖ **Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) - Articolo 82 settori urbani a prevalente funzione residenziale (sur) - Punto 2.4.5. Settore Urbano SUR5 –**

**Il Settore urbano SUR5**

Comprende i settori urbani solitamente retrostanti le aree centrali e/o ubicati su versanti collinari anche scoscesi, costituiti da tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale.

L'ambito dalla viabilità urbana principale, presenta all'interno una rete viaria inadeguata e irregolare per andamento e sezione della carreggiata, solitamente priva di gerarchie, di marciapiedi e di anelli chiusi. La densità edilizia è estremamente varia, così come i caratteri morfo-tipologici e le regole insediative. Gli spazi e i servizi pubblici sono episodici e casuali.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenza (R);
- b. Funzioni industriali e artigianali;
- c. Funzioni commerciali al dettaglio (C);
- d. Funzioni turistico-ricettive (T);
- e. Funzioni direzionali (D);
- f. Funzioni di servizio S (As-Ac-V-P-S);

**Interventi Edilizi Consentiti – Art. 75 – punto 4**

**4.1** - Nel rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;

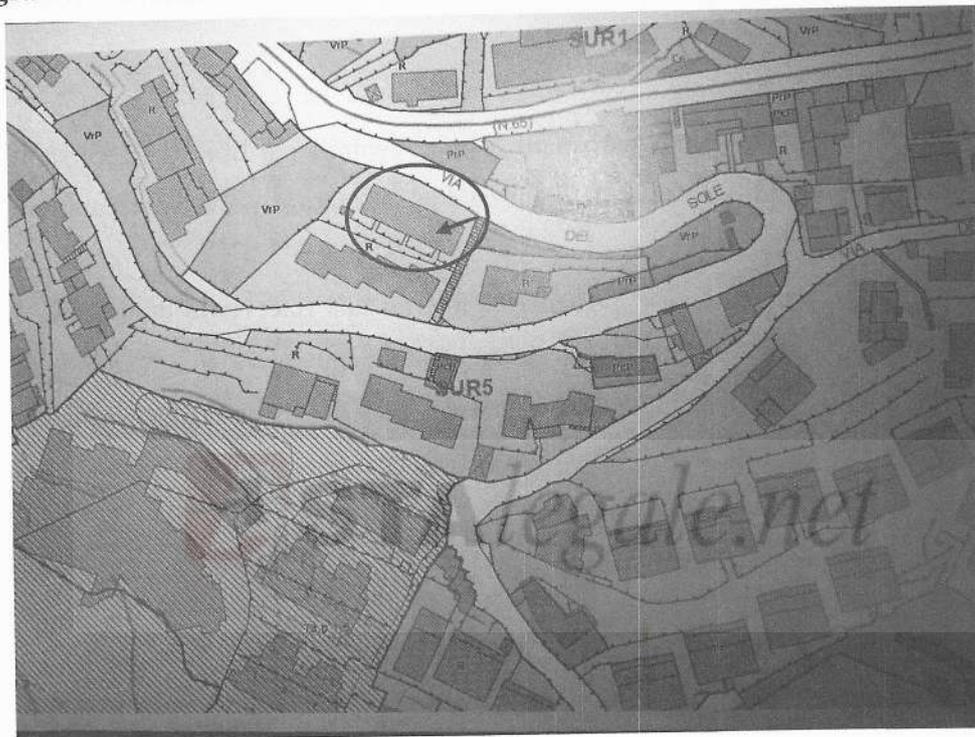
e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

4.2 - Ristrutturazione edilizia;

4.3 - Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;

### Cartografia di Piano

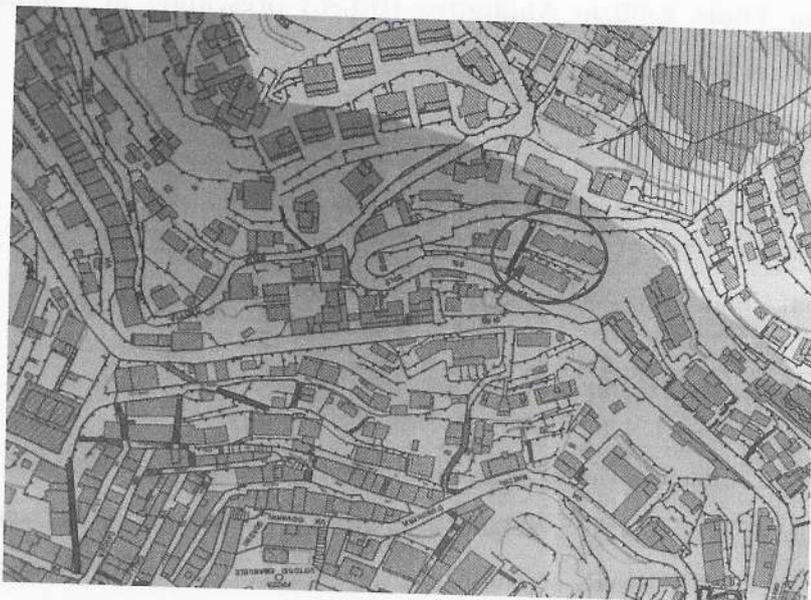


Nel cerchio rosso l'area e il fabbricato interessati.

