

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

Relazione tecnica estimativa

C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto



SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI.....	7
2.1.	Quesito 1.....	7
2.1.1.	Iscrizioni a Favore	8
2.1.2.	Iscrizioni Contro.....	10
2.1.3.	Trascrizioni a Favore	13
2.1.4.	Trascrizioni Contro	14
2.1.5.	Provenienza ultraventennale.....	15
2.1.6.	Documentazione catastale	16
2.2.	Quesito 2.....	17
2.2.1.	Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1 18	
2.2.2.	Impianti	21
2.3.	Quesito 3.....	21
2.4.	Quesito 4.....	22
2.5.	Quesito 5.....	24
2.6.	Quesito 6.....	28
2.7.	Quesito 7.....	30
2.8.	Quesito 8.....	31
2.9.	Quesito 9.....	31
2.10.	Quesito 10.....	32
2.11.	Quesito 11.....	32
2.12.	Quesito 12.....	33
2.12.1.	Lotto Unico: Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1	35
3.	FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA	37
3.1.	Lotto di vendita Unico.....	37



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 31 agosto 2018, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti i seguenti quesiti:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al



Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 agli atti);

Quesito 2:

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

Quesito 3:

- **accerti** le 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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;

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;

Quesito 5:



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

Quesito 6:

- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando 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;

Quesito 7:

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

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 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 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;

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;

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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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).



Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 31/08/2018 con la nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Professionista Delegato alla Vendita e Custode, del Consulente Tecnico dell'Ufficio, e del tecnico per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. In data 13/11/2018 è stata effettuata da parte del sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, in qualità di C.T.U., la consultazione del fascicolo telematico della procedura, con l'acquisizione dei documenti in esso contenuti; nello stesso giorno sono stati consultati gli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione del bene oggetto di perizia.

L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto, e in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene, è avvenuto il giorno 19 novembre 2018, alla presenza del debitore esecutato

In data 14 maggio 2019 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Manciano. In data 26/05/2019 la documentazione presente nel fascicolo telematico del Tribunale è stata completata ed integrata con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati, e della documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai quesiti come segue.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. *Quesito 1*

verificati, 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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando



immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 agli atti).

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile ventennale del 23 luglio 2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio

Grosseto, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, aggiornate al 26 giugno 2018, relativamente agli immobili siti nel comune di Manciano (GR), via Unione Sovietica n. 1, e censito al catasto fabbricati del comune di Manciano (GR) al foglio 142, mappale 252, subalterno 7, e foglio 142, mappale 252, subalterno 30.

Nel fascicolo non sono presenti l'estratto di mappa catastale, le visure storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili; tali documenti sono stati reperiti dallo scrivente CTU.

In base alla documentazione presente nel fascicolo, ed a quella reperita dallo scrivente CTU, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. Iscrizioni a Favore

Formalità n. 2099 - Presentazione n. 21 del 12/06/2006, Registro generale n. 10293, Registro particolare n. 2099, nota di iscrizione di ipoteca volontaria per complessivi € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) a garanzia di un mutuo fondiario di € 200.000,00 (euro duecentomila/00), e per interessi € 50.000,00 (euro cinquantamila/00), della durata di 15 anni, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Manciano (GR), del 29/05/2006, numero di repertorio 52013/24564, in favore di



per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n., Scala A, Piano 1; - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 112, Sub. 7;

Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub.19, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n.; - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 112, Sub. 19.

Formalità n. 988 - Presentazione n. 7 del 21/07/2014, Registro generale n. 7567, Registro particolare n. 988, nota di iscrizione di **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) per complessivi € 68.152,44 (euro sessantottomilacentocinquantadue/44) a garanzia di un capitale di € 34.076,22 (euro trentaquattromilasettantasei/22), con atto di
con sede in Firenze, del 14/07/2014, numero di repertorio
262/5114, in favore di

, per il diritto di

proprietà superficiaria, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani;

Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub.30, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri.

Formalità n. 224 - Presentazione n. 9 del 23/02/2012, Registro generale n. 2140, Registro particolare n. 224, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) a garanzia di un mutuo fondiario per capitale di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) e per interessi di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00), della durata di 15 anni, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Orbetello (GR), del 07/02/2012, numero di repertorio 76155/18738, in favore di

per il diritto di proprietà, relativamente



all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1, per il diritto di proprietà superficiaria, relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 114, Natura T – Terreno, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Immobile 2 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 115, Natura T – Terreno, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Immobile 3 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 116, Natura R – Fabbricato rurale, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.Illa 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1;

Immobile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.Illa 252, Sub. 30, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1.

Annotazione relativa alla formalità 224: con annotazione presentata il 29/09/2016, Presentazione n. 20, Registro generale n. 11977, Registro particolare n. 1471, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Grosseto, del 22/09/2016, numero di repertorio 4327/3048 è stata effettuata restrizione di beni limitatamente ai beni descritti al:

- Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 928;
- Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 115;
- Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.Illa 114;

di cui alla formalità 224.

2.1.2. Iscrizioni Contro

Formalità n. 2099 - Presentazione n. 21 del 12/06/2006, Registro generale n. 10293, Registro particolare n. 2099, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) a garanzia di un mutuo fondiario di €



200.000,00 (euro duecentomila/00), e per interessi € 50.000,00 (euro cinquantamila/00), della durata di 15 anni, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Manciano (GR), del 29/05/2006, numero di repertorio 52013/24564, contro

per il

diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di bene personale, dei seguenti beni:

Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n., Scala A, Piano 1; - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 112, Sub. 7;

Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub.19, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n.; - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 112, Sub. 19.

Formalità n. 988 - Presentazione n. 7 del 21/07/2014, Registro generale n. 7567, Registro particolare n. 988, nota di iscrizione di **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) per complessivi € 68.152,44 (euro sessantottomilacentocinquantadue/44) a garanzia di un capitale di € 34.076,22 (euro trentaquattromilasettantasei/22), con atto di del 14/07/2014, numero di repertorio 262/5114, contro

per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani;

Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub.30, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri.

