

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 158/2016 (riunita alla n. 159/2016)

Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
Sede in via Vittorio Veneto 119, 00187 Roma (RM)

Contro:



Custode :
Avv. Emiliano GORACCI

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Tiziana DI SEGNA

Data: novembre 2017

Il Perito



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 158/2016 (riunita alla n. 159/2016)

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
Sede in via Vittorio Veneto 119, 00187 Roma (RM)

CONTRO

Residente in

PREMESSA

La sottoscritta Tiziana Di Segna, *Architetto libero professionista con recapito in via dei Gerani 18, Monte Argentario (GR), iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 422*, avendo ricevuto previo giuramento, in data 25/10/2016, dall'**Ill.mo Giudice Delegato Dott. Vincenzo Pedone**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe, considerati i quesiti posti e di cui al Verbale di Udienza, al fine di bene adempiere al compito affidatole, redige apposita relazione peritale articolata nei seguenti punti:

1° QUESITO: Oggetto dell'Esecuzione	pag. 3
Descrizione Stato dei Beni.....	pag. 4
2° QUESITO: Provenienza, Iscrizioni e trascrizioni Pregiudizievoli	pag. 10
3° QUESITO: Situazione Catastale.....	pag. 15
4° QUESITO: Situazione Urbanistica	pag. 16
5° QUESITO: Situazione Edilizia	pag. 17
6° QUESITO: Formazione Lotti	pag. 19
7° QUESITO: Stato Locativo	pag. 21
8° QUESITO: Sussistenza di Vincoli	pag. 22
9° QUESITO: Criterio di Stima adottato.....	pag. 23
Valutazione lotto	pag. 24
ALLEGATI:	pag. 30



PERIZIA DI STIMA

1° QUESITO : *(Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta, e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).*

OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Da Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 19/07/2016 ai nn. 8916/6406 oggetto della procedura esecutiva n. 158/16, promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** sede in via Vittorio Veneto 119, 00187 Roma (RM) contro [REDACTED] residente in [REDACTED] risulta essere la piena proprietà dei seguenti beni:

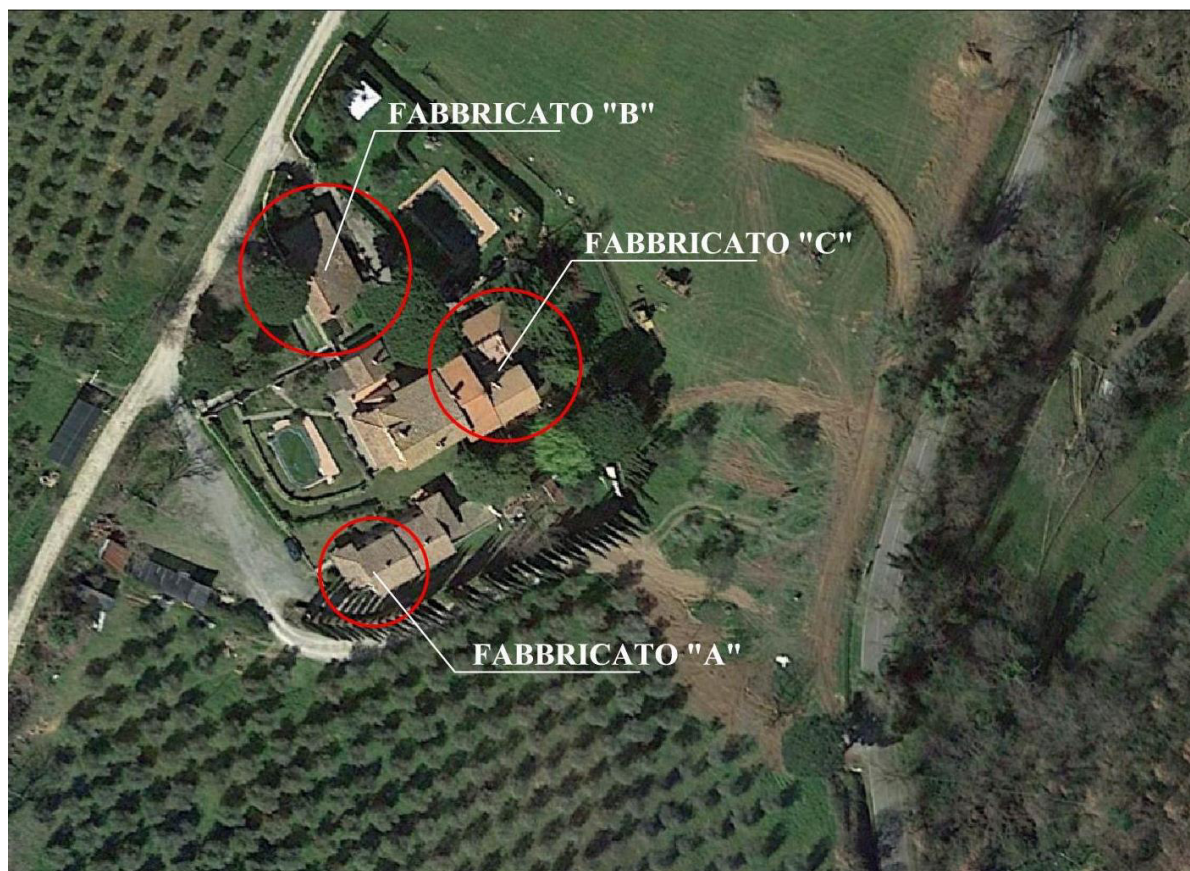
- 1)- **abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censita al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4;**
- 2)- **autorimessa sita nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6;**
- 3)- **abitazione di tipo civile sito nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 57, sub 3, cat. A/2;**
- 4)- **abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censita al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4;**
- 5)- **abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censita al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 57, sub 5, cat. A/4;**
- 6)- **fabbricato per funzioni produttive sito nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 57, sub 6, cat. D/10;**



DESCRIZIONE STATO DEI BENI

In data 05/04/2017, facendo seguito a preventivo accordo con la parte, la sottoscritta in presenza della proprietà e dell'avv. Emiliano Goracci nominato Custode del compendio immobiliare pignorato e del perito per gli impianti Ing. Daniele Felici, effettuava il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo dell'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo si è constatato che i beni, situati in una posizione defilata ma pur sempre vicina alla frazione di Bivio di Montorgiali, si compongono di tre fabbricati che saranno denominati fabbricato "A" , "B" e "C" come rappresentato nell'ortofoto di seguito prodotta. Il fabbricato "A" risulta essere una porzione di un piccolo complesso bifamiliare con tipologia a villetta, il fabbricato "B" risulta una tipologia unifamiliare a villetta e il fabbricato "C" risulta essere una porzione di un complesso plurifamiliare. Tutti i fabbricati sopra descritti si inseriscono in territorio aperto andando a costituire con quelli attigui un piccolo complesso urbanizzato.



- Indicazione distributiva dei fabbricati



I beni oggetto del pignoramento si presentano come segue:

FABBRICATO “A”

1) GARAGE – fabbricato “A”: Il garage è sito al piano parzialmente interrato di un piccolo fabbricato unifamiliare con un solo piano fuori terra. Allo stato attuale il locale, con unico accesso frontale e finestratura sempre nella parete di accesso, si presenta nel complesso in buone condizioni, quindi il bene non necessita di opere di manutenzione.

2) APPARTAMENTO – fabbricato “A”: L'appartamento, accessibile tramite un portoncino ligneo marrone a un battente, si sviluppa su un solo piano a livello terreno e risulta composto da una zona giorno con angolo cottura, dalla quale si accede direttamente ad un disimpegno che serve una zona notte composta da un wc e due camere da letto. La zona giorno, con pavimentazione in gres porcellanato color marrone, presenta due finestrate e pareti finite a tinta bianca come il resto dell'unità, tutto in buone condizioni di manutenzione. Nel bagno i rivestimenti a pavimento sono costituiti dalle piastrelle in gres porcellanato marrone presente nel resto della casa mentre a parete presenta maioliche color bianco in discrete condizioni. Le camere da letto si presentano nel complesso in buone condizioni generali. Esternamente l'unità abitativa risulta finita a tinta di colore rosa tenue con i sistemi oscuranti esterni in legno color marrone e finestre con architravi rifiniti in mattoncini. Il bene presenta inoltre un'area porticata esterna. Nel complesso le condizioni esterne risultano buone, non sono rilevabili difatti ammaloramenti di parti. Pertinenza della casa risulta inoltre un discreto spazio esterno tenuto in parte a verde con arbusti e fioriere, delimitato da un muretto basso, e in parte in battuto, tutto in buone condizioni generali.

E' da annotare che la corte esterna, catastalmente individuata come un subalterno separato sub 1, non risulta nell'elenco dei beni pignorati, ma catastalmente è classificata come un bene comune non censibile asservito ai sub 2 e 3.

Nel complesso quindi il bene si presenta in buone condizioni generali.

FABBRICATO “B”

3) APPARTAMENTO – fabbricato “B”: L'unità abitativa “B”, risulta tipologicamente una “villetta” unifamiliare ad oggi come di seguito descritta. L'appartamento, accessibile tramite un portoncino ligneo marrone a due battenti, si sviluppa con un piano a livello terreno e un locale interrato e risulta composto da una



zona giorno con angolo cottura, dalla quale si accede direttamente ad una camera da letto e wc. La zona giorno, con pavimentazione in cotto color marrone come la parte restante dell'unità, presenta tre finestrate e pareti interne lasciate in pietra a faccia vista come per il resto dell'unità, tutto in buone condizioni di manutenzione. Nel bagno i rivestimenti a pavimento sono sempre in cotto marrone, mentre a parete presenta maioliche color bianco in buone condizioni. La camera da letto si presenta anch'essa nel complesso in buone condizioni generali. Internamente si presenta il solaio di copertura a vista con orditura principale e secondaria in legno. Esternamente l'unità abitativa risulta in pietra a faccia vista con i sistemi oscuranti esterni in legno color marrone e finestre con architravi lignei. Il bene presenta inoltre un'area porticata esterna pavimentata in cotto. Nel complesso le condizioni esterne risultano decisamente buone. Pertinenza della casa risulta essere un vano interrato raggiungibile con una scala presente nel porticato. Tale vano completamente cieco risulta sfruttabile solo per una determinata parte in quanto un banco di roccia ha impedito che si liberasse completamente l'area di proiezione dell'unità sovrastante.

L'abitazione presenta una tipologia di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti posti in ogni vano.

Nel complesso quindi il bene si presenta in buone condizioni generali.

Anche per il presente immobile è da annotare che viene corredato da una corte esterna con tanto di piscina, ma la stessa catastalmente è individuata come un subalterno separato, sub 1, che non risulta nell'elenco dei beni pignorati, ma che catastalmente è classificato come un bene comune non censibile asservito ai sub 3,4,5 e 6.

FABBRICATO "C"

4) APPARTAMENTO FABBRICATO "C" –Piano Primo- : L'unità abitativa, che si trova al piano primo di un piccolo complesso plurifamiliare risulta ad oggi come di seguito descritta. All'appartamento si arriva con una scala scoperta esterna ed è accessibile tramite un portoncino ligneo marrone e risulta composto da una zona giorno di discreta metratura con camino, dalla quale si accede direttamente alla cucina e ad un disimpegno che serve la zona notte composta da un wc, due camere da letto e un vano adibito a studio. La zona giorno, decisamente spaziosa, presenta due finestrate e una pavimentazione in mattonelle color marrone e pareti finite a tinta bianca analogamente a tutti i vani dell'appartamento. Le camere presentano invece un parquet color marrone. Gli infissi in discrete condizioni sono lignei con sistema oscurante esterno anch'esso



ligneo. L'appartamento è caratterizzato anche da una ampia terrazza esclusiva accessibile sempre dalla scala esterna di entrata. L'esterno finito ad intonaco con tinta dai toni terrosi tenui risulta in buone condizioni.