### 5.2. Vincoli

#### REGOLAMENTO URBANISTICO - B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI - INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AREA

|   |  |
|---|--|
| Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939) | Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958                                     |
| Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985)                         | Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a) |



Nel cerchio rosso l'area e il fabbricato interessati

- La località e la zona in oggetto sono classificate come zona sismica 4: *sismicità molto bassa*;
- Gli immobili *non sono* gravati da usi civici e proprietà Comunali;
- La zona in cui è posto l'immobile sotto l'aspetto della pericolosità Idraulica fa parte dell'Ambito urbano ed è caratterizzata da una : *Classe 1.1 pericolosità Idraulica Bassa*;
- La zona in cui è posto l'immobile sotto l'aspetto della pericolosità Geomorfologica caratterizzata da una : *Classe G.2 pericolosità Geomorfologica media*.

## 6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6

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

### 6.1. Titoli Edilizi Abilitativi

Relativamente all'immobile oggetto della presente Relazione di Stima compreso pertinenze ed annessioni, lo **Stato Legittimo** ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è riferito alle Pratica Edilizia presentata e presente agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (fatto richiesta di Consultazione e Visione Pratiche Edilizie in data 29/02/2024):

**1. L' Abitazione** posta in Via Del Sole n°22, Piano Terra, identificata catastalmente al Foglio N°7, P.Illa N°618, Sub.no N°1, distribuita interamente al Piano terra del fabbricato, fa

riferimento all' ultimo **Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.)** presentato al Comune di Monte Argentario in data 26/01/2006 prot. n°2493.

(Si veda *ALLEGATO N° 4.0*).

#### **6.2. Condoni / Sanatorie Edilizia degli immobili**

Non risultano presentati Condoni e/o Sanatorie Edilizie attinenti all'immobile.

#### **6.3. Conformità Urbanistica / Edilizia degli immobili**

**L' Abitazione** posta in Comune di Monte Argentario (GR), Via Del Sole n°22, identificata catastalmente al Foglio N°7, P.lla N°618, Sub.no N°1, distribuita interamente al Piano terra del fabbricato, **NON E' CONFORME** al Titolo Edilizio Abilitativo (D.I.A.) presentato al Comune di Monte Argentario in data 26/01/2006 prot. n°2493 – P.E. N°42/2006.

(Si veda *ALLEGATI N° 2.0 N°4.0*).

Sono state fatte variazioni e modifiche interne ed esterne (opere di Manutenzione Straordinaria) senza presentare i Titoli Edilizi Abilitativi necessari.

Sarebbe essenziale presentare all'ufficio edilizia privata del Comune di Monte Argentario, dove si trova l'unità abitativa, **una C.L.L.A in sanatoria** per sanare le opere edili interne ma non le opere edili esterne (chiusura parziale del "terrazzo interno" (ora ripostiglio) mediante l'installazione di un serramento in pvc. Il costo di una **C.I.L.A in sanatoria** può essere indicato in circa 3.000,00 Euro compreso la sanzione amministrativa, la parcella del professionista oneri concessori vari, diritti, bolli, variazione catastale, ecc.

Per quanto riguarda la **chiusura di parte del "terrazzo interno"** posto sul fronte Nord/Est del fabbricato, e nello specifico la porzione ricadente all'interno dell'involucro edilizio, mediante l'installazione di un serramento in pvc., a parere dello scrivente, l'abuso edilizio non è sanabile in quanto non rispetta la doppia conformità, ovvero non rispetta la normativa edilizia vigente al momento della costruzione e/o della richiesta di sanatoria. In questo caso, l'unica cosa che si può fare è rimuovere quanto installato abusivamente e ripristinare lo stato dei luoghi per riportare l'immobile nella sua condizione legittima dal punto di vista urbanistico,

#### **6.4. Abitabilità / Agibilità degli immobili**

Dalle ricerche effettuate c/o l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario e dalla consultazione della Pratica Edilizia rintracciata, riguardanti l'unità immobiliare interessata, si è appurato il deposito/presentazione di una "Agibilità" n°07/2008 del 20/03/2008 n.8039. Non è stato reperito il documento cartaceo.