Formalità n. 224 - Presentazione n. 9 del 23/02/2012, Registro generale n. 2140, Registro particolare n. 224, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) a garanzia di un mutuo fondiario per capitale di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) e per interessi di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00), della durata di 15 anni, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Orbetello (GR), del 07/02/2012, numero di repertorio 76155/18738, contro



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/1, in qualità di debitore ipotecario, contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota 1/2, contro

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile 1 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 114, Natura T – Terreno, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Immobilabile 2 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 115, Natura T – Terreno, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Immobilabile 3 – terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 116, Natura R – Fabbricato rurale, Indirizzo Loc. Mondo Nuovo;

Unità negoziale n. 2:

Immobilabile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.IIa 252, Sub. 7, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1;

Immobilabile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.IIa 252, Sub. 30, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1.

Annotazione relativa alla formalità 224: con annotazione presentata il 29/09/2016, Presentazione n. 20, Registro generale n. 11977, Registro particolare n. 1471, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Grosseto, del 22/09/2016, numero di repertorio 4327/3048 è stata effettuata restrizione di beni limitatamente ai beni descritti al:

- Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 928;
- Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 115;
- Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Fg. 159, P.IIa 114;



di cui alla formalità 224.

2.1.3. Trascrizioni a Favore

Formalità n. 10978 - Presentazione n. 91 del 23/12/2015, Registro generale n. 14662, Registro particolare n. 10978, nota di trascrizione di **costituzione di fondo patrimoniale** di cui all'atto notarile pubblico del notaio con sede in Lucca, del 17/12/2015, numero di repertorio 105607/26046, in favore

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà, per la quota 1/4, in regime di comunione legale, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, in favore di

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4, in regime di comunione legale, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 928, Subalterno, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo Loc. II Stellata - Mondonuovo;

Immobile 2 - terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 114, Natura T - Terreno;

Immobile 3 - terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 115, Natura T - Terreno;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,50 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1;

Immobile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1.



Formalità n. 5708 - Presentazione n. 11 del 08/06/2018, Registro generale n. 7812, Registro particolare n. 5708, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, con sede in Grosseto, del 30/05/2018, numero di repertorio 1380, in favore di

per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei
seguenti beni:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;

Immobile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 19, Natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza.

2.1.4. Trascrizioni Contro

Formalità n. 10978 - Presentazione n. 91 del 23/12/2015, Registro generale n. 14662, Registro particolare n. 10978, nota di trascrizione di **costituzione di fondo patrimoniale** di cui all'atto notarile pubblico del notaio con sede in Lucca, del 17/12/2015, numero di repertorio 105607/26046, contro

relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà, per la quota 1/4, in regime di comunione legale, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, contro]

, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4, in regime di comunione legale, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 928, Subalterno, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, Consistenza 16 metri quadri, Indirizzo Loc. II Stellata - Mondonuovo;

Immobile 2 - terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 114, Natura T - Terreno;



Immibile 3 - terreno censito al Catasto Terreni del comune di Manciano (GR) al Foglio 159, Particella 115, Natura T - Terreno;

Unità negoziale n. 2:

Immibile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 4,50 vani, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1;

Immibile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, Consistenza 14 metri quadri, Indirizzo via Unione Sovietica n. 1.

Formalità n. 5708 - Presentazione n. 11 del 08/06/2018, Registro generale n. 7812, Registro particolare n. 5708, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, con sede in Grosseto, del 30/05/2018, numero di repertorio 1380, contro

per il

diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immibile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Manciano (GR) al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;

Immibile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 19, Natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza.

2.1.5. Provenienza ultraventennale

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio di Pitigliano (GR) del 24/11/1988, numero di repertorio 22452, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 13/12/1988, presentazione n. 27 del 13/12/1988, Registro generale n. 15225, Registro particolare n. 9959, in favore di

per la piena proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti beni immobili siti nel comune di Manciano (GR), costituiti da:



- *Unità immobiliare censita al Catasto Urbano del comune di Manciano (GR) al foglio 142, particella 112, subalterno 7, natura A, via Unione Sovietica, 1;*
- *Unità immobiliare censita al Catasto Urbano del comune di Manciano (GR) al foglio 142, particella 112, subalterno 19, natura G, via Unione Sovietica, 1.*

2.1.6. Documentazione catastale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto, la seguente documentazione catastale, indispensabile per la corretta individuazione del bene:

- Visura n. T5241 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR), Fg. 142, P.IIa 252, Sub. 7 - Via Unione Sovietica n. 1 piano 1;
- Visura n. T5310 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR), Fg. 142, P.IIa 252, Sub. 30 - Via Unione Sovietica n. 1 piano S1;
- Visura n. T5756 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) Fg. 142, P.IIa 112, Sub. 7 - Via Unione Sovietica n. 1, piano 1;
- Visura n. T5757 - Planimetria n. GR0054036 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) Fg. 142, P.IIa 252, Sub. 30 - Via Unione Sovietica n. 1;
- Planimetria n. T338613/2019 - Estratto di mappa Comune di Manciano Fg. 142, P.IIa 252;
- Visura n. T337903 - Ultimo elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) Fg. 142, P.IIa 112, comprensivo di elenco subalterni;
- Visura n. T338300 - Elenco immobili agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) Fg. 142, P.IIa 252.



2.2. *Quesito 2*

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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato in località Manciano, nel comune di Manciano (GR), in Via Unione Sovietica, con ingresso dal civico 1, piano primo e sottostada 1. Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare, è un edificio isolato composto da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra compreso il piano rialzato, circondato da una corte lungo il suo perimetro, la cui edificazione è iniziata nel maggio del 1985 e terminata nel giugno del 1987. L'area in cui sorge il fabbricato rientra nella Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) di Manciano, e l'edificio è ricompreso all'interno del limite del centro abitato di Manciano.