L'immobile presenta un impianto di riscaldamento con terminali in ogni vano.

Nel complesso quindi il bene si presenta in discrete condizioni generali.

5) APPARTAMENTO FABBRICATO "C" –Piano Terra- : L'unità abitativa, che si trova al piano terreno del fabbricato "C" è accessibile tramite un portoncino ligneo marrone a doppio battente e risulta composta da una zona giorno con cottura di minime dimensioni, dalla quale si accede direttamente ad un disimpegno che serve la zona notte composta da un wc e due camere da letto. La zona giorno, di ridotte dimensioni, presenta, oltre al portoncino di ingresso, solo una piccola finestratura. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di colore marrone chiaro mentre nei restanti vani, ad eccezione del wc, sono di colore marrone scuro e di dimensioni minori. Il wc presenta maioliche a pavimento e a parete di colore bianco. Gli infissi esterni sono analogamente al resto del fabbricato in legno color marrone in analogia al sistema oscurante esterno. L'appartamento presenta anche una piccola zona esterna pavimentata che sembra ad uso esclusivo pur non avendo delimitazioni di alcun tipo rispetto all'area di pertinenza dell'intero fabbricato.

L'esterno finito ad intonaco con tinta dai toni terrosi tenui risulta in buone condizioni.

L'immobile presenta un riscaldamento di tipo autonomo con terminali in ogni vano.

Nel complesso quindi il bene si presenta in discrete condizioni generali.

6) FONDO PRODUTTIVO FABBRICATO "C" – Piano terra - : tale immobile, con una destinazione di utilizzo di ristorante agriturismo, è sito al piano terra del fabbricato "C". Caratterizzato da buone condizioni generali risulta composto da una sala pranzo attrezzata interna con ampio camino, dalla quale si accede ai servizi wc, ed una seconda sala ricavata dalla chiusura del portico esterno dalla quale si accede alla zona cucina e servizi. Tale bene presenta delle condizioni generali decisamente buone con buone rifiniture a rustico dei vari ambienti. Esternamente presenta ancora una parte di portico lasciata tale e non inglobata nella chiusura.

N.B. Si evidenzia che a servizio dei fabbricati "B" e "C" risulta essere una corte comune non censibile indicata con il sub 1 corredata di piscina asservita ai sub. 3, 4, 5 e 6.



L'intero compendio si sviluppa con le seguenti dimensioni:

FABBRICATO "A" – Piano terra e piano seminterrato -:

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 99,86</u>
Piano terra	mq 61,67
Piano seminterrato (magazzino) (25% di 61,67 mq)	mq 30,83
Portico (30% di 24,55mq)	mq 7,36

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: mq 101,66

PIANO TERRA:

Soggiorno/pranzo	mq 21,19
Disimpegno	mq 1,82
Camera	mq 13,94
Cameretta	mq 9,00
Bagno	mq 3,97

altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto): mt. 2,70

PIANO SEMINTERRATO:

Garage	mq 51,74
--------	----------

altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto): mt. 2,40

CONFINI: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

FABBRICATO "B" – Piano terra e interrato -:

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 99,48</u>
Piano terra	mq 68,33
Piano interrato (magazzino) (25% di 68,33 mq)	mq 17,08
Portico (30% di 25mq)	mq 7,5
Portico (10% di 65,71mq)	mq 6,57

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: mq 82,59

PIANO TERRA:

Soggiorno/pranzo	mq 35,26
Camera	mq 13,84
Bagno	mq 4,14

altezza Hmedia all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto): mt. 3,68



PIANO INTERRATO:

Magazzino	mq 29,35
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 2,20
CONFINI: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.	

FABBRICATO "C" – Piano terra APPARTAMENTO -:

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 87,93</u>
Piano terra	mq 85,73
Portico (30% di 7,33 mq)	mq 2,20
Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	<u>mq 66,07</u>

PIANO TERRA:

Soggiorno/pranzo	mq 20,19
Camera	mq 18,28
Camera	mq 11,11
Bagno	mq 6,72
Corridoio	mq 9,77
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 2,50/2,63
CONFINI: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.	

FABBRICATO "C" – Piano primo APPARTAMENTO -:

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 127,29</u>
Piano primo	mq 117,80
Terrazza (30% di 25 mq)	mq 7,50
Terrazza (10% di 19,98 mq)	mq 1,99
Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	<u>mq 97,41</u>

PIANO PRIMO:

Soggiorno	mq 29,48
Cucina	mq 10,34
Camera	mq 15,80
Camera	mq 16,32



Camera	mq 10,24
Bagno	mq 4,30
Corridoio	mq 10,93

altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto): mt. 2,66/2,70/2,85/2,91

CONFINI: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

FABBRICATO "C" – Piano terra FONDO PRODUTTIVO (Ristorante agriturismo) -:

Superficie lorda convenzionale **mq 113,03**

Piano terra mq 97,37

Portico (30% di 25 mq) mq 7,50

Portico (10% di 81,60 mq) mq 8,16

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 81,25**

PIANO TERRA:

Sala pranzo mq 34,70

Cucina mq 19,93

Disimpegno mq 4,04

Bagno mq 2,13

Bagno mq 3,10

Disimpegno mq 3,87

Bagno mq 4,05

Ripostiglio mq 6,33

Ripostiglio mq 3,10

altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto): mt. 2,63

CONFINI: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

2° QUESITO : *(Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione riportando l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali).*

La descrizione del pignoramento individua esattamente i beni oggetto dello stesso.





Maria Landolfo
NOTAIO

===== RELAZIONE NOTARILE =====
===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====
===== DEGLI IMMOBILI =====

Comune di SCANSANO (GR): =====

1) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 244 sub. 2, ctg. A/4, classe 1, piano TE, vani 5, r.c. Euro 232,41 originato da costituzione del 07/06/2002 prot. n.ro 96615; =====

2) Locale autorimessa in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 244 sub. 3, ctg. C/6, classe 3, piano S01, metri quadri 52, r.c. Euro 80,57 originato da costituzione del 07/06/2002 prot. n.ro 96615; =====

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fl.101 p.lla 244 di mq. 1.338, originato dal frazionamento delle primitive p.lle 56 e 59 giusta variazione del 05/06/2002; =====

3) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 57 sub. 3, ctg. A/2, classe 1, piano 1°, vani 6,5, r.c. Euro 503,55 originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

4) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 57 sub. 4, ctg. A/4, classe 3, piano S01-TE, vani 3,5, r.c. Euro 225,95 originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

b) Appartamento in VIA CASE SPARSE MAGLIOLI, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.la 57 sub. 3, ctg. A/4, classe 3, piano TE, vani 4,5, r.c. Euro 290,51 derivante dalla soppressione del cespite riportato al Fl.101 p.lla 57 sub. 2 giusta variazione per divisione del 01/07/2010 prot. n.ro GR0086600, quest'ultimo originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

6) Fabbricato per attività agricole in VIA CASE SPARSE MAGLIOLI, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 57 sub. 6, ctg. D/10, piano TE, r.c. Euro 1.624,00 derivante dalla soppressione del cespite riportato al Fl.101 p.lla 57 sub. 2 giusta variazione per divisione del 01/07/2010 prot. n.ro GR0086600, quest'ultimo originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 è stato edificato sul terreno riportato al Fl.101 p.lla 57 di mq. 2.294, derivante dalla fusione dell'originaria p.lla 57 di mq. 1.090 con le p.lle 206 (ex p.lla 195) e 192 nonché dal frazionamento delle primitive p.lle 21 e 58 giusta variazione del 22/06/1996 prot. n.ro 1715.1/1996; =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Castel Volturno, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente =====

===== DICHIARA =====

Assunzione personale responsabilità



= che i suddetti immobili risultano di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuti per successione legale di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] giusta denuncia num.14 vol.710 del 06/07/2001, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 15/05/2002 al nn.6979/5129 e relativa accettazione tacita di eredità per notar GIORGETTI LUCIANO del 29/05/2014, rep.24800/14308, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 29/05/2014 al nn.5657/4367, con la quale il de cuius lascia al figlio [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al Fl.101 p.lla 56 e p.lla 59 (maggior consistenza), nonché degli immobili riportati al Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4; =====

- alla suindicata [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto in virtù dei seguenti titoli: =====

1) atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 17/03/1972, rep. 32329, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 20/04/1972 al nn.4707/3239 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] riceve in divisione da se stessa e da [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] la quota di

1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al Fl.101 p.lle 21, 56, 57, 58, 59 e 192, nascente dalla successione di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a

[REDACTED] il [REDACTED], giusta denuncia num.26 vol.313, tra-

scritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 17/12/1970 al nn.12100/8440 regolata da testamento pubblico redatto dal

notar Marzocchi in data 02/09/1970, registrato a Grosseto il 18/09/1970 al n. 2386, con il quale il de cuius lascia ai fig-

gli [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei suddetti terreni; =====

- al suindicato [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar GUALTIERO UGAZZI del 01/08/1930, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 28/10/1930 al nn.3417/2442; =====

2) atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 02/06/1978, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 27/06/1978 al nn.7078/5665 con il quale [REDACTED]

riceve in divisione da se stessa e da [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Fl.101

p.lla 206; =====

Detto atto è stato originato dall'atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 17/03/1972, rep. 32329, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 20/04/1972 al nn.4707/3239 con il quale [REDACTED] ri-



devono per divisione da loro stessi da [redacted] e da [redacted] la quota di 1/2 Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al Fl.101 p.lla 195, nascente dalla successione di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto a [redacted] il [redacted], giusta denuncia num.26 vol.313, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addi' 17/12/1970 al nn.12100/8440 regolata da testamento pubblico redatto dal notar Marzocchi in data 02/09/1970, registrato a Grosseto il 18/09/1970 al n. 2386, con il quale il de cuius lascia ai figli [redacted]

[redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà del suddetto terreno; =====

- al suindicato [redacted] quanto sopra e' pervenuto per acquisto da [redacted], in virtua' di atto di compravendita per notar GUALTIERO UGAZZI del 01/08/1930, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addi' 28/10/1930 al nn.3417/2442; =====

e che a tutto il 19/07/2016 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 19/07/2016 al nn.8916/6406 emesso dal Tribunale di GROSSETO e notificato il 30/06/2016 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 18/11/2014 al nn.11882/1595 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 17/11/2014, rep.25336/15056, per EURO 180.000,00 a garanzia di EURO 90.000,00 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA DELLA MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in GROSSETO, la quale elegge domicilio in Grosseto al Corso Carducci n.14, gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 29/05/2014 al nn.5658/699 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 28/05/2014, rep.24800/14808, per EURO 400.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 200.000,00 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA MONTE DEL PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, la quale elegge domicilio presso la propria filiale di Grosseto, gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 01/04/2010 al nn.4830/1072 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 31/03/2010, rep.20537/12403, per EURO 440.000,00 a garanzia di EURO 220.000,00 e successiva nota in rettifica, per errata omis-

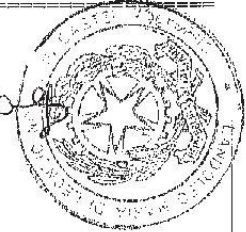
sione degli immobili riportati al Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3, iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 19/04/2010 al nn.5729/1283, contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 06/07/2006 al nn.12021/2496 atto notarile pubblico per notar GEORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 05/07/2006, rep.16026/9594, per EURO 690.000,00 a garanzia di EURO 345.000,00 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4. =====

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. =====



Castel Volturno, 12 settembre 2016. =====

Notaro *Mauro Landolfi*



3° QUESITO : (Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione) .