## 7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

### 7.1. Divisione in lotti

In merito alla vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente Perizia e Relazione di Stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto della Procedura in **un UNICO LOTTO N°1**.

❖ **Il LOTTO N° 1** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione Popolare** (Catastalmente A/4) compreso pertinenze ed accessori comuni ed esclusive, posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Zona semiperiferica Sud/Est della Località. L'*Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano terra; si raggiunge dalla sottostante Via Del Sole tramite una scala esterna comune, che diparte dalla detta Via e raggiunge l'area condominiale a livello del piano della abitazione; l'ingresso è il primo sulla Dx.

**L'abitazione è così composta e articolata:**

- da un *ingresso* della superficie utile di circa 4,70 mq.;
- da una *cucina abitabile* della superficie utile di circa 10,00 mq.;
- da un *soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq.;
- da un *bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq.;
- un *disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq.;
- da una *camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq.;
- da una *camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa  $Mq.(11,60+3,80)= 15,40$  mq.;
- un *w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., (cieco);
- un piccolo ripostiglio della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c.;



approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;-

### 8.1. Divisibilità dei Beni immobili

L'immobile oggetto della presente *Relazione e Perizia di Stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, è pignorato:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche **NON** è divisibili in più lotti oltre a quello già individuato.

## 9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9

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

### 9.1. Stato di possesso dell'immobile

1) - L'unità immobiliare costituita da una *Abitazione popolare* (catastalmente A/4) ubicata in località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Piano S1/T., al momento del sopralluogo era [REDACTED], oltre a mobili e suppellettili.

All'Ufficio del Registro di Grosseto non risultano atti privati, contratti di locazione e comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

## 10. RISPOSTA AL QUESITO N.10

**Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;-

### 10.1. Assegnazione al Coniuge

L'unità immobiliare oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito.-

## 11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;-

### **11.1. Vincoli, Diritti, Servitù**

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sull'immobile oggetto di stima:

- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- Diritti di usi civici;
- Oneri di natura condominiale;
- Altro.

## **12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);-

### **12.1. Criterio di Stima Adottato**

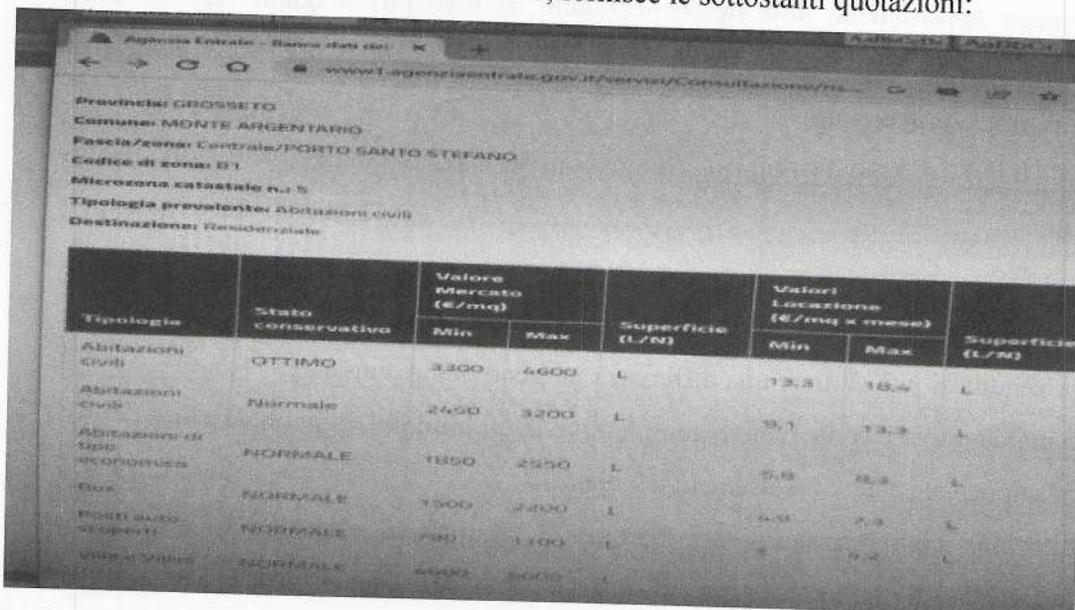
Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile Valore di Mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta, che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè 1° semestre 2024, si potrebbe verificare.-

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del Mq. di Superficie Commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso e destinazione, dall'epoca di costruzione, dalla località e zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi di mercato applicati in essa.