Entrando nell'abitato di Manciano provenendo da Grosseto, occorre procedere lungo la strada provinciale n. 74 Maremmana, e quindi svoltare in direzione di Saturnia; prima di uscire dall'abitato, sulla destra vi è l'incrocio con via Europa; percorsa la via per alcune centinaia di metri, si giunge all'incrocio con via Unione Sovietica, in corrispondenza del quale vi è lo stabile dove sono posti gli immobili oggetto di perizia. Il fabbricato dove è ricompreso il compendio pignorato si trova in angolo in corrispondenza dell'incrocio tra via Europa e via Unione Sovietica, con ingresso alla corte dal cancello in corrispondenza del civico 1 di via Unione Sovietica. La zona si caratterizza per la presenza di fabbricati isolati tre piani, disposti lungo il promontorio collinare, circondati da corti e giardini, e separati dalla viabilità pubblica da recinzioni metalliche e muri di contenimento delle aree a verde.

Il fabbricato dove è sito il compendio pignorato, è un manufatto formato da un corpo di fabbrica a pianta compatta rettangolare, simmetrica secondo le due direzioni principali, servito da un vano scala comune centrale, con terrazze in aggetto sui due fronti principali contrapposti. La struttura dell'edificio è in cemento armato, con le pareti perimetrali in blocchi intonacati e tinteggiati di colore chiaro; i solai dell'edificio sono del tipo latero



cemento, le terrazze in aggetto, realizzate con solette in cemento armato e con i parapetti intonacati e copertina in cotto di laterizio, il tetto è capanna con manto di copertura in tegole di laterizio. Gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono in legno, con avvolgibili in pvc colore bianco. Esternamente il fabbricato è delimitato, dalla parte delle strade, da una recinzione costituita da un muro basso sormontato da una ringhiera metallica; lateralmente, il confine con le altre proprietà è costituito da una rete metallica in maglia sciolta su paletti metallici. L'accesso all'autorimessa al piano interrato avviene da un passo carrabile su via Unione Sovietica.

Complessivamente nell'edificio sono presenti 12 appartamenti, 11 autorimesse ed 1 magazzino così suddivise:

- N. 11 autorimesse al piano interrato;
- N. 1 magazzino al piano interrato;
- N. 4 appartamenti al piano terra;
- N. 4 appartamenti al piano primo;
- N. 4 appartamenti al piano secondo.

2.2.1. Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1

L'ingresso all'immobile è posto al civico 1 di via Unione Sovietica; passando dal cancello lungo strada, dal vialetto pedonale si entra nell'edificio e attraverso la scala condominiale si giunge al pianerottolo del piano primo, sul quale si aprono quattro portoni; l'ingresso all'appartamento avviene dalla porta posta sulla destra salendo la scala.

Entrando nell'appartamento, si accede direttamente nel soggiorno - pranzo, di forma rettangolare, di lati 5,40 x 7,65 m, superficie 42,41 mq, con il caminetto in muratura posto nell'angolo di fronte al portone di ingresso, e sul quale si apre direttamente la cucina con la zona cottura, di forma rettangolare regolare, di lati 1,30 x 3,80 m e superficie calpestabile 4,94 mq. Il soggiorno è dotato di finestra e porta finestra per l'accesso alla terrazza che affaccia su via Europa; quest'ultima occupa la parte centrale del fronte del fabbricato, è di lunghezza 7,05 m e profondità 1,50 m, superficie 10,57 mq, con i parapetti frontale e laterali in muratura intonacata, e superiormente è completamente coperta dall'aggetto della terrazza sovrastante. Anche la cucina è dotata di finestra, la quale si apre sulla



terrazza lato via Europa. Dal soggiorno, attraverso una porta, si passa nel disimpegno del reparto notte, di forma rettangolare, di lati 2,45 x 1,35 m e superficie 3,27 mq, sul quale si aprono le porte delle due camere e del bagno. La camera principale è posta sulla sinistra entrando nel disimpegno, ed è una stanza rettangolare regolare, di lati 4,10 x 3,50 m, superficie calpestabile 14,66 mq, la cui finestra affaccia su via Europa. La seconda camera, di forma rettangolare allungata, è posta sulla destra del disimpegno, è di superficie calpestabile 14,49 mq, di lati 6,30 x 2,30 m, e la finestra affaccia su via Unione Sovietica. Infine il bagno è rettangolare, di lati 3,75 x 1,65 mq, superficie 6,15 mq, con affaccio su via Unione Sovietica. L'altezza netta interna di tutti gli ambienti è pari a 2,70 m.

Completa il compendio pignorato il magazzino posto al piano interrato, accessibile dalla rampa carrabile con ingresso da via Unione Sovietica e per correndo la corsia comune alle altre autorimesse; l'ambiente è un locale rettangolare, di lati 5,20 x 2,80 m e superficie 14,55 mq, dotato di porta basculante per l'ingresso. L'altezza netta interna è 2,50 m.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a 85,92 mq** oltre alla terrazza di superficie calpestabile pari a 10,57 mq, ed al magazzino al piano interrato, di superficie netta 14,55 mq; **la superficie lorda dell'appartamento è pari a 96,82 mq**, oltre alla terrazza di superficie lorda 11,60 mq, ed al magazzino al piano interrato di superficie lorda 15,91 mq.

In generale il livello di manutenzione dell'appartamento è sufficiente, sia nei materiali, sia nelle finiture, anche in ragione della vetustà dell'immobile; nel dettaglio, tutti gli ambienti presentano pareti intonacate e tinteggiate al civile, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con zoccolino battiscopa in legno, le porte in legno tamburato colore scuro del tipo a battente, il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno, gli infissi sono in legno chiaro a vetro doppio, con avvolgibili esterni in pvc bianco, soglie e davanzali in pietra di travertino, la terrazza ha il pavimento in piastrelle di ceramica da esterni, con il parapetto avente la copertina in elementi in cotto di laterizio. Nella cucina la parete attrezzata è rivestita con piastrelle di ceramica colore bianco; nel soggiorno il caminetto è in muratura con elementi di finitura in pietra. Il bagno è completo dei vari elementi: in particolare i sanitari water e bidet sono in ceramica colore bianco con il water con cassetta di scarico a muro, il lavabo è in ceramica incassato nel mobile, la vasca in ceramica con



rivestimento in piastrelle, rubinetteria in acciaio cromato, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica; nel bagno è presente uno scaldacqua elettrico, posto sopra la vasca, per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutti gli elementi di finitura e gli infissi presentano un livello qualitativo e di manutenzione accettabile.