SITUAZIONE CATASTALE

Le risultanze Catastali (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni) danno il Sig. 
 proprietario per la quota di 1/1 dei seguenti beni censiti nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali:

FABBRICATO "A"

- 1) Appartamento: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato ad eccezione di una piccola difformità distributiva interna consistente nella mancanza della divisione soggiorno/cucina rilevando un unico ambiente.

- 2) Autorimessa: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato.

FABBRICATO "B"

- 3) Appartamento e cantina: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato ad eccezione per la posizione della finestra nel wc.

FABBRICATO "C"

- 3) Appartamento piano primo: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 3,



cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131mq totale escluse aree scoperte 121mq, rendita 503,55 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato.

- 4) Appartamento piano terra: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92mq totale escluse aree scoperte 89mq, rendita 290,51 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato ad eccezione di una piccola difformità distributiva interna consistente nell'ampliamento del locale soggiorno/cottura a discapito del disimpegno.

- 5) Fondo produttivo (ristorante agriturismo): Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 6, cat. D/10, rendita 1.624,00 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia una difformità rispetto alla planimetria catastale in allegato consistente nella parziale chiusura del portico e anche in una piccola difformità distributiva interna consistente nella mancanza di un tramezzo in un vano wc.

4° QUESITO : (Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle indicazioni del Piano Operativo vigente nel comune di Scansano indicate nella Tav. 16, i beni ricadono come sottosistema ed ambito all'interno del "Territorio rurale: colline di Scansano, paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole (R1a)" e come zona territoriale omogenea all'interno della "Zona E" ai sensi dell'Art. 75 e 76 delle N.T.A. del P.O..

5° QUESITO : (Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata, in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria) .



SITUAZIONE EDILIZIA

FABBRICATO “A”

1-2) Appartamento e autorimessa:

Per quanto concerne la regolarità edilizia, c'è da dire che da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. 50/2000 del 01.12.2000;**
- **D.I.A. n. 402/2001 del 10.06.2002** per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale;
- **Variante alla D.I.A. n.402/2001 di definitiva consistenza;**

Il rilievo dell'immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al progetto concessionato.

FABBRICATO “B”

3) Appartamento e cantina:

Per quanto concerne la regolarità edilizia, c'è da dire che da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 225/1999;**
- **D.I.A. n. 626/2001 del 20.08.2001** per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale;
- **Certificazione di abitabilità o agibilità protocollo n. 3767 del 07.05.2002;**

Il rilievo dell'immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al titolo abilitativo ad eccezione della controsoffittatura interna che risulta mancante rispetto al progetto e per la posizione differente della finestra del locale wc.

A parere della scrivente, trovandoci in una zona non vincolata paesaggisticamente tali difformità risultano sanabili attraverso l'accertamento di conformità ex art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014.

La procedura dovrebbe consistere quindi, prima nel redigere un accertamento di conformità ex art. 209 L.R.65/14 per le difformità rilevate e poi procedere con la correzione dell'accatastamento.

Conforme la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

FABBRICATO “C”

4) Appartamento piano primo:



Per quanto concerne la regolarità edilizia, c'è da dire che da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza edilizia del 10.05.1976 n.324** per ampliamento e ristrutturazione;
- **Domanda di permesso di abitabilità o agibilità protocollo n. 3274 del 21.04.1978;**

Il rilievo dell'immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al progetto concessionato seppur si riscontrano lievi differenze nella distribuzione interna, difformità sanabile con una C.I.L.A. a sanatoria e rettifica accatastamento.

5) Appartamento piano terra:

Per quanto concerne la regolarità edilizia, c'è da dire che da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza edilizia del 10.05.1976 n.324** per ampliamento e ristrutturazione;
- **Domanda di permesso di abitabilità o agibilità protocollo n. 3274 del 21.04.1978;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n.28 del 23.05.1997** per cambio di destinazione d'uso;
- **D.I.A. protocollo n. 2027 del 23.02.2010** per opere di manutenzione straordinaria;

Il rilievo dell'immobile evidenzia sostanziale conformità planimetrica rispetto al titolo abilitativo ad eccezione della diversa disposizione dei tramezzi nel locale soggiorno/cucina, difformità sanabile con una C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 136 della Legge Regione Toscana 65/2014 e nuovo accatastamento. Una sostanziale difformità si riscontra invece nell'altezza interna dell'immobile che di progetto risulta pari a 2,70 m mentre allo stato attuale è pari a 2,50 m altezza non idonea alla destinazione residenziale, quindi per tale difformità va ripristinato lo stato dei luoghi da attuarsi sempre con una C.I.L.A..

6) Fondo produttivo (Ristorante agriturismo) piano terra:

Per quanto concerne la regolarità edilizia, c'è da dire che da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza edilizia del 10.05.1976 n.324** per ampliamento e ristrutturazione;
- **Domanda di permesso di abitabilità o agibilità protocollo n. 3274 del 21.04.1978;**



- **Concessione edilizia in sanatoria n.28 del 23.05.1997;**
- **Permesso a costruire n. 48 del 16/11/2009** per ampliamento una tantum di unità immobiliare esistente;
- **Determina di approvazione relazione agrituristica n. 59 del 11/02/2010;**
- **D.I.A. protocollo n. 2027 del 23.02.2010** per opere e per cambio di destinazione d'uso di parte di una U.I di civile abitazione per la realizzazione di un ristorante agrituristico;

Il rilievo dell'immobile evidenzia delle difformità rispetto al titolo abilitativo consistenti in un piccolo tramezzo nel locale wc che allo stato attuale è mancante e nelle diverse dimensioni dell'ampliamento sotto il portico che risulta di dimensioni minori rispetto a quello di progetto, difformità sanabili attraverso l'accertamento di conformità ex art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014 e successivo accatastamento. Inoltre c'è difformità per quanto riguarda l'altezza interna dei locali, infatti negli elaborati di progetto viene riportata un'altezza interna di 2.70 m mentre si rileva in situ un'altezza di 2,63m, difformità queste per le quali risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi da attuarsi con una C.I.L.A..

Si rileva inoltre che parte del portico è stato chiuso con muretti e sovrastanti vetrate, secondo un progetto presentato ma che ha avuto un diniego da parte degli uffici comunali, quindi per questo nel portico va ripristinato lo stato originario dei luoghi.

PISCINA ASSERVITA AL FABBRICATO "B" E "C"

- **D.I.A. protocollo n. 675 del 20.09.2001** per costruzione piscina a servizio di unità abitative;

6° QUESITO : *(Dica il CTU. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento) .*

FORMAZIONE LOTTI

I beni possono essere venduti in quattro lotti costituiti come segue:

1° LOTTO: FABBRICATO "A" - Appartamento e autorimessa:



1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 99,86**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 101,66**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 2 e 3.

Confini: il bene confina con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: occupato con contratto di comodato d'uso quinquennale.

2° LOTTO: FABBRICATO "B" - Appartamento e cantina:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 99,48**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 82,59**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4.

Confini: il bene confina con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera

3° LOTTO: FABBRICATO "C" - Appartamento piano terra:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92mq totale escluse aree scoperte 89mq, rendita 290,51 euro.



Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 87,93**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 66,07**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 5.

Confini: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

4° LOTTO: FABBRICATO "C" - Appartamento piano primo:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 3, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131mq totale escluse aree scoperte 121mq, rendita 503,55 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 127,29**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 97,41**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 3.

Confini: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

5° LOTTO: FABBRICATO "C" – Fondo produttivo (Ristorante agriturismo):

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 6, cat. D/10, rendita 1.624,00 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 113,03**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 81,25**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57.

Confini: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.



7° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).*

STATO LOCATIVO

1) FABBRICATO "A" - Appartamento e autorimessa:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta occupata con contratto di comodato d'uso quinquennale.

2) FABBRICATO "B" - Appartamento e cantina:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità degli esecutati.

3) FABBRICATO "C" - Appartamento piano terra:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità degli esecutati.

4) FABBRICATO "C" - Appartamento piano primo:



Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità degli esecutati.

5) FABBRICATO "C" - Fondo produttivo (Ristorante agriturismo):

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità degli esecutati.

8° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge).*

SUSSISTENZA EVENTUALI VINCOLI

Sui beni costituenti i compendi immobiliari in oggetto non sussistono vincoli ad eccezione del compendio 5 che come fondo produttivo adibito a ristorante agriturismo ha l'autorizzazione per tale tipologia di utilizzo collegata all'azienda agricola del Sig. 
 (relazione agrituristica in allegato).

Secondo la normativa in materia sulla *Disciplina delle attività agrituristiche* L.R. 30/2003 artt. 7 e 8 tale autorizzazione non è cedibile ma in caso di trasferimento dell'azienda agricola il nuovo titolare sarà autorizzato in via provvisoria alla



prosecuzione dell'attività agrituristica previa certificazione sul possesso dei requisiti minimi al fine del rilascio di una nuova autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale dopo la verifica dei requisiti posseduti.

Secondo quanto stabilito dall'art. 25 l'autorizzazione altresì è revocata nel caso venga meno uno o più dei requisiti soggettivi previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività agrituristica.

9° QUESITO : *(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato).*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello detto SINTETICO COMPARATIVO e si basa su un considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile



per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetica comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere e si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

Trovandoci però ad operare in piccoli centri questo supporto dell'attività estimativa non esiste e quindi i dati di riferimento vanno reperiti acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo in cui si situa il bene in quanto si ritiene che le suddette agenzie abbiano il polso della situazione immobiliare e quindi siano in grado di fornire notizie qualificate sui prezzi di immobili venduti ed assimilabili a quello in oggetto.

Quindi per i motivi sopraesposti, il valore al mq. di superficie lorda può ragionevolmente quantificarsi come segue:

VALUTAZIONE LOTTI

1° LOTTO: FABBRICATO "A" - Appartamento e autorimessa:

1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.

2) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Piano terra costituito ad oggi come segue: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e wc;

Piano seminterrato costituito da cantina/garage.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 99,86**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 101,66**



Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 2 e 3.

Confini: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: occupata con contratto di comodato d'uso quinquennale.

Prendendo come valore unitario di stima € **1.500,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda mq. 99,86 x 1.500,00 €/mq.= € 149.790,00

(Euro centoquarantanovemilasettecentonovanta/00).

VALORE COMPLESSIVO 1° LOTTO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

Valore intera proprietà € 149.790,00

(Euro centoquarantanovemilasettecentonovanta/00).

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 149.790,00

(Euro centoquarantanovemilasettecentonovanta/00).

2° LOTTO: FABBRICATO "B" - Appartamento e cantina:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Piano terra costituito ad oggi come segue: soggiorno/cucina, camera e wc;

Piano interrato costituito da cantina.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale mq 99,48

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: mq 82,59

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4.

Confini: il bene confina con proprietà [XXXXXXXXXX] e proprietà [XXXXXXXXXX] salvo se altri.



Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Considerata la presenza della piscina come bene comune non censibile comune al fabbricato "B" e "C" si ritiene congruo prendere come valore unitario di stima € **1.650,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, quindi il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 99,48 x 1.650,00 €/mq.= € 164.142,00

(Euro centosessantaquattromilacentoquarantadue/00).

Va detratta la spesa per la redazione dell'accertamento di conformità art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014 computabile in circa € **1.500** per sanare le difformità edilizie e la spesa per la correzione dell'accatastamento a sua volta stimabile in circa € **500**.

La stima complessiva dell'immobile di cui trattasi ed ampiamente descritto nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario € **1.650/mq.** può essere quantificata come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 99,48 x 1.650,00 €/mq.=	€ 164.142,00-
Costo pratica per accertamento di conformità	€ 1.500,00-
<u>Costo pratica di accatastamento</u>	<u>€ 500,00-</u>
Valore intera proprietà	€ 162.142,00

(centosessantaduemilacentoquarantadue/00)

VALORE COMPLESSIVO 2° LOTTO

Il valore del bene può essere quantificato quindi come segue:

€ 162.142,00

(centosessantaduemilacentoquarantadue/00).