Ad ausilio è stato consultato:

- il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. – 1° semestre 2023 – Comune di Monte Argentario (GR) –

Fascia/Zona Centrale di P.S. Stefano - Destinazione Residenziale; Tipologia Abitazioni: tipo economico – Stato conservativo: normale, fornisce le sottostanti quotazioni:



| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |       | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/M) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max   |                  | Min                            | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | OTTIMO             | 3300                  | 4600  | L                | 13,5                           | 18,4 | L                |
| Abitazioni civili            | Normale            | 2450                  | 3200  | L                | 9,1                            | 13,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1850                  | 2550  | L                | 5,8                            | 8,3  | L                |
| Case                         | NORMALE            | 1500                  | 2000  | L                | 4,5                            | 7,3  | L                |
| PRODOTTORE                   | NORMALE            | 780                   | 1.100 | L                | 3                              | 4,2  | L                |
| VEDI VITE                    | NORMALE            | 4400                  | 5000  | L                |                                |      | L                |

Abitazioni di tipo economico Valore di mercato compreso tra un Min. di 1850,0 Euro/mq. e un valore Max di 2.550,0 Euro.

- il borsino immobiliare in Comune di Monte Argentario, località Porto Santo Stefano, per le abitazioni in stabili di fascia media, per l'anno 2024 fornisce un valore minimo di 2.172,0 Euro/mq, un valore medio 2.662,0 Euro/mq e un valore massimo di 3.152,0 Euro/mq.;
- nonché dall'ampia e maturata esperienza del sottoscritto CTU nel settore immobiliare. Dati tutti opportunamente ragguagliati al caso specifico.

### 12.2. Stima del più probabile Valore di mercato degli immobili

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della Località e della zona; l'ubicazione e la posizione; le caratteristiche tipologiche e costruttive; la vetustà; lo stato di conservazione e manutenzione; la conformità urbanistica-edilizia e catastale; la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti; lo stato locativo (l'unità immobiliare si considera **LIBERA**); la consistenza dell'immobile/i; eventuali vincoli di natura Urbanistica/Paesaggistica della località/zona e del fabbricato; le eventuali servitù esistenti; eventuali abusi edilizi da sanare; lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura, per immobili

aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori medi unitari di mercato (Euro/mq./commerciale):

❖ - **ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE** (Stato conservativo Normale) un Valore medio unitario di: ..... ⇒ **2.800,00 Euro al mq.;**

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 8%;

- dello stato manutentivo e conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima;

- della destinazione catastale: *A/4 Abitazione popolare*

- che l'Abitazione compreso accessori, pertinenze comuni ed esclusive e quant'altro, costituenti il **LOTTO N° 1 (Uno)**, oggetto di stima, si considera **libera**;

- della destinazione Urbanistica del fabbricato;

- della Conformità/Regolarità Urbanistica-Edilizia e Catastale della u.i.;

- di eventuali vincoli, se esistenti;

- che viene posta in vendita la quota di :

• **La Piena Proprietà (1/1) della Abitazione popolare** posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1. ;

- altre considerazioni di carattere generale;

Pertanto ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che all'immobile di cui trattasi possa essere attribuito un *valore unitario (Euro/Mq.) riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di:*

**1. ABITAZIONE** posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1:

**= 2.500,00 Euro al Mq./commerciale**

Inoltre, tenuto conto che:

lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, **ma per una Vendita Giudiziaria e considerando quindi un decremento pari al 10%**, ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi *possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di:*

1. **ABITAZIONE** posta in Via Del Sole n°22, Piano T. e S/1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.no N.1:  
= **2.250,00 Euro al Mq./commerciale**

### 12.3. Valore dell'immobile

Premesso quanto sopra, e conoscendo la **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile riportata al § 2.4 della presente relazione, si stima il più probabile Valore Attuale di Mercato dello stesso compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, etc.

#### VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

➔ 1) **ABITAZIONE** posta in Via Del Sole n°22, Piano Terra e Semint./1:  
(Catastalmente: Foglio N.7, P.Illa N. 618, Sub.N.1)  
- Mq. 90,15 x 2.500,00 Euro/mq. .... = **225.000,00 Euro in c.t.**  
Diconsi: Duecentoventicinquemila/00 Euro c.t.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

#### VALORE DELL' IMMOBILE PER VENDITA GIUDIZIARIA

➔ 1) **ABITAZIONE** posta in Via Via Del Sole n°22, Piano Terra e Semint./1:  
(Catastalmente: Foglio N.7, P.Illa N.618, Sub.N.1)  
- Mq. 90,15 x 2.250,00 Euro/mq. .... = **203.000,00 Euro in c.t.**  
Diconsi: Duecentotremila/00 Euro in c.t.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.