Per quanto concerne il magazzino al piano interrato, la porta basculante di chiusura è in alluminio anodizzato verniciata, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate colore bianco, il pavimento è in piastrelle di klinker.

L'appartamento risulta allacciato alle reti pubbliche, in particolare energia elettrica, acquedotto e fognature; l'impianto di riscaldamento ha i corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'indirizzo del compendio pignorato è il seguente: Via Unione Sovietica 1, piano primo l'appartamento e piano sottostrada il magazzino, località Manciano, 58014 Manciano, nel comune di Manciano, provincia di Grosseto.

I confini del compendio pignorato sono: per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, via Europa, via Unione Sovietica, scala comune interna, altre proprietà; per quanto concerne il magazzino al piano interrato, i confini sono corsia comune, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti il compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) al:

1. Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 99 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)), Rendita € 371,85. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione del 06/12/2002 protocollo n. 188139 in atti dal 06/12/2002 Variazione identificativo allineamento mappa (n. 54728.1/2002), per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, per variazione del 06/05/1987 in atti dal 27/10/1989 accertamento e classamento (n. 111.1/1987);



2. Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita € 37,60. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione del classamento del 14/05/2007 protocollo n. GR0096905 in atti dal 14/05/2007 variazione di classamento (n. 2648.1/2007), per variazione della destinazione del 18/05/2006 protocollo n. GR0054036 in atti dal 18/05/2006 Garage-Magazzino (n. 28156.1/2006) per variazione del 06/12/2002 protocollo n. 188204 in atti dal 06/12/2002 variazione identificativo allineamento mappa (n. 54742.1/2002), per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, per variazione del 06/05/1987 in atti dal 27/10/1989 accertamento e classamento (n. 111.1/1987).

Il bene non è dotato di pertinenze; non è dotato di accessori; sono presenti parti comuni con altre proprietà costituiti da:

- corte, passo carrabile, centrale termica, locale autoclave, androni e vani scale, locali comuni al piano sottostrada 1, individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Foglio 142, Particella 252, Subalterno 1 beni comuni non censibili.

2.2.2. Impianti

Come già indicato, l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, impianto elettrico e riscaldamento; l'appartamento risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Per maggiori dettagli relativi agli impianti si rimanda alla specifica relazione.

2.3. Quesito 3

accerti le 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 in pignoramento sono erronei ma



consentono l'individuazione 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 riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con Formalità n. 5708 del 08/06/2018 di verbale di pignoramento immobili, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza descritto gli immobili oggetto di esecuzione e permettono la loro identificazione. Nel dettaglio, nel verbale di pignoramento immobili, l'identificazione catastale dell'abitazione è corretta, mentre non è aggiornata quella del magazzino.

Si rileva che nell'atto di pignoramento, nella descrizione del bene, è indicato "... con annesso vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, ... e mappale 252/19 (già mappale 112/7), cat. C/6, cl. 5, mq 15 e rendita catastale 44,16". A seguito di variazione di destinazione del 18/05/2006, l'identificativo catastale di tale immobile si è modificato in: Catasto Fabbricati del comune di Manciano, Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita euro 37,60. I dati attuali derivano da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, variazione del classamento del 14/05/2007 protocollo n. GR0096905 in atti dal 14/05/2007 variazione di classamento (n. 2648.1/2007), variazione della destinazione del 18/05/2006 protocollo n. GR0054036 in atti dal 18/05/2006 Garage-Magazzino (n. 28156.1/2006), variazione del 06/12/2002 protocollo n. 188204 in atti dal 06/12/2002 variazione identificativo allineamento mappa (n. 54742.1/2002), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, variazione del 06/05/1987 in atti dal 27/10/1989 accertamento e classamento (n. 111.1/1987). Tale difformità nella descrizione non è rilevante ai fini della corretta individuazione del bene.

2.4. 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.



Le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato risultano essere correttamente individuate catastalmente, sia per quanto riguarda l'intestazione dei beni, sia per quanto riguarda gli identificativi catastali.

I beni risultano attualmente così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano:

- Foglio 142 Particella 252 Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita euro 371,85; Indirizzo Via Unione Sovietica n. 1 piano 1, Annotazioni sostituisce il num 112/7 fog 142, intestato a:
 - Comune di Manciano, proprietà per l'area;
 -

- Foglio 142 Particella 252 Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita euro 37,60; Indirizzo Via Unione Sovietica n. 1 piano S1, Notifica effettuata con prot. n. GR0149424/2007 del 25/07/07, Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94), intestato a:
 - Comune di Manciano, proprietà per l'area;
 -

Il compendio pignorato presenta parti comuni con altre unità immobiliari, desumibili dall'ultimo elaborato planimetrico presente in atti; nel dettaglio è comune la corte, il passo carrabile, la centrale termica, il locale autoclave, androni e vani scala, locali comuni al piano sottostrada 1, beni comuni non censibili, identificati catastalmente al Fg. 142, Particella 112 (ora particella 252), Subalterno 1.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, sono presenti agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Manciano, per quanto concerne l'abitazione, la planimetria registrata in atti in data 06/12/2002, protocollo n. 000054728 per variazione identificativo per allineamento mappa, nella quale è **correttamente rappresentata** l'unità immobiliare censita al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7 piano primo; e per quanto riguarda il magazzino, la planimetria presentata in data 18/05/2006, protocollo n. GR0054036, nella quale è **correttamente**



rappresentata per l'unità immobiliare censita al Fg. 142, P.Ila 252, Sub. 30 piano seminterrato.