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 162.142,00

(centosessantaduemilacentoquarantadue/00).

3° LOTTO: FABBRICATO "C" - Appartamento piano terra:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella



57, sub 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92mq totale escluse aree scoperte 89mq, rendita 290,51 euro.

Appartamento costituito ad oggi come segue: soggiorno/cucina, due camere, disimpegno e wc;

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 87,93**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 66,07**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 5.

Confini: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Considerata la presenza della piscina come bene comune non censibile comune al fabbricato "B" e "C" si ritiene congruo prendere come valore unitario di stima € **1.100,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, quindi il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 87,93 x 1.100,00 €/mq.= € 96.723,00

(Euro novantaseimilasettecentoventitre/00).

Va detratta la spesa per la redazione C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 136 della Legge Regione Toscana 65/2014 computabile in circa € **600,00** per sanare le difformità edilizie e la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alle altezze interne di progetto a sua volta stimabile in circa € **22.000,00**.

La stima complessiva dell'immobile di cui trattasi ed ampiamente descritto nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario € **1.100/mq.** può essere quantificata come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 87,93x 1.100,00 €/mq.= **€ 96.723,00-**

Costo pratica C.I.L.A. a sanatoria **€ 600,00-**

Costo ripristino stato dei luoghi **€ 22.000,00-**

Costo pratica di accatastamento **€ 500,00=**

Valore intera proprietà **€ 73.623,00**

(settantatremilaseicentoventitre/00)

VALORE COMPLESSIVO 3° LOTTO

Il valore del bene può essere quantificato quindi come segue:

€ 73.623,00



(settantatremilaseicentoventitre/00)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 73.623,00

(settantatremilaseicentoventitre/00)

4° LOTTO: FABBRICATO "C" - Appartamento piano primo:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 3, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131mq totale escluse aree scoperte 121mq, rendita 503,55 euro.

Appartamento costituito ad oggi come segue: soggiorno, cucina, due camere, studio, disimpegno, wc e terrazza scoperta;

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 127,29**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 97,41**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 3.

Confini: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Considerata la presenza della piscina come bene comune non censibile comune al fabbricato "B" e "C" si ritiene congruo prendere come valore unitario di stima € **1.100,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, quindi il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 127,29 x 1.100,00 €/mq.= € 140.019,00-

Costo pratica C.I.L.A. a sanatoria € 600,00-

Costo pratica di accatastamento € 500,00=

Valore intera proprietà € 138.919,00

(Euro centotrentottomilanovecentodiciannove00).

VALORE COMPLESSIVO 4° LOTTO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

€ 138.919,00

(Euro centotrentottomilanovecentodiciannove00).



PREZZO A BASE D'ASTA

€ 138.919,00

(Euro centotrentottomilanovecentodiciannove00).

5° LOTTO: FABBRICATO "C" – Ristorante agriturismo:

1) - Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 6, cat. D/10, rendita 1.624,00 euro.

Ristorante costituito ad oggi come segue: sala pranzo, cucina, due disimpegni, due wc, locale autoclave, ripostiglio e portico;

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 113,03**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 81,25**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, case sparse Maglioli snc, piano T, al foglio 101, particella 57.

Confini: il bene confina con proprietà  e proprietà  salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Considerata la presenza della piscina come bene comune non censibile comune al fabbricato "B" e "C" si ritiene congruo prendere come valore unitario di stima € **1.100,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, quindi il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie mq. 113,03 x 1.100,00 €/mq.= € 124.333,00

(Euro centoventiquattromilatrecentotrentatre/00).

Va detratta la spesa per la redazione dell'accertamento di conformità art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014 computabile in circa € **1.500** per sanare le difformità edilizie, la spesa per la correzione dell'accatastamento a sua volta stimabile in circa € **500,00** e la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alle altezze interne di progetto e la riapertura del portico chiuso parzialmente € **35.000,00**.

La stima complessiva dell'immobile di cui trattasi ed ampiamente descritto nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario € **1.100/mq.** può essere quantificata come segue:



Superficie lorda convenzionale mq. 113,03 x 1.100,00 €/mq.=	€ 124.333,00
Costo pratica per accertamento di conformità	€ 1.500,00-
Costo pratica di accatastamento	€ 500,00-
<u>Costo ripristino stato dei luoghi</u>	<u>€ 35.000,00=</u>
Valore intera proprietà	€ 87.333,00
(ottantasettemilatrecentotrentatre/00)	

VALORE COMPLESSIVO 4° LOTTO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

€ 87.333,00

(ottantasettemilatrecentotrentatre/00).

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 87.333,00

(ottantasettemilatrecentotrentatre/00).

Il Consulente Tecnico

Monte Argentario, lì 04/11/2017

ALLEGATI:

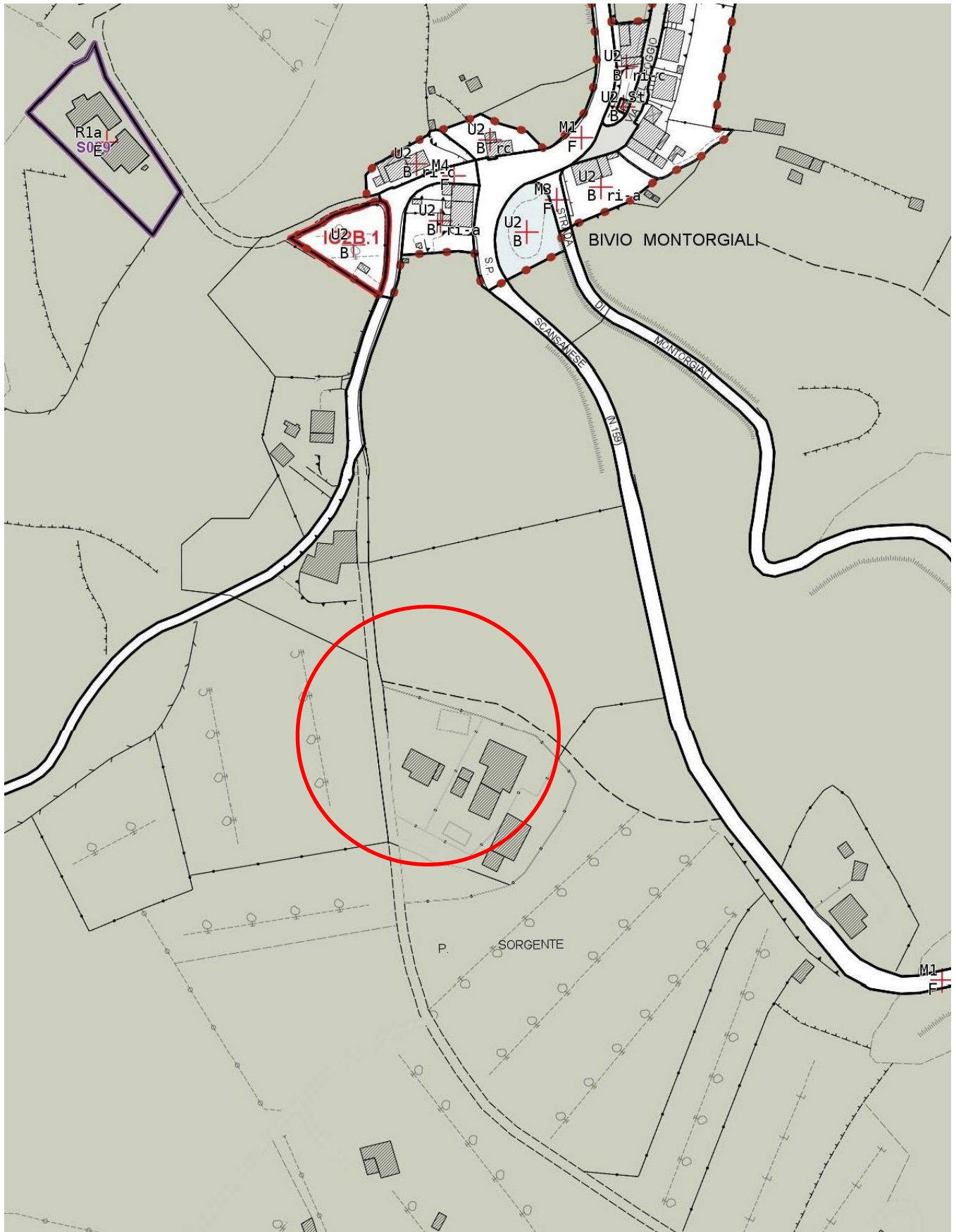
- 1) estratto R.U. vigente;
- 2) documentazione catastale;
- 3) planimetria del bene in esecuzione;
- 4) documentazione fotografica;



ALLEGATO 1

ESTRATTO P.O. VIGENTE





- Estratto Piano Operativo vigente Tav.16: *Territorio rurale: colline di Scansano, paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole (R1a).*

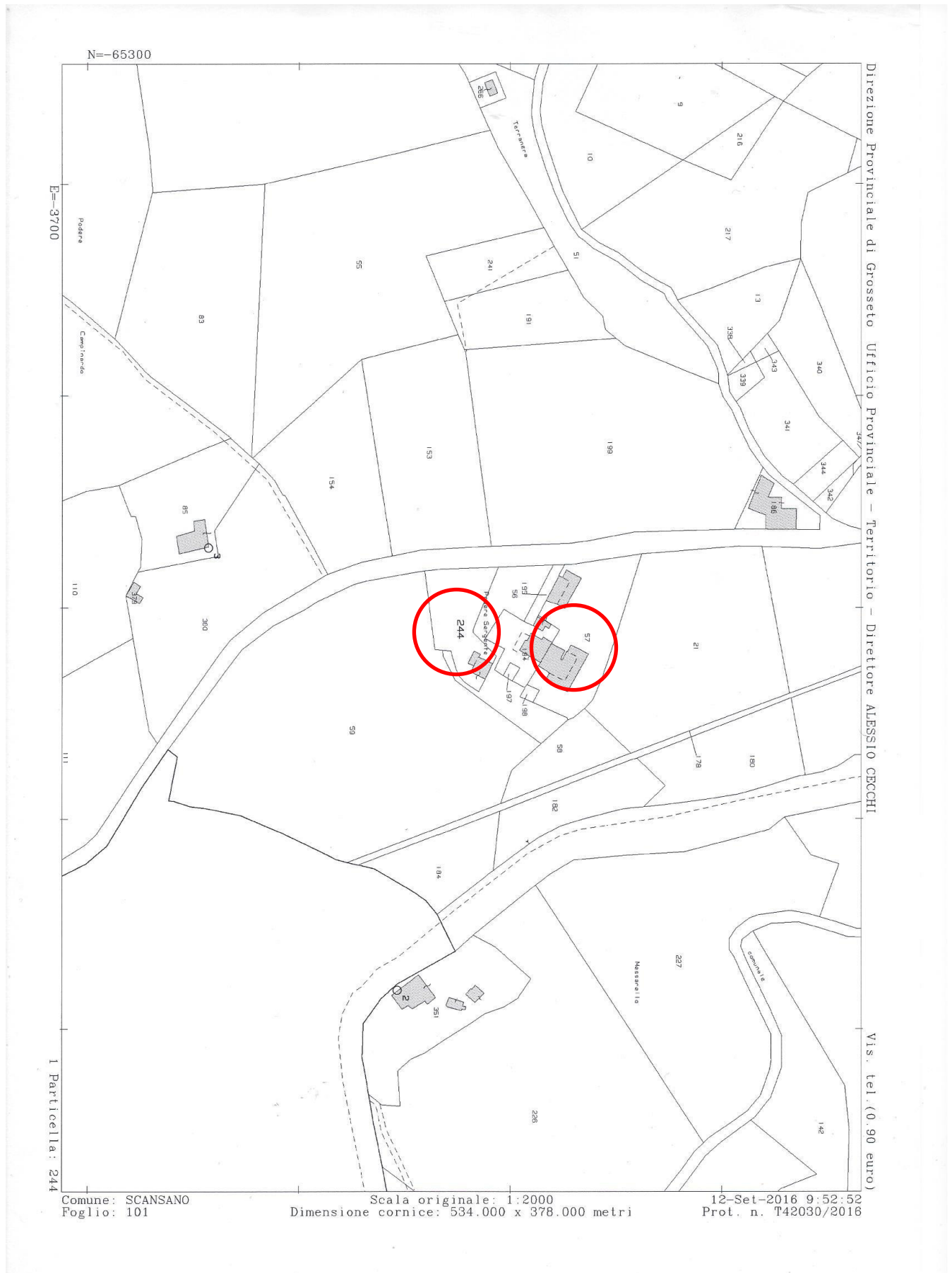


ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ESTRATTO MAPPA CATASTALE foglio 101 p.lla 57 e p.lla 244