### 12.4 – Valore Del LOTTO N° 1 (Uno) Prezzo Base

❖ **Il LOTTO N° 1** è come di seguito identificato:

- **Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà** su una **Abitazione popolare** (Catastalmente: A/4) compreso pertinenze ed accessori comuni ed esclusive, posta in Comune di Monte Argentario (GR), località Porto Santo Stefano, Via Del Sole n°22, Zona semiperiferica Sud/Est della Località. L'*Abitazione* è distribuita su un unico livello, al Piano terra; si raggiunge dalla sottostante Via Del Sole tramite una scala esterna comune, che diparte dalla detta Via e raggiunge l'area condominiale a livello del piano della abitazione; l'ingresso è il primo sulla Dx.

**L'abitazione è così composta e articolata:**

- **un ingresso** della superficie utile di circa 4,70 mq.;

- *cucina abitabile* della superficie utile di circa 10,00 mq.;
- *un soggiorno-pranzo* della superficie utile di circa 18,80 mq.;
- *un bagno principale* della superficie utile di circa 5,60 mq.;
- *un disimpegno* della superficie utile di circa 2,90 mq.;
- *una camera singola* della superficie utile di circa 10,10 mq.;
- *una camera matrimoniale provvista di cabina armadio*, della superficie utile complessiva di circa  $Mq.(11,60+3,80)= 15,40$  mq.;
- *un w.c.* della superficie utile di circa 3,20 mq., (cieco);
- *un piccolo ripostiglio* della superficie utile di circa 1,70 mq., con accesso diretto dal w.c.;
- *un balconcino* della superficie utile di circa 1,25 mq., posto sul fronte principale Nord/Est del fabbricato;
- *un locale cantina indipendente*, posto al piano seminterrato, di pertinenza, della superficie utile di circa 12,50 mq. e altezza utile di circa 2,40 mt., avente ingresso autonomo dalla corte comune antistante.

#### **Dati Metrici complessivi**

La Superficie Utile (SU) della Abitazione popolare (Piano terra) è di circa 70,70 mq.; la Superficie Accessoria (SA) compreso il locale cantina al Piano seminterrato è di circa  $Mq.(8,15+12,50)=20,65$  mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa  $Mq.(70,70+20,65) = 91,35$  mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 85,0 mq.; l'Altezza Utile della abitazione (HU) è di circa 3,00 mt., della cantina di circa 2,40 mt.; il Volume Edificato (VE) della abitazione è di circa 255,0 mc.

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell'immobile e pertinenze: *NORMALE*;

- **Stato d' uso dell' immobile**: *occupato*;

#### ▪ **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare:**

**Dati Identificativi:** Comune di Monte Argentario (GR), Foglio N°7, Particella N°618, Sub.no N°1;

#### **Classamento:**

- Rendita Euro 325,37;

- Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani;

▪ **Indirizzo:** Via Del Sole n.22, Piano S1 - T;

▪ **Dati di Superficie:** Totale: 99 mq. - Totale escluso aree scoperte: 96 mq.;

▪ **Intestati Catastali:**

██████████, Diritto di Proprietà per 1/1.

- **Confini:** vano scala comune, corte comune da più lati, altra proprietà, s.s.a.;

➔ **VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno):**

**203.000,00 Euro in c.t.**

*Diconsi: Duecentotremila/00 Euro in c.t.*

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.*

*Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare compreso pertinenze e accessori, costituente il LOTTO N°1, si rimanda agli: ALLEGATO N° 1.0: Documentazione catastale – ALLEGATI GRAFICI N°2.0 e N.2.1 Consistenza – ALLEGATO N°3.0: Documentazione fotografica.*

Grosseto, li 15/03/2024

Il C.T.U.

Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

**ALLEGATI :**

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili;
- ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili;
- ALLEGATO N. 3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili;
- ALLEGATO N. 4 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;
- ALLEGATO N. 5 : Relazione/i notarile/i Ipotecariale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili;
- ALLEGATO N. 6 : Copia Verbali di immissione in possesso degli immobili;
- ALLEGATO N. 7 : Copia Atti di Compravendita degli immobili;

Grosseto, li 15/03/2024

Il C.T.U.

Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

## INDICE

### Relazione di Stima – PROCEDURA GIUDIZIARIA N. 147/ 2022 R.G.E.I.

|  |        |
|--|--------|
| Premessa .....   | pag.02 |
| <b>QUESITI</b> .....   | pag.02 |
| Identificazione dei beni immobili della procedura .....                      | pag.04 |
| <b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....   | pag.04 |
| <b>QUESITO N. 1</b> .....  | pag.04 |
| 1.1 - Verifica della documentazione .....                                    | pag.05 |
| 1.2 - Provenienza e formalità pregiudizievoli degli immobili.....            | pag.05 |
| 1.3 – Controlli Catastali .....  | pag.08 |
| <b>QUESITO N. 2</b> .....  | pag.09 |
| 2.1 – Accesso agli immobili pignorati .....                                  | pag.09 |
| 2.2 – Descrizione della località e della zona .....                          | pag.10 |
| 2.3. – Caratteristiche del fabbricato, della Abitazione e pertinenze.....    | pag.10 |
| 2.4 – PARAMETRICI URBANISTICI – EDILIZI DELL’IMMOBILE.....                   | pag.13 |
| 2.5 - DATI CATASTALI E CONFINI DELL’ U.I.....                                | pag.14 |
| 2.6 – TABELLE MILLESIMALI .....  | pag.15 |
| <b>QUESITO N. 3</b> .....  | pag.15 |
| 3.1- Accertamento della Conformità dei dati del Pignoramento Immobiliare ... | pag.15 |
| <b>QUESITO N. 4</b> .....  | pag.16 |
| 4.1 – SITUAZIONE CATASTALE .....   | pag.16 |
| 4.2 - CORRISPONDENZA CATASTALE .....   | pag.16 |
| <b>QUESITO N. 5</b> .....  | pag.16 |
| 5.1 – DATI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....                              | pag.16 |
| 5.2 – VINCOLI .....  | pag.18 |
| <b>QUESITO N. 6</b> .....  | pag.19 |
| 6.1 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI .....                                       | pag.19 |
| 6.2) – CONDONI / SANATORIE EDILIZIE .....                                    | pag.20 |
| 6.3) – CONFORMITÀ’ URBANISTICA – EDILIZIA DELLA U.I. ....                    | pag.20 |
| 6.4) - ABITABILITÀ /AGIBILITA’ DELLA U.I .....                               | pag.20 |
| <b>QUESITO N. 7</b> .....  | pag.21 |
| 7.1 - DIVISIONE In Lotti N° 1) .....   | pag.21 |
| <b>QUESITO N. 8</b> .....  | pag.22 |

|   |        |
|---|--------|
| 8.1 - DIVISIBILITA' Dei Beni .....                                    | pag.23 |
| QUESITO N. 9 .....  | pag.23 |
| 9.1 - STATO di Possesso dell'Immobile .....                           | pag.23 |
| QUESITO N. 10 .....   | pag.23 |
| 10.1 - ASSEGNAZIONE al Coniuge .....                                  | pag.23 |
| QUESITO N. 11 .....   | pag.23 |
| 11.1 – Vincoli, Diritti e Servitù .....                               | pag.24 |
| QUESITO N. 12 .....   | pag.24 |
| 12.1 - Criterio Di Stima Adottato .....                               | pag.24 |
| 12.2 - Stima Del Più Probabile Valore di Mercato degli Immobili ..... | pag.25 |
| 12.3 - Valore Dei Beni Immobili .....                                 | pag.27 |
| 12.4 - VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) PREZZO BASE .....                  | pag.27 |

Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

**ALLEGATI :**

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili: da pag.32 a pag.39;
- ALLEGATO N. 2 : Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale degli immobili: da pag.40 a pag.42;
- ALLEGATO N.3 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili: da pag.43 a pag.58;
- ALLEGATO N. 4: Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro: da pag.59 a pag.65;
- ALLEGATO N.5: Relazione notarile Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili: da pag.66 a pag.73;
- ALLEGATO N. 6: Copia Verbale di immissione in possesso dell'immobile: da pag.74 a pag.78;

Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

**ALLEGATO N. 1.0: Documentazione Catastale  
dell' immobile.**



Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

## MAPPA CATASTALE

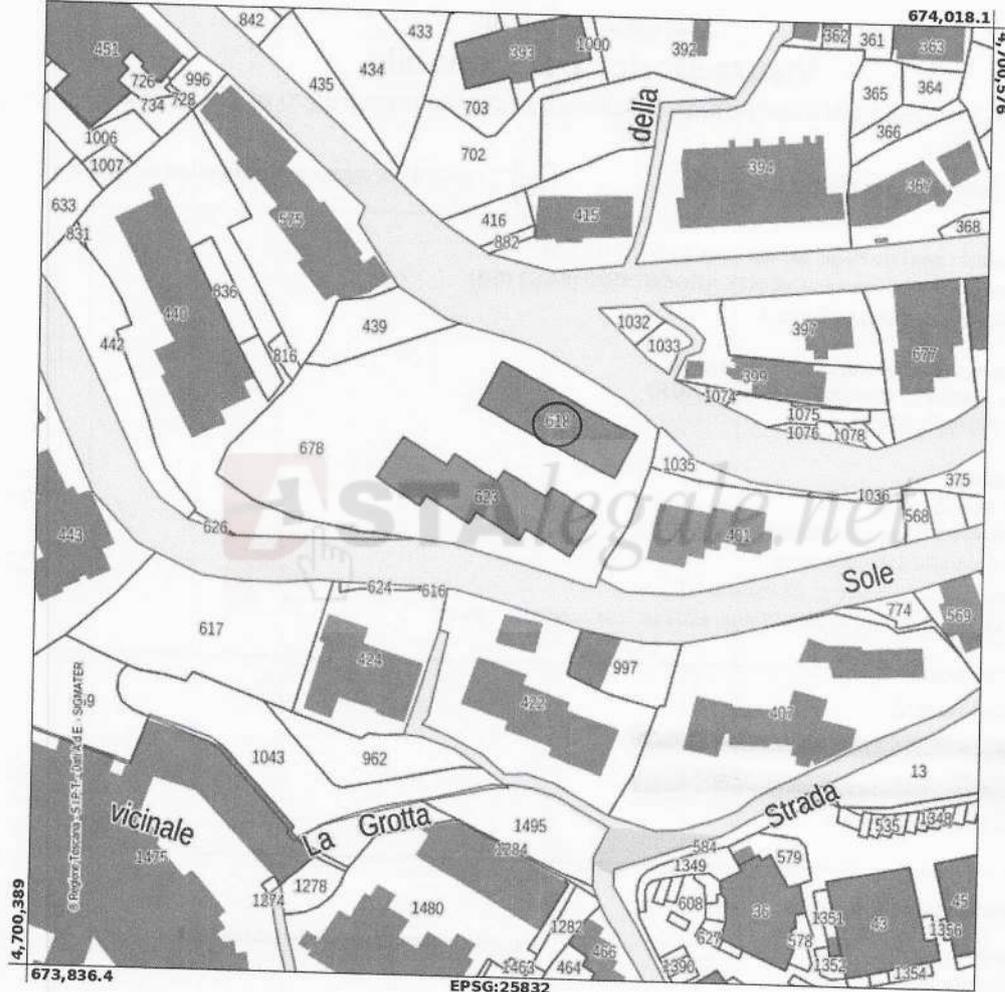


Regione Toscana



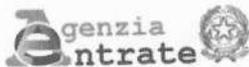
### Catasto e Urbanizzazione Mappa Catastale

Scala 1 : 1,000



Foglio n.7 - P.IIa n.618 - Sub.no n.1

## Visura catastale al 23/11/2023



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023  
Ora: 18:53:17  
Numero Pratica: T394057/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/11/2023

Dati identificativi: Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618

Classamento:

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 6 vani

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Indirizzo: VIA DEL SOLE n. 22 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 99 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 96 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

> [REDACTED]  
> [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Dati identificativi

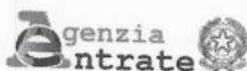
dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023  
Ora: 18:53:17  
Numero Pratica: T394057/2023  
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

☐ dall'impianto al 02/10/1995

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE Piano T

Partita: 1663

☐ dal 02/10/1995 al 20/01/1999

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995  
ERRATA ATTRIBUZIONE DELLE CANTINE (n.  
14119.1/1995)

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE n. 22 Piano T - 1S

Partita: 1004254

☐ dal 20/01/1999 al 04/01/2008

SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1999 in atti dal  
02/02/1999 COMPRAVENDITA (n. 797.1/1999)

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

SCALA DEL SOLE n. 22 Piano T - 1S

Partita: 1007318

☐ dal 04/01/2008

VARIAZIONE del 04/01/2008 Pratica n. GR0001598 in  
atti dal 04/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 51.1/2008)

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

VIA DEL SOLE n. 22 Piano S1-T

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Lire 1.006

Categoria A/4<sup>cl</sup>, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1663

☐ dal 01/01/1992 al 02/10/1995

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Lire 577.500

Categoria A/4<sup>cl</sup>, Classe 3, Consistenza 5,5 vani



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023  
Ora: 18:53:17  
Numero Pratica: T394057/2023  
Pag: 3 - Segue

Partita: 1663

☐ dal 02/10/1995 al 02/10/1995

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Partita: 1004254

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 13/10/1995  
ERRATA ATTRIBUZIONE DELLE CANTINE (n.  
14119.1/1995)

☐ dal 02/10/1995 al 04/01/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 298,25