2.5. Quesito 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico in dotazione al comune di Manciano è il Piano Operativo, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 07/08/2015 e la cui pubblicazione è avvenuta sul B.U.R.T. del 16/08/2015; successivamente è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 16/05/2018 l'approvazione del Piano Operativo da parte del comune di Manciano. Il nuovo strumento urbanistico risulta coerente con il Piano Strutturale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 10/11/2008 e il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.T. del 19/11/2008, e permette di superare il Piano Regolatore Generale vigente, la cui variante era stata approvata con D.G.R. del 13/08/1998.

L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima rientra nell'UTOE di Manciano del Piano Strutturale del comune di Manciano, all'interno del limite del centro abitato di Manciano, ossia in un'area urbana definita e disciplinata dall'Art. 53 delle NTA del P.S.. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo rielaborano i contenuti del Piano Strutturale, offrendo, nell'elaborato 2 Sezione Normativa - Norme Generali, le definizioni per la disciplina dei sub sistemi insediativi, ed all'art. 31, descrive e definisce l'UTOE di Manciano.

Per il fabbricato dove è ricompreso il compendio pignorato sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D4, ovvero è riconosciuto come un immobile recente che non presenta caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo, e quindi è ammissibile la sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planovolumetrico esistente. Per questo tipo di fabbricati sono ammissibili anche interventi di ampliamento volumetrico secondo la disciplina del Piano Casa della Regione Toscana, oltre che incrementi di superficie utile lorda "una tantum" per esigenze igienico-funzionali.



Di seguito si riporta l'estratto delle prescrizioni tecniche per gli interventi ammissibili negli insediamenti riportate nell'elaborato 2.1 Sezione Normativa Allegato I delle NTA del P.O., con la descrizione degli interventi ammissibili per le unità immobiliari componenti il compendio pignorato.

TITOLO I

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART. 2 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti, ove non altrimenti specificato, l'attuazione avverrà mediante intervento diretto secondo i criteri e le prescrizioni indicate dalle categorie omogenee di cui agli articoli successivi. La categoria di intervento di Restauro e Risanamento conservativo e le categorie di Ristrutturazione edilizia d1, d3 e d4 si intendono graduate secondo il criterio che va dalla conservazione integrale fino alle maggiori possibilità di trasformazione. La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniformi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente. Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dal presente Piano. In tutti gli immobili in cui siano presenti usi in atto in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le categorie ed i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente, specificate ai successivi articoli, sono estese ai manufatti edilizi compresi nelle UTOE costituenti Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche:

- nel perimetro dell'insediamento consolidato valgono le norme di cui agli articoli successivi
- nella cintura di pertinenza urbana valgono le seguenti disposizioni:

1. Gli edifici residenziali in categoria D4 possono essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali, in categoria d4, di dimensione inferiore a 65mq. di Sul possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di Sul.
2. i manufatti edilizi, legittimati da titoli abilitativi, a servizio degli orti urbani possono essere ampliati per addizione volumetrica, mantenendo le stesse caratteristiche edilizie (altezza, sedime, finiture esterne, tipologia di copertura ecc.), fino a raggiungere la dimensione di 30 mq.

ART. 4 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FUNZIONALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO C, d1 e d3.

Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, secondo quanto prescritto ai successivi articoli 7, 8 e 9, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a mt. 2,70 per i vani utili e a mt. 2,40 per i vani accessori (ma non inferiori rispettivamente a mt. 2,40 e mt. 2,10), purché questa condizione interessi porzioni limitate al 25% dell'unità stessa, si renda necessario per la realizzazione di soppalchi o per portare i sottotetti alle condizioni di abitabilità previste dalla categoria d1 del presente Piano e abbia come fine un effettivo miglioramento della distribuzione. Le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da Regolamenti e norme vigenti. Dovunque sia necessario inserire materiali di isolamento termico, questo non deve produrre alterazioni sostanziali alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici. In nessun caso l'inserimento di impianti idrici, elettrici, di climatizzazione o di riscaldamento dovrà alterare le caratteristiche interne ed esterne degli edifici. L'inserimento di detti impianti dovrà avvenire senza pregiudizio delle strutture e possibilmente all'interno di vani accessori o di carattere marginale. La realizzazione di bagni e cucine potrà avvenire sia attraverso la destinazione a questo scopo di vani esistenti, sia con la creazione di nuovi vani aerati naturalmente o artificialmente. Dovunque si riscontri la presenza di umidità ascendente prima di procedere all'intervento dovrà esserne accertata la causa attraverso gli opportuni studi diagnostici, al fine di individuare il rimedio ottimale. Le tecniche di intervento non dovranno in alcun modo diminuire la resistenza delle fondazioni o delle strutture. Le coperture dovranno mantenere l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo, la misura e le caratteristiche degli oggetti e saranno mantenuti o ripristinati i manti originali, con il recupero della maggior parte possibile di materiale. A tal fine è vietata la realizzazione di terrazze a tasca sul tetto attraverso l'eliminazione di porzioni della copertura. Dove gli sporti di gronda presentano caratteristiche di pregio dovranno essere mantenuti o ripristinati. I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame e dovranno riprendere le forme tradizionali. Gli edifici intonacati dovranno essere ripristinati ad intonaco civile. Sono escluse tinteggiature ed intonaci plastici. I colori degli esterni dovranno uniformarsi a quelli



originali e comunque tradizionali della zona. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture. Dovranno essere mantenuti o ripristinati inoltre gli eventuali elementi decorativi quali cornici, marcapiani, ecc. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale e simili ed i sistemi di oscuramento dovranno corrispondere a quelli tradizionali. Portoni e porte esterne dovranno essere realizzati o ripristinati nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale e simili. Le eventuali serrande di protezione necessarie per le unità a funzione commerciale o artigianale potranno essere inserite purché ciò non pregiudichi il decoro dell'edificio e la possibilità di riportare la foratura esistente alle condizioni originarie, concordando con l'Ufficio Tecnico Comunale le forme ed i materiali da utilizzare. E' prescritta inoltre l'eliminazione di elementi di finitura eseguiti con materiali incongrui: rivestimenti, intonaci plastici, serramenti in alluminio anodizzato, avvolgibili, parti in oggetto ecc.. E' da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne delle attività ubicate al piano terra, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente punto. Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e che siano annesse ad edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C e d1, possono essere demolite e ricostruite, purché l'intervento costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente.