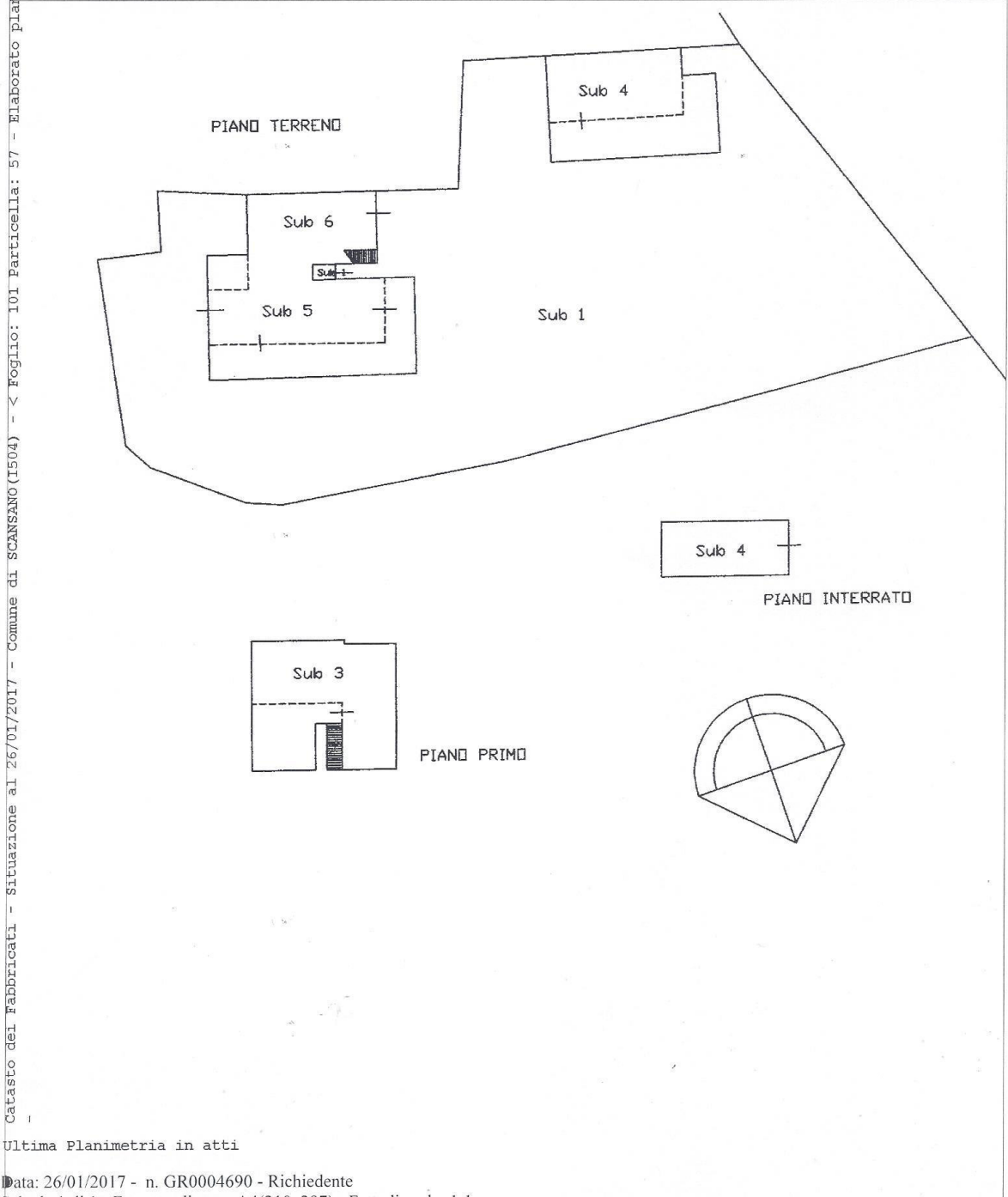
- Elaborato Planimetrico

Data: 26/01/2017 - n. GR0004690 - Richiedente

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Carosi Franco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Grosseto	N. 434

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Scansano	Protocollo n. GR0086600 del 01/07/2010
Sezione: Foglio: 101 Particella: 57	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

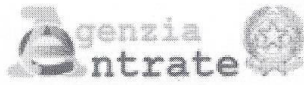


Catasto del Fabbricati - situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO (I504) - < Foglio: 101 Particella: 57 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria in atti

Data: 26/01/2017 - n. GR0004690 - Richiedente
Schema 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

- Elenco subalterni



Data: 26/01/2017 - Ora: 10.17.59 - Pag: 1
Visura n. : GR0004691 Fine

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SCANSANO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 101	Particella 57	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
2						
5	BIVIO MONTORGIALI	SNC	T			SOPPRESSO
6	BIVIO MONTORGIALI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AGRITURISTICA

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



- Planimetria foglio 101 p.lla 57 sub 3

Data presentazione: 16/07/1996 - Data: 26/01/2017 - n. GR0004685 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

MODULARIO
F. rig. rond. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

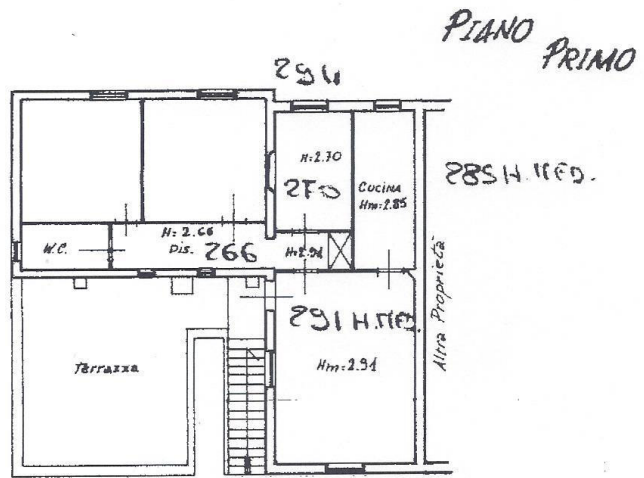
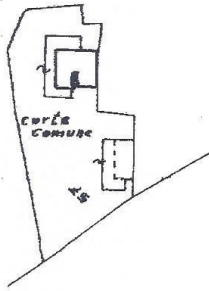
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

6

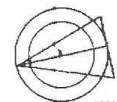
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SCANSANO** via **Loc. Bivio di Montorfali** civ.

PLANIMETRIA SCALA: 1/2000



Ingresso Piano Terreno

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO (504) - Foglio: 101 Particella: 57 - Subalterno: 3 - NUCLEO ABITATO BIVIO piano: 1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal GIANNI CAROLI FRANCO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 16/07/1996 - Data: 26/01/2017 - n. GR0004685 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (208x297) - Fatt. di scala: 1:1 n. 57 sub 3	Iscritto all'albo dei PROF. ARCHITETTI della provincia di CROSSETO n. 434	[Stampa]

- Planimetria foglio 101 p.lla 57 sub 5

Data: 26/01/2017 - n. GR0004686 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

Dichiarazione protocollo n. 66132 del 02/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scansano

Bivio Montorgiali

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

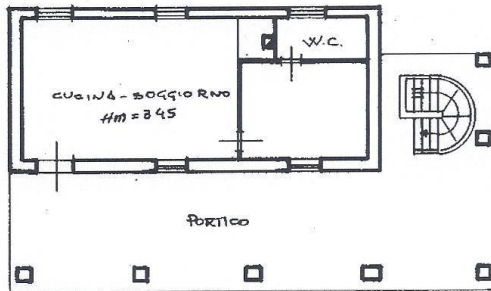
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 57
Subalterno: 5

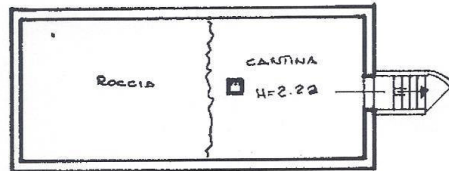
Compilata da:

Carosi Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Grosseto N. 434

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO
TERRENO



PIANO
INTERRATO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO (1504) - s. Foglio: 101 Particella: 57 - Subalterno 4 -
NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 26/01/2017 - n. GR0004686 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

- Planimetria foglio 101 p.lla 57 sub 6

Data: 26/01/2017 - n. GR0004689 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0086600 del 01/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scansano

Bivio Montorgiali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 57

Subalterno: 6

Compilata da:

Carosi Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 434

Scheda n. 1

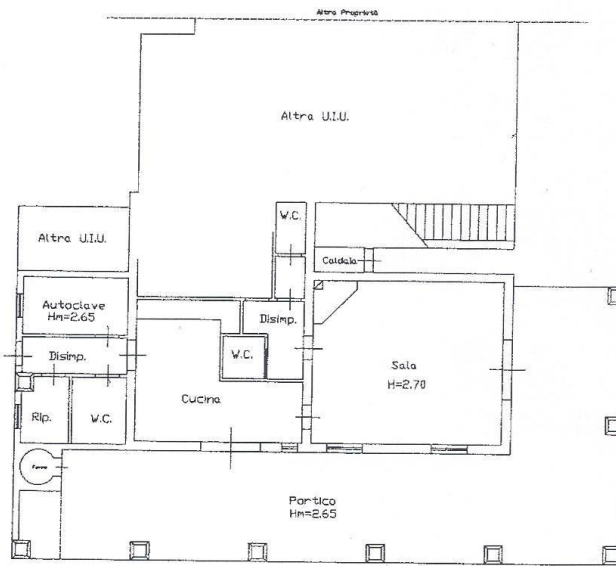
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO (I504) - Foglio: 101 Particella: 57 - Subalterno 6
CASE SPARSE MAGLIOLI SNC piano: T;

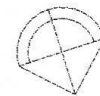
Ultima Planimetria in atti

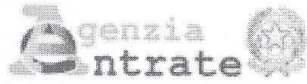
Data: 26/01/2017 - n. GR0004689 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



PIANO TERRENO





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.12 Segue

Visura n.: GR0004694 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: I504)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 101 Particella: 57 Sub.: 3

INTESTATO

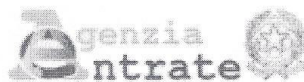
1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	3			A/2	I	6,5 vani	Totale: 131 m ² Totale escluse aree scoperte*: 121 m ²	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		NUCLEO ABITATO BIVIO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	3			A/2	I	6,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2011 protocollo n. GR0002068 in atti dal 04/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1280.1/2011)
Indirizzo		, NUCLEO ABITATO BIVIO piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.12 Fine