Rendita: Lire 577.500

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1004254

VARIAZIONE del 02/10/1995 in atti dal 07/11/1995 CLS  
(n. 14119.2/1995)

☐ dal 04/01/2008 al 10/12/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 04/01/2008 Pratica n. GR0001598 in  
atti dal 04/01/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 51.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☐ dal 10/12/2008

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Rendita: Euro 325,37

Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008  
Pratica n. GR0270088 in atti dal 10/12/2008  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11844.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

#### > Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTE ARGENTARIO (F437) (GR)

Foglio 7 Particella 618 Subalterno 1

Totale: 99 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 96 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/01/2008, prot. n. GR0001598



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2023  
Ora: 18:53:17  
Numero Pratica: T394057/2023  
Pag: 4 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE ARGENTARIO (F437)(GR) Foglio 7 Particella 618 Sub. 1

- > [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ☐ dall'impianto al 23/06/1992 (deriva dall'atto 1)
- > [REDACTED]
- ☐ dal 23/06/1992 al 20/01/1999 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
- > [REDACTED]
- ☐ dal 20/01/1999 al 04/04/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- > [REDACTED]
- ☐ dal 04/04/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
2. VOLTURA D'UFFICIO del 23/06/1992 - RETTIFICA INTESAZIONE Voltura n. 4240.2/1992 in atti dal 26/06/1992
3. SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1999 [REDACTED] Sede MONTE ARGENTARIO (GR) Repertorio n. 18858 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 797.1/1999 in atti dal 02/02/1999
4. TESTAMENTO PUBBLICO del 04/04/2005 Pubblico ufficiale DETTI Sede ORBETELLO (GR) Repertorio n. 72555 - UR Sede ORBETELLO (GR) Registrazione Volume 311 n. 96 registrato in data 31/03/2006 [REDACTED] Voltura n. 2619.1/2006 - Pratica n. GR0045771 in atti dal 03/05/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



**ALLEGATO N. 2**

Elaborato Grafico dello Stato Attuale dell' immobile:

**Allegato N°2.0 : Abitazione**

**Allegato N°2.1 : Cantina di pertinenza**

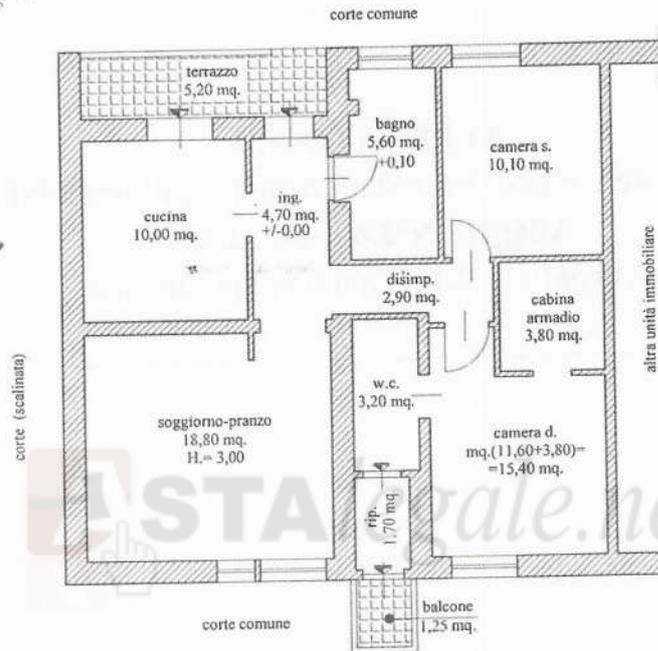


Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi

\_\_\_\_\_  
F.to digitalmente

ALLEGATO N°2.0

PIANTA ABITAZIONE - PIANO TERRA - Sc. 1 :100 -



PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DELLA ABITAZIONE E CANTINA

| IMMOBILI        | Superf. Utile (SU) : Mq. | Sup. Accessoria (SA) : Mq.       | Sup. Calpest.le (SCal) = (SU+SA) : Mq. | Sup. Edificata (SE) : Mq. | Altezza utile (HU) | Volume Edificato (VE) |
|-----------------|--------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Abitazione P.T. | 70,70 mq.                | 8,15 mq. + 12,50 mq. = 20,65 mq. | 91,35 mq.                              | 85,00 mq.                 | 3,00 mt.           | 255,00 mc.            |

NOTA - Nella Sup. Utile (SU) e nella Sup.Edificata (S.E.) non è stata inserita la S.U. del ripostiglio (1,70 mq.), in quanto irregolare. La S.U. e' stata inserita nella Sup. Accessoria (SA).

Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi  
F.to Digitalmente