ART. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria riguarda gli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio e comprende:

- le opere di ricoloritura, di riparazione, di pulitura, di riverniciatura, di ripresa parziale, di integrazione o di parziale sostituzione delle parti degradate. La realizzazione dell'intervento di manutenzione ordinaria negli edifici facenti parti delle categorie omogenee C, d1 e d3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio, compreso il colore originario della facciata e degli eventuali elementi di arredo urbano.

ART. 6 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria riguarda gli elementi di finitura esterni ed interni degli edifici e comprende:

- le opere di rintonacatura, di sostituzione e di rifacimento, degli infissi esterni e del manto di copertura;
- il rifacimento e l'installazione di impianti igienico-sanitari, di riscaldamento e di raffreddamento, di ascensore e di montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico, in vani preesistenti o in nuovi vani purché le opere murarie non alterino le strutture orizzontali e verticali anche in caso di rinnovo o sostituzione degli stessi.
- l'inserimento di materiali di impermeabilizzazione e di isolamento; il consolidamento degli elementi strutturale; la realizzazione o la chiusura di aperture interne purché non interessino muri portanti.
- E' ammessa la realizzazione del cordolo di sommità a fini sismici per 30 cm. La realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria negli edifici facenti parte delle categorie omogenee C, d1 e d3, di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9, non deve alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio e degli eventuali elementi di arredo urbano; in questi casi si adotteranno o si ripristineranno i colori tradizionali comprese le decorazioni.

ART. 7 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO C

La categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo. Gli interventi sono finalizzati:

- alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale strutturale,
- alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi,
- al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno con le relative parti decorative;
- all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche-architettoniche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.);
- alla conservazione di parti o elementi significativi la cui eventuale perdita è passibile di cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo,
- al mantenimento di parti o elementi significativi nella collocazione originaria. Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

In particolare gli interventi necessari al consolidamento ed al ripristino degli elementi strutturali (orizzontali e verticali), anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario:

- dovranno utilizzare le tecniche ed i materiali tradizionali;
- dovranno mantenere la quota e la posizione di detti elementi;



In relazioni alle prescrizioni suddette è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati. Gli interventi attuati con tecnologie aggiornate, e secondo le prescrizioni suddette, dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive e architettonico-decorative dell'organismo originario. Attraverso la presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio è ammessa:

- la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite
- il ripristino delle forature esterne originarie,

Nel caso in cui le parti citate non siano ricostruibili con le tecniche ed i materiali originari è concesso l'uso di tecnologie aggiornate, purché rispettino e mettano in risalto le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio. E' consentito l'adeguamento igienico e tecnologico, a condizione che siano rispettate le caratteristiche tipologiche e decorative dell'edificio. Qualsiasi intervento di restauro del Monumento funerario di età romana in Loc. La Torre a Poggio Murella, per il quale è in corso l'istituzione di vincolo Dlgs 42/2004 (ex legge 1089/39) deve essere sottoposto alla Soprintendenza Archeologica per le prescrizioni di rito.

ART. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d1

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d1 è individuata nelle planimetrie di progetto con apposito simbolo. Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale. Gli interventi sono finalizzati al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali. E' ammessa la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologico-strutturali fondamentali. Tale ridistribuzione comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari (accorpamento e suddivisione) ed il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata, tramite scale a struttura autoportante e si ottengano vani abitabili con altezze non inferiori a mt. 2,40 con coperture piane, ed a mt. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate. In particolare la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione e per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista, dove è possibile);
- che sia rigidamente mantenuta la quota e la posizione originaria degli elementi da sostituire.

E' ammesso inoltre:

- lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio;
- la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originale dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto,
- l'apertura di lucernari a filo falda per aerare e illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture.

Nel rispetto della posizione degli elementi strutturali verticali e orizzontali (murature portanti e solai) è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq. 9
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d3

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo. Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie. Gli interventi sono finalizzati:

- al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno,
- a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.



– a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.

In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.

E' ammesso inoltre:

- la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,
- l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.
- La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.
- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi 10
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purchè l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.
- l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d4 (SOSTITUZIONE EDILIZIA)

Riferimento Tavole Località Zonizzazione in scala 1:2.000 Da Tav. 4.1 a Tav 4.8 Tutti gli insediamenti

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d4 è ammessa per tutti gli edifici che negli elaborati grafici di Piano non sono contrassegnati da apposito simbolo. Tale categoria si applica agli edifici recenti che non presentano caratteristiche morfologiche e tipologiche di rilievo ed è finalizzata alla sostituzione anche totale dell'organismo edilizio, pur nel rispetto dell'impianto planovolumetrico esistente. E' ammessa la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sullo stesso sedime risultante dagli elaborati grafici di Piano o da adeguata documentazione catastale. La nuova costruzione potrà essere realizzata con tecnologie diverse da quelle tradizionali, ma seguendo criteri di corretto inserimento nel contesto che la ospita, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne

2.6. *Quesito 6*

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando 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.



Il fabbricato dove sono siti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del comune di Manciano a

di permesso di costruzione n. 3131 del 27/05/1985 e successiva variante permesso di costruzione n. 3131 del 16/12/1986. Si evidenzia che in sede di accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio edilizia privata del comune di Manciano, non è stato possibile prendere visione della pratica edilizia originaria, in quanto la stessa non è stata ritrovata in archivio dal personale comunale.