Visura n.: GR0004694 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		101	57	3			A/2	1	6,5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 (n. A00489.1/1996)
Indirizzo		LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI piano: 1;										
Notifica					Partita		1001566		Mod.58		-	
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 21/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/01/2001 protocollo n. 12244 in atti dal 29/01/2002 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 710 n: 14 del 06/07/2001 SUCCESSIONE D [redacted] n. 88683.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 16/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 21/01/2001
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 Registrazione: (n. A00489.1/1996)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1766

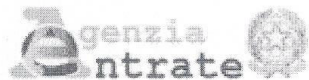
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.27 Segue

Visura n.: GR0004695 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: I504)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 101 Particella: 57 Sub.: 4

INTESTATO

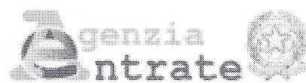
1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	4			A/4	3	3,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte**: 76 m ²	Euro 225,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T-S1;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	4			A/4	3	3,5 vani		Euro 225,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2011 protocollo n. GR0002070 in atti dal 04/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1282.1/2011)
Indirizzo					, NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T-S1;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.27 Segue

Visura n.: GR0004695 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	4			A/4	3	3,5 vani		Euro 225,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2002 protocollo n. 134077 in atti dal 22/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39988.1/2002)
Indirizzo		, LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T-S1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2002

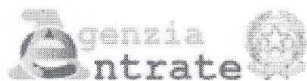
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	4			A/4	3	3,5 vani		Euro 225,95	VARIAZIONE del 02/05/2002 protocollo n. 66132 in atti dal 02/05/2002 VAR. NE DI DEST. NE USO (n. 11332.1/2002)
Indirizzo		, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T-S1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	4			C/2	1	79 m ²		Euro 65,28 L. 126.400	COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 (n. A00489.1/1996)
Indirizzo		, LOCALITA' BIVIO DI MONTORGIALI piano: T;										
Notifica					Partita		1001566			Mod.58		-
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 21/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/01/2001 protocollo n. 12244 in atti dal 29/01/2002 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 710 n: 14 del 06/07/2001 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 88683.1/2001)	



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.27 Fine

Visura n.: GR0004695 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 16/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 21/01/2001
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 Registrazione: (n. A00489.1/1996)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1766

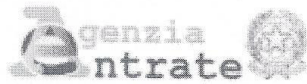
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.45 Segue

Visura n.: GR0004696 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: 1504)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 101 Particella: 57 Sub.: 5

INTESTATO

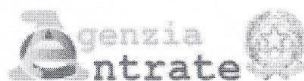
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	5			A/4	3	4,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 290,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CASE SPARSE MAGLIOLI SNC piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	5			A/4	3	4,5 vani		Euro 290,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2012 protocollo n. GR0123187 in atti dal 11/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30563.1/2012)
Indirizzo		, CASE SPARSE MAGLIOLI SNC piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.45 Segue

Visura n.: GR0004696 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	5			A/4	3	4,5 vani		Euro 290,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2011 protocollo n. GR0081540 in atti dal 02/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34436.1/2011)
Indirizzo		, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	5			A/4	3	4,5 vani		Euro 290,51	DIVISIONE del 01/07/2010 protocollo n. GR0086600 in atti dal 01/07/2010 DIVISIONE (n. 8128.1/2010)
Indirizzo		, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

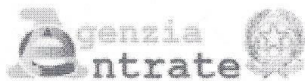
Situazione degli intestati dal 01/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 01/07/2010 protocollo n. GR0086600 in atti dal 01/07/2010 Registrazione: DIVISIONE (n. 8128.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	57	2			A/2	1	7,5 vani		Euro 581,01 L. 1.125.000	COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 (n. A00489.1/1996)
Indirizzo		LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI piano: T;										
Notifica		-		Partita		1001566		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.19.46 Fine

Visura n.: GR0004696 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 21/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/07/2010
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/01/2001 protocollo n. 12244 in atti dal 29/01/2002 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 710 n: 14 del 06/07/2001 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 88683.1/2001)		

Situazione degli intestati dal 16/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 21/01/2001
DATI DERIVANTI DA			
	COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 Registrazione: (n. A00489.1/1996)		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1766

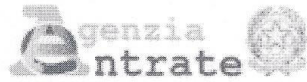
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.20.02 Segue

Visura n.: GR0004697 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: I504)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 101 Particella: 57 Sub.: 6

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1
---	--	------------------------

Unità immobiliare dal 11/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	57	6	Cens.	Zona	D/10			Catastale	Euro 1.624,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2012 protocollo n. GR0123188 in atti dal 11/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30564.1/2012)
Indirizzo		CASE SPARSE MAGLIOLI SNC piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/05/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	57	6	Cens.	Zona	D/10			Catastale	Euro 1.624,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2011 protocollo n. GR0081540 in atti dal 02/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34436.1/2011)
Indirizzo		, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	57	6	Cens.	Zona	D/10			Catastale	Euro 1.624,00	DIVISIONE del 01/07/2010 protocollo n. GR0086600 in atti dal 01/07/2010 DIVISIONE (n. 8128.1/2010)
Indirizzo		, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)	Fine
--------------------	----------------------------------------------	------

Situazione degli intestati dal 01/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 01/07/2010 protocollo n. GR0086600 in atti dal 01/07/2010 Registrazione: DIVISIONE (n. 8128.1/2010)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		101	57	2			A/2	1	7,5 vani		Euro 581,01 L. 1.125.000	COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 (n. A00489.1/1996)
Indirizzo		LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI piano: T;										
Notifica		-		Partita		1001566		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 21/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 01/07/2010	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/01/2001 protocollo n. 12244 in atti dal 29/01/2002 Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 710 n: 14 del 06/07/2001 SUCCESSIONE DI BIOCCHI GINA (n. 88683.1/2001)							

Situazione degli intestati dal 16/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]		(1) Proprieta' fino al 21/01/2001	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/07/1996 in atti dal 16/07/1996 Registrazione: (n. A00489.1/1996)							

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1766

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

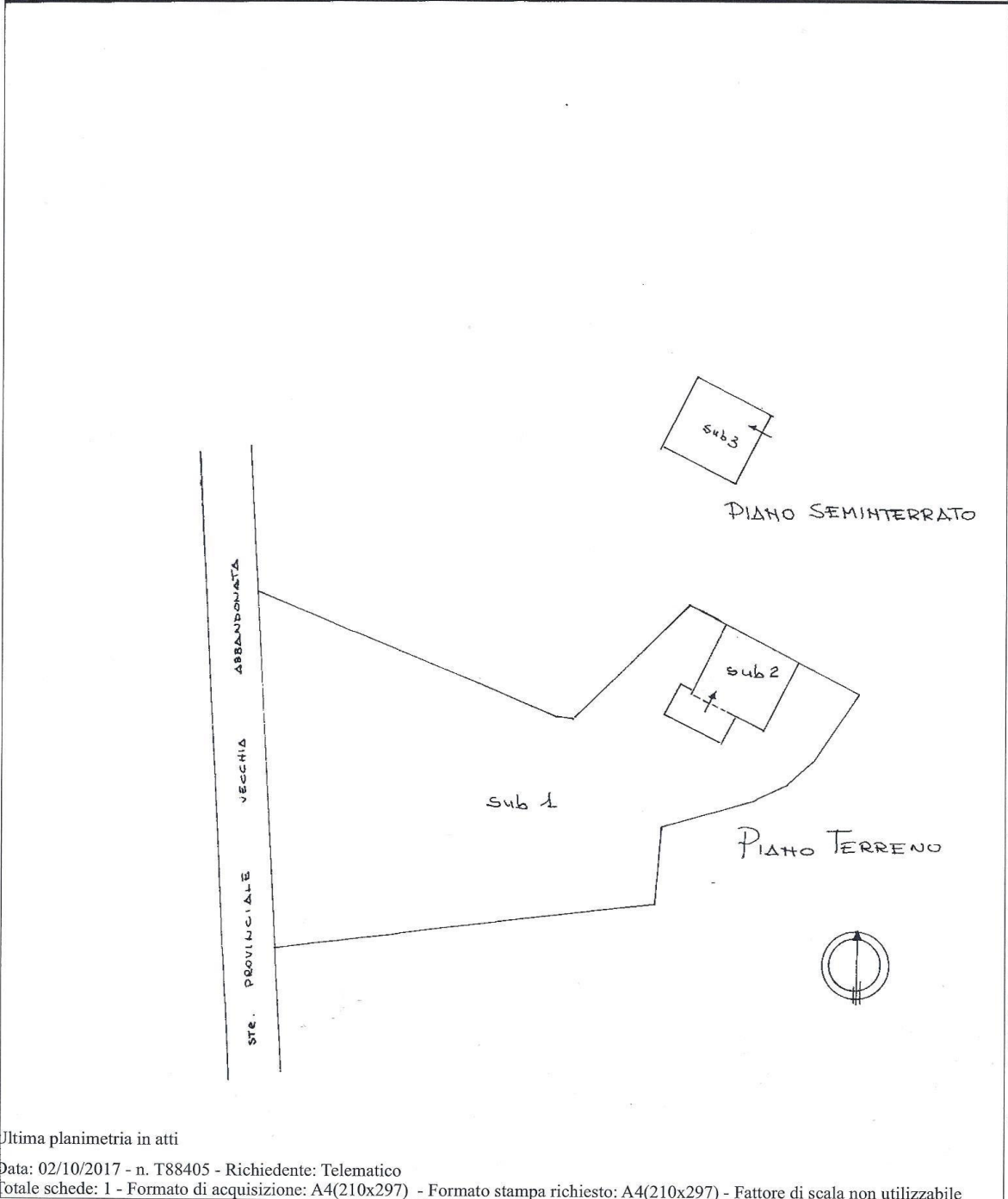
- Elaborato Planimetrico

Data: 02/10/2017 - n. T88405 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Carosi Franco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Grosseto	N. 434

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Scansano	Protocollo n. 000096615 del 07/06/2002
Sezione: Foglio: 101 Particella: 244	Tipo Mappale n. 64518 del 26/04/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



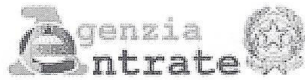
Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2017 - n. T88405 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2017 - Comune di SCANSANO (I504) - < Foglio: 101 - Particella: 244 - Elaborato planimetrico >

- Elenco subalterni



Data: 02/10/2017 - Ora: 11.00.00 - Pag: 1

Visura n. : T88409

Fine

Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SCANSANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 101	Particella 244	Tipo mappale 64518	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						BENE COMUNE NON CENSIBILE
2	BIVIO MONTORGIALI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
3	BIVIO MONTORGIALI	SNC	T			AUTORIMESSA

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



- Planimetria foglio 101 p.lla 244 sub 2

Data: 26/01/2017 - n. GR0004682 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. 96615 del 07/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scansano

Bivio Montorgiali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 244

Subalterno: 2

Compilata da:
Carosi Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

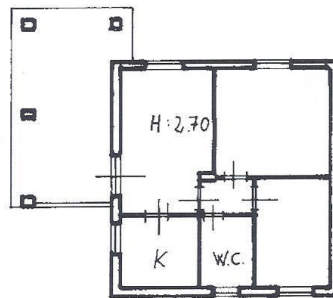
Prov. Grosseto

N. 434

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO(S04) - < Foglio: 101 Particella: 244 - Subalterno 2 >
NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T;



PILLO TERRENO



Ultima Planimetria in atti

Data: 26/01/2017 - n. GR0004682 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

- Planimetria foglio 101 p.lla 244 sub 3

Data: 26/01/2017 - n. GR0004683 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. 96615 del 07/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scansano

Bivio Montorgiali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 244

Subalterno: 3

Compilata da:

Carosi Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

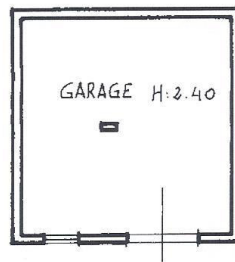
Prov. Grosseto

N. 434

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2017 - Comune di SCANSANO(1504) - Foglio: 101 Particella: 244 - Subalterno 3
NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: S1;

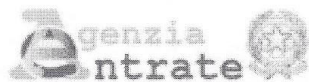


PIANO SEMINTERRATO



Ultima Planimetria in atti

Data: 26/01/2017 - n. GR0004683 - Richiedente DI SEGNA TIZIANA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.18.42 Segue

Visura n.: GR0004692 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: I504)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 101 Particella: 244 Sub.: 2

INTESTATO

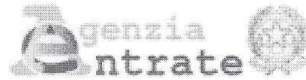
1				(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	244	2			A/4	1	5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	244	2			A/4	1	5 vani		Euro 232,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2011 protocollo n. GR0002089 in atti dal 04/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1302.1/2011)
Indirizzo					, NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T;							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.18.42 Segue

Visura n.: GR0004692 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		101	244	2			A/4	1	5 vani		Euro 232,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2002 protocollo n. 134079 in atti dal 22/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39990.1/2002)
Indirizzo					, LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;							
Annotazioni					classamento proposto e validato (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		101	244	2			A/4	1	5 vani		Euro 232,41	COSTITUZIONE del 07/06/2002 protocollo n. 96615 in atti dal 07/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1044.1/2002)
Indirizzo					, BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;							
Annotazioni					classamento proposto e validato (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 07/06/2002

N.	DATIANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2002 protocollo n. 74178 in atti dal 24/06/2003 Registrazione: Sede: RETT. INTESAZIONE-IST. N.66607/03 (n. 599.1/2003)			

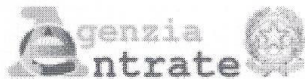
Situazione degli intestati dal 07/06/2002

N.	DATIANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/06/2002
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 07/06/2002 protocollo n. 96615 in atti dal 07/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1044.1/2002)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1766

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 10.18.57 Segue

Visura n.: GR0004693 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANSANO (Codice: I504)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 101 Particella: 244 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	--	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	244	3	Cens.	Zona	C/6	3	52 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 80,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	244	3	Cens.	Zona	C/6	3	52 m ²		Euro 80,57	VARIAZIONE del 28/05/2014 protocollo n. GR0044511 in atti dal 28/05/2014 RETTIFICA DEL PIANO (n. 13909.1/2014)
Indirizzo		, NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	101	244	3	Cens.	Zona	C/6	3	52 m ²		Euro 80,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2011 protocollo n. GR0002092 in atti dal 04/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 1305.1/2011)
Indirizzo		, NUCLEO ABITATO BIVIO SNC piano: T;										

Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)	Fine
--------------------	----------------------------------------------	------

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	244	3			C/6	3	52 m ²		Euro 80,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2002 protocollo n. 134080 in atti dal 22/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39991.1/2002)
Indirizzo		LOCALITA' BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	244	3			C/6	3	52 m ²		Euro 80,57	COSTITUZIONE del 07/06/2002 protocollo n. 96615 in atti dal 07/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1044.1/2002)
Indirizzo		BIVIO MONTORGIALI SNC piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 07/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 07/06/2002 protocollo n. 74178 in atti dal 24/06/2003 Registrazione: Sede: RETT. INTERESTAZIONE-IST. N.66607/03 (n. 599.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 07/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/06/2002
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 07/06/2002 protocollo n. 96615 in atti dal 07/06/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1044.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 1766 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DI SEGNA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

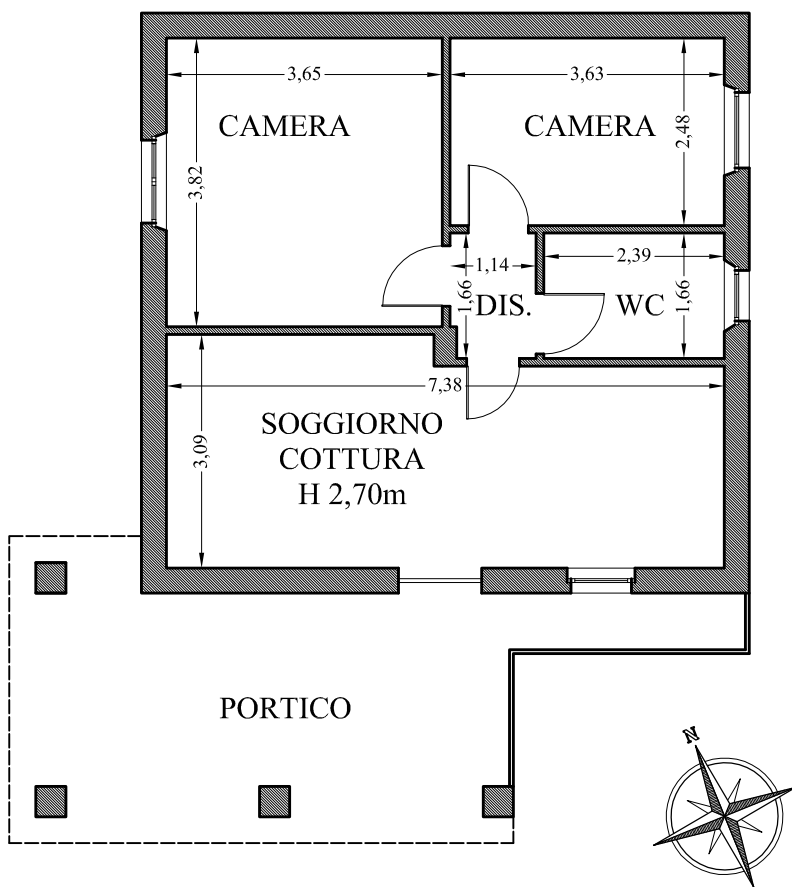
ALLEGATO 3

**PLANIMETRIA
DEL BENE IN ESECUZIONE**

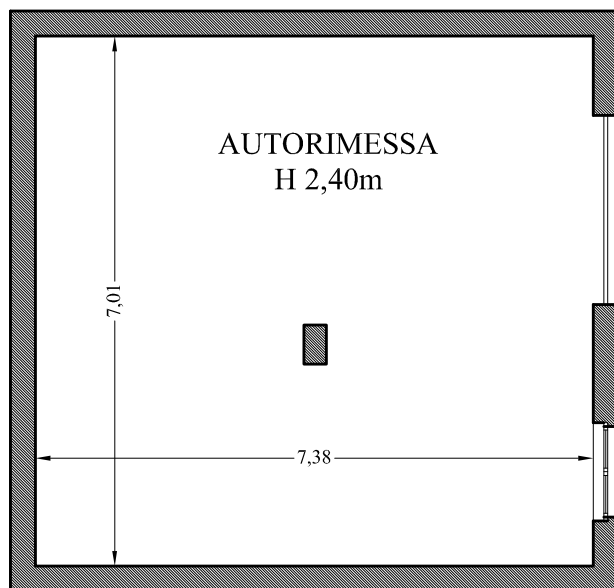


FABBRICATO "A"

Appartamento - autorimessa/cantina



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100

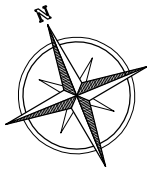
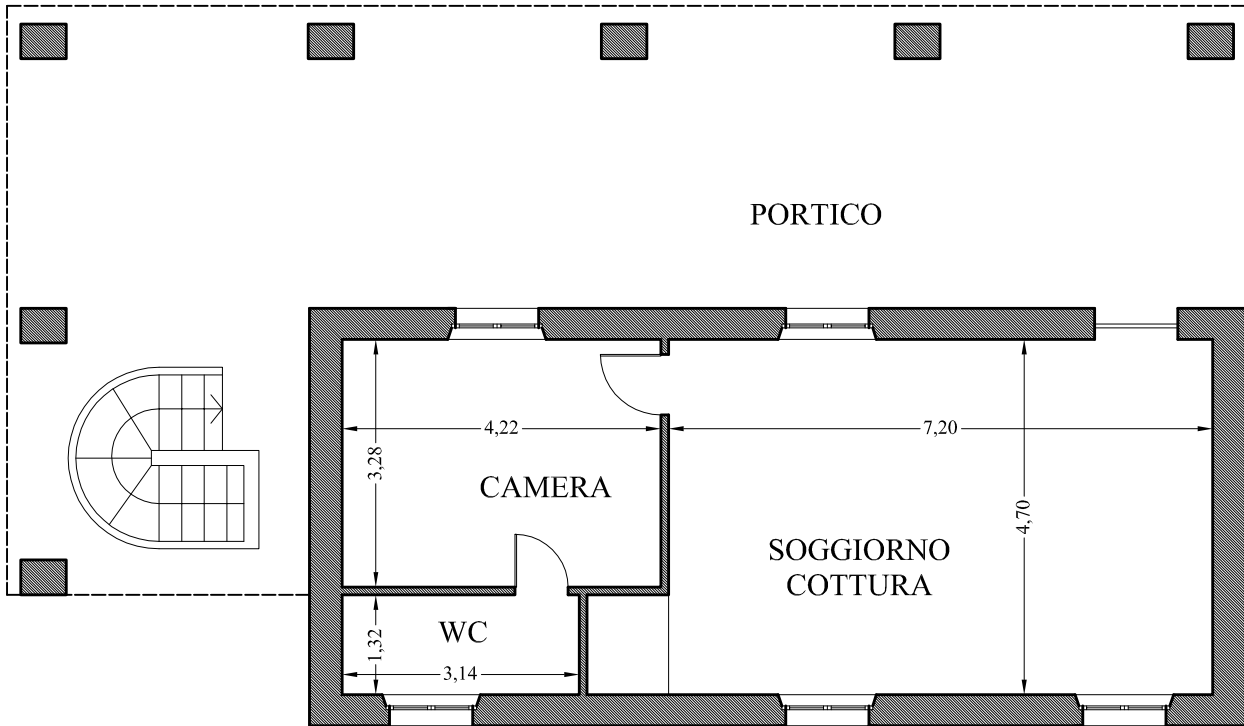


PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100

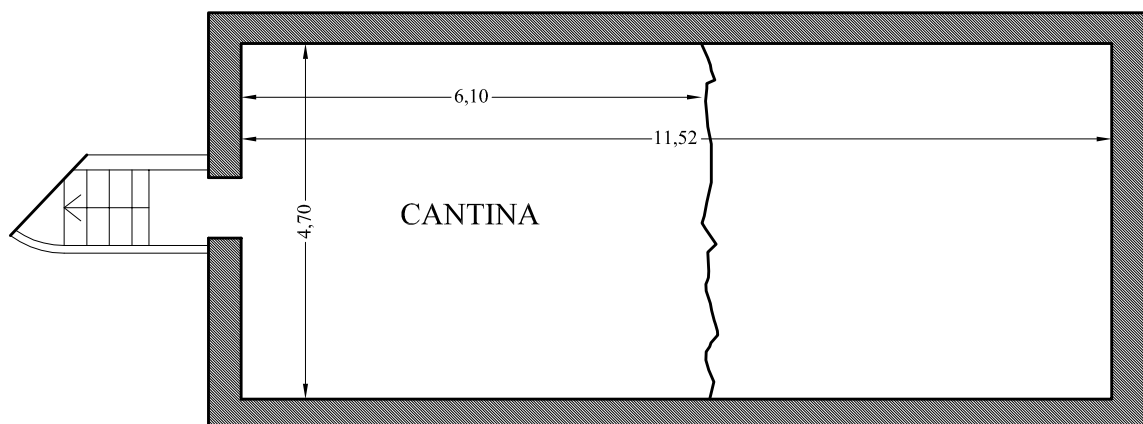


FABBRICATO "B"