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo, successivamente alla fine dei lavori non risultano pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario, né agli intestatari precedenti.

Per quanto riguarda il magazzino posto al piano interrato, è stata presentata una pratica edilizia da parte dell'attuale proprietario _____, pratica edilizia D.I.A. onerosa del 24/05/2006, prot. n. 9728 del 24/05/2006 per cambio di destinazione d'uso senza opere da garage a magazzino, ai sensi dell'art. 79 comma 1 lettera c della L.R.T. 01/2005 dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Manciano al fg. 142, p.la 252, sub. 19. Successivamente, non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti tale immobile.

È stata acquisita dallo scrivente CTU la planimetria catastale dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato di via Unione Sovietica n. 1; tale planimetria risulta essere il primo accatastamento dell'unità immobiliare, ovvero quello presentato immediatamente dopo la realizzazione del fabbricato. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la rispondenza dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale.

In ragione di quanto sopra esposto, È POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE DELL'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO POSTO IN VIA UNIONE SOVIETICA N. 1 A MANCIANO.

Per quanto riguarda il magazzino posto al piano interrato, stante la rispondenza dello stato dei luoghi all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Manciano, È POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE DEL MAGAZZINO SITO AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO POSTO IN VIA UNIONE SOVIETICA N. 1 A MANCIANO.



Per quanto attiene l'abitabilità dell'immobile, la domanda del *Permesso abitabilità* è stata inoltrata in nome e per conto di

in data 20/01/1987; il Permesso di abitabilità è stato concesso dal Sindaco del Comune di Manciano in data 17/06/1987. Successivamente non sono state eseguite modifiche o interventi che abbiano comportato la necessità di richiedere una nuova attestazione di abitabilità/agibilità.

In base a quanto esposto, È POSSIBILE DICHIARARE L'ABITABILITÀ/AGIBILITÀ DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO.

2.7. *Quesito 7*

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

In base a quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Operativo del comune di Manciano, per l'unità immobiliare residenziale oggetto della presente perizia di stima, essendo la stessa facente parte di un edificio per il quale è ammessa la ristrutturazione edilizia fino a d4, in base agli artt. 8, 9, 10, è possibile creare "nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile".

Da quanto sopra, visto che la superficie calpestabile dell'appartamento è 85,92 mq, teoricamente sarebbe possibile ipotizzare un frazionamento dello stesso e la creazione di due unità immobiliari distinte. Tale ipotesi non è però applicabile stante la distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Altra soluzione possibile sarebbe quella di creare due lotti distinti, di cui uno costituito dall'unità immobiliare residenziale posta al primo piano, e l'altro dal magazzino al piano interrato, in quanto i due beni che compongono il compendio pignorato sono catastalmente distinti e privi di vincolo di pertinenza.

Si ritiene però che questa soluzione non sia ottimale, in quanto il magazzino da solo risulterebbe poco appetibile, in quanto posto in una zona residenziale periferica priva di



attività, mentre se unito all'appartamento, potrebbe svolgere una funzione di accessorio aumentando l'appetibilità complessiva dei beni. Stante queste valutazioni, si **procedere all'individuazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA, costituito dell'appartamento posto al piano primo e dal magazzino al piano interrato.**

Si ritiene che tale soluzione sia maggiormente in linea con le attuali esigenze del mercato immobiliare.

2.8. 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 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili sono pignorati per la piena proprietà.

Per quanto riguarda la divisione del compendio in più lotti e la loro formazione, si veda la risposta al Quesito n. 7; per quanto concerne la stima del valore dei singoli lotti, si rimanda al Quesito n. 12.

2.9. 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 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.



Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano nella piena disponibilità del proprietario esecutato e da lui occupati unitamente alla propria famiglia. Il giorno del sopralluogo, l'accesso al compendio pignorato è stato effettuato alla presenza del debitore esecutato

2.10. 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.

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. I beni sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato

In visura catastale risulta intestatario il Comune di Manciano per la proprietà dell'area, in quanto il fabbricato dove è compreso il compendio pignorato è stato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia popolare.

2.11. 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Allo stato attuale, il fabbricato ove è posto l'immobile costituente il compendio pignorato, **non rientra nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico** (ex legge 1497/39 Protezione delle bellezze naturali, ed ex legge 431/85) ai sensi dell'Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, del D.Lgs. 42/2004, vincolo istituito con decreto ministeriale n. 61 del 27/03/1958, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 del 02/05/1958; **non**



rientra nelle Aree tutelate per legge ai sensi dell'Art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

L'immobile non rientra nelle aree soggette a vincolo architettonico - monumentale e non rientra nelle aree soggette a vincolo archeologico (ex legge 1089/39 Tutela delle cose di interesse storico e artistico).

Allo stato attuale, l'area dove è stato realizzato il fabbricato, non rientra all'interno del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

L'area in esame non rientra tra quelle inserite all'interno delle aree A.R.P.A. (aree di rilevante pregio ambientale), non rientra tra le aree S.I.R. (siti di interesse regionale), non rientra nelle aree pSIC, non rientra nelle aree ZPS, non rientra tra le aree Bioitaly.

Sull'immobili costituenti il compendio pignorato, non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In sede di perizia, non è stato possibile verificare l'assenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Allo stato attuale, non esistono diritti demaniali, di servitù o usi civici.

2.12. *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).

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di



ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune, sia essa residenziale, commerciale, artigianale, ecc., in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri); per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde dei singoli vani, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel dettaglio, per l'unità immobiliare residenziale, sarà assunto il 100% della superficie lorda residenziale, ed il 30% della superficie lorda delle terrazze, in quanto pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con l'unità immobiliare. Per quanto concerne il magazzino al piano sottostrada, esso non può essere considerato una pertinenza accessoria all'appartamento, in quanto oltre ad essere fisicamente indipendente, lo può essere anche economicamente, e



quindi la sua stima sarà basata assumendo come parametro tecnico il 100% della superficie lorda.

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

2.12.1. Lotto Unico: Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1

La consistenza commerciale della porzione immobiliare del lotto unico di vendita, costituito da:

1. appartamento per civile abitazione distribuito su un unico livello posto al piano primo di fabbricato residenziale con ingresso dalla corte comune e scala condominiale, composto da: ingresso su soggiorno pranzo, cucina, terrazza con affaccio su Via Europa, disimpegno reparto notte, camera singola, camera matrimoniale, bagno, posto in località Manciano, Via Unione Sovietica 1, con affacci su Via Europa e Via Unione Sovietica;
2. magazzino posto al piano interrato con accesso da passo carrabile su Via Unione Sovietica e corsia comune, il tutto posto in località Manciano, Via Unione Sovietica 1;

è data da:

per quanto concerne l'appartamento:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Appartamento piano primo	96,82	100%	96,82
Terrazze	11,60	30%	3,48
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			100,30

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal centro storico del paese, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di



vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni Ottanta, ed è in uno stato di conservazione sufficiente;
- l'unità immobiliare è nella zona periferica di Manciano, relativamente distante dal centro storico del paese;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 1.100,00 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$V.M.1 = S.C. \times V.U. = 100,30 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 110.330,00 \text{ €}.$$

per quanto concerne il magazzino:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Magazzino piano interrato	15,91	100%	15,91
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			15,91

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'accessibilità, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal centro storico del paese, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 400,00 €/mq e 560,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:



- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni Ottanta, ed è in uno stato di conservazione sufficiente;
- l'unità immobiliare è nella zona periferica di Manciano, relativamente distante dal centro storico del paese;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 450,00 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$V.M.2 = S.C. \times V.U. = 15,91 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 7.159,50 \text{ €}$$

Complessivamente, il valore di mercato del lotto unico di vendita è dato da:

$$V.M.T. = V.M. 1 + V.M. 2 = 110.330,00 + 7.159,50 = 117.489,50 \text{ €}$$

arrotondabili ad **€ 117.400,00** (diconsi euro **centodiciasettemilaquattrocento/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

3.1. *Lotto di vendita Unico*

PROPRIETA' di unità immobiliare ad uso residenziale e di magazzino siti nel comune di Manciano (GR), località Manciano, Via Unione Sovietica 1 piano primo e sottostrada, con ingresso all'appartamento dalla pubblica via da una corte condominiale ed accesso al piano dalla scala condominiale, con affaccio su Via Europa e Via Unione Sovietica, ed accesso al magazzino a piano seminterrato da accesso carrabile su Via Unione Sovietica e corsia comune.

L'unità immobiliare residenziale distribuita su un unico livello si compone di quattro vani più servizio, e terrazza, così distribuiti: direttamente dalla pubblica via dal cancello di ingresso al fabbricato, si entra nella corte dell'edificio e attraverso la scala condominiale si



giunge al piano primo, in corrispondenza del quale è posto il portone di ingresso all'appartamento, sul lato destro salendo la scala. Passando dal portoncino si entra in un *soggiorno-pranzo*, dal quale si può passare direttamente nella *cucina*. Dal soggiorno, attraverso una porta finestra, si può accedere alla *terrazza* con affaccio su Via Europa; il soggiorno è anche dotato di una finestra con il medesimo affaccio, così come la cucina. Entrando nel *disimpegno* del reparto notte, sulla sinistra si trova la *camera matrimoniale*, con finestra con affaccio su Via Europa, di fronte il *bagno* con finestra, il quale affaccia su Via Unione Sovietica; infine sulla destra è posta la *camera doppia*, la cui finestra guarda Via Unione Sovietica. La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è pari a 85,92 mq, oltre alla terrazza di superficie utile calpestabile pari a 10,57 mq.

Il *magazzino* si trova al piano seminterrato, ed è accessibile da un ingresso carrabile direttamente da Via Unione Sovietica, e raggiungibile percorrendo una corsia comune; la superficie netta è pari a 14,55 mq.

Le unità immobiliari presentano parti comuni, costituite da corte, passo carrabile, centrale termica, locale autoclave, androni e vano scala, beni comuni non censibili, comuni alle altre unità immobiliari presente nel fabbricato.

Gli immobili sono liberi.

Classe energetica F.

Dati catastali completi attuali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Manciano: Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita € 371,85 - Via Unione Sovietica n. 1 piano primo.

- La planimetria catastale dell'appartamento risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta **legittimo** a quanto autorizzato con **permesso di costruzione n. 3131** del 27/05/1985 e successiva **variante permesso di costruzione n. 3131** del 16/12/1986.
- L'immobile è dotato di abitabilità in seguito al **Permesso di abitabilità rilasciato in data 17/06/1987**.



Magazzino: Catasto Fabbricati del Comune di Manciano: Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita € 37,60 - Via Unione Sovietica n. 1 piano sottostrada 1.

- La planimetria catastale del magazzino risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta **legittimo** a quanto autorizzato con **permesso di costruzione n. 3131** del 27/05/1985 e successiva **variante permesso di costruzione n. 3131** del 16/12/1986; successivamente è stata presentata una D.I.A. **onerosa del 24/05/2006, prot. n. 9728 del 24/05/2006** per cambio di destinazione d'uso senza opere da garage a magazzino.
- L'immobile è dotato di abitabilità in seguito al **Permesso di abitabilità rilasciato in data 17/06/1987**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO - PREZZO BASE € 117.400,00

(diconsi euro centodiciasettemilaquattrocento/00)

Si allegano:

A01 - Rilievo stato di fatto

A02 - Documentazione catastale

A03 - Titoli edilizi, atto di provenienza ultraventennale

A04 - Documentazione fotografica

A05 - Planimetria formazione del Lotto Unico di Vendita

Grosseto, 9 giugno 2019

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