Appartamento - cantina



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100

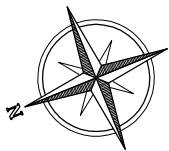
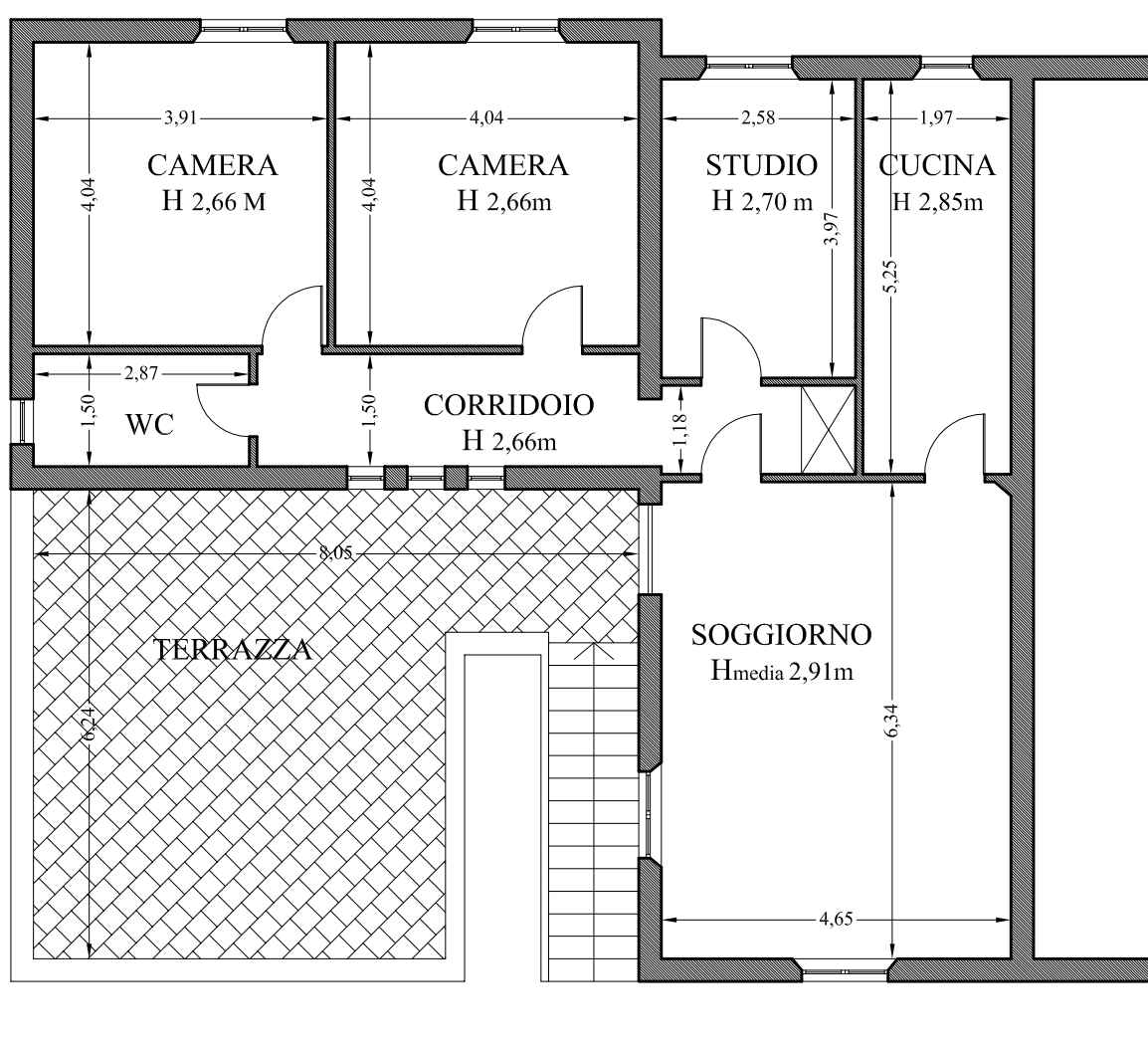


PLANIMETRIA INTERRATO
scala 1:100



FABBRICATO "C"

Appartamento



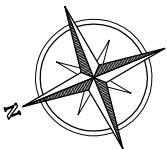
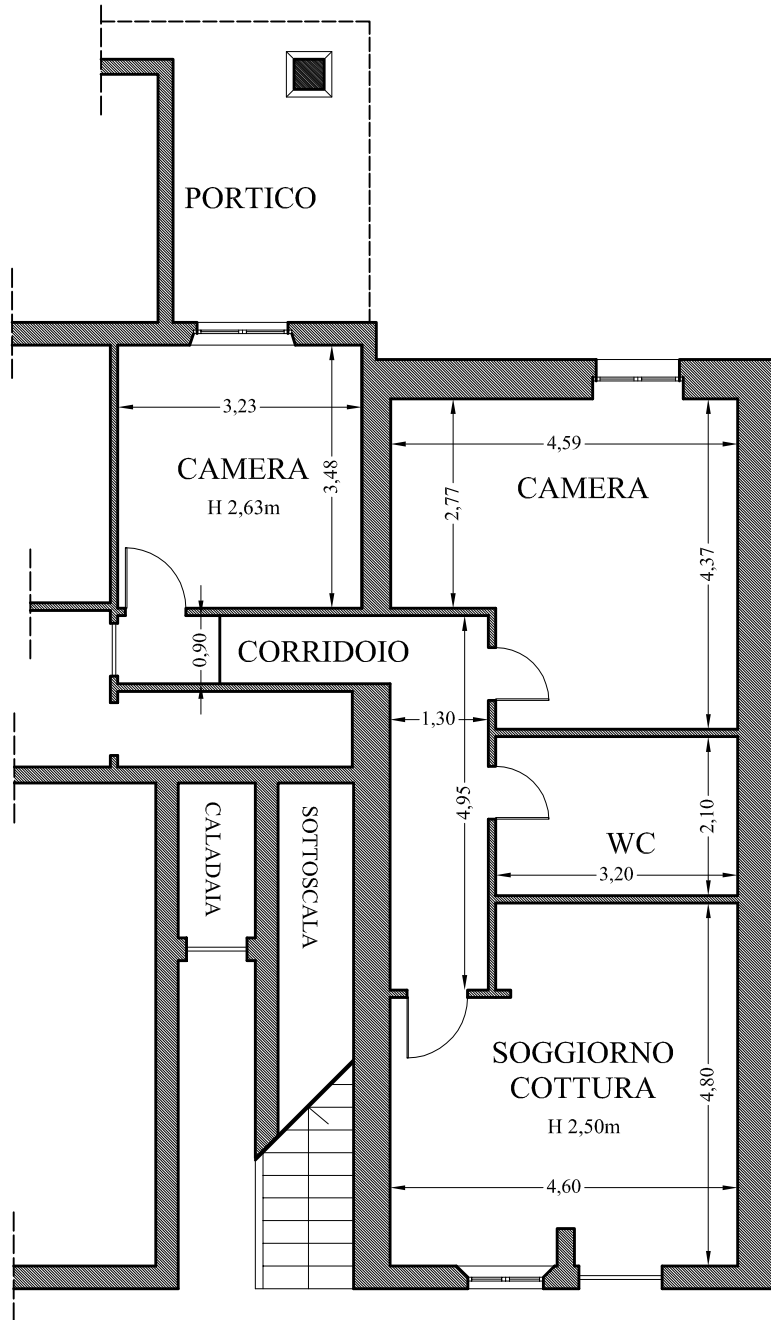
PLANIMETRIA PIANO PRIMO

scala 1:100



FABBRICATO "C"

Appartamento

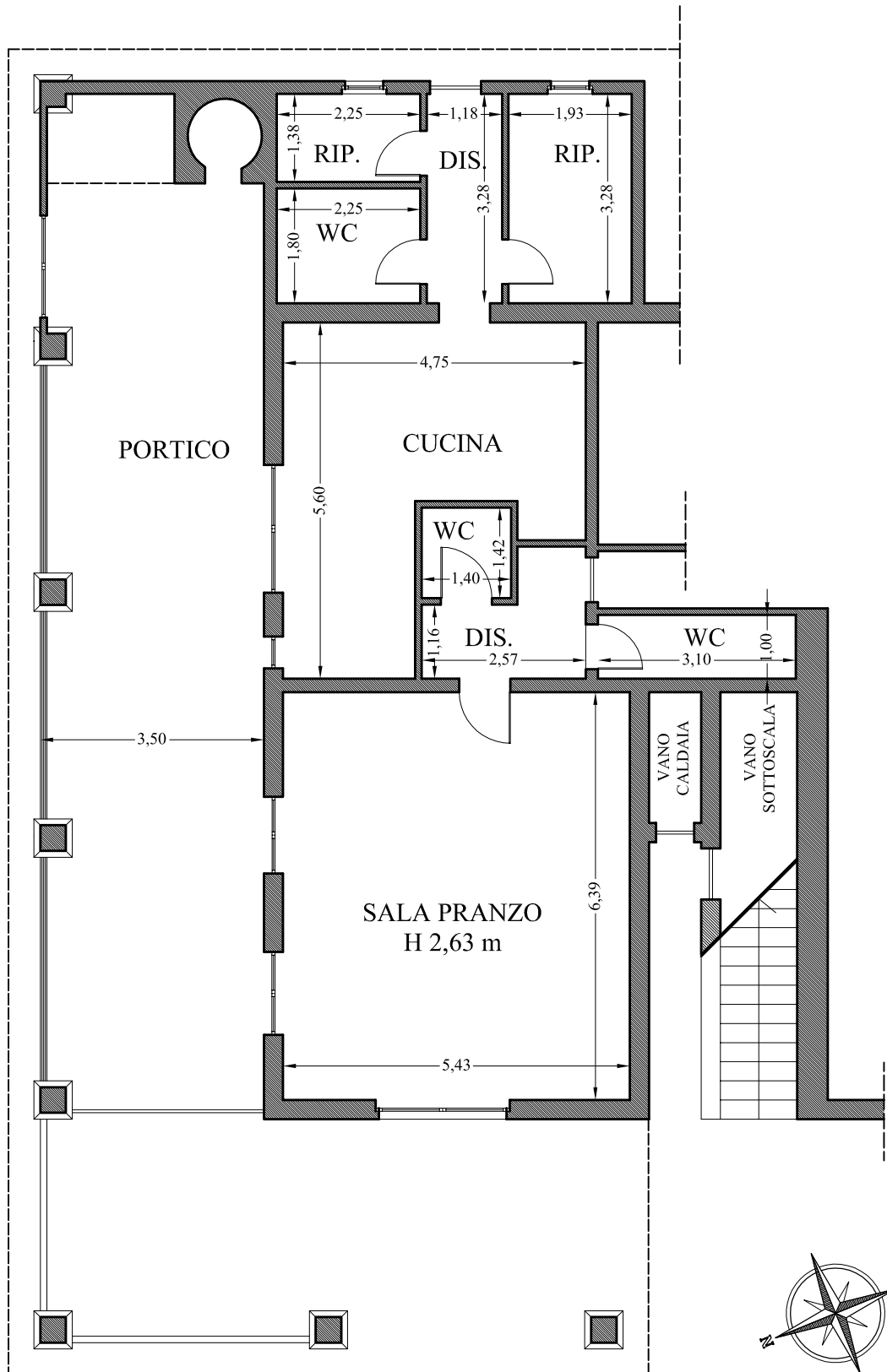


PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100



FABBRICATO "C"

Ristorante agriturismo



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100



ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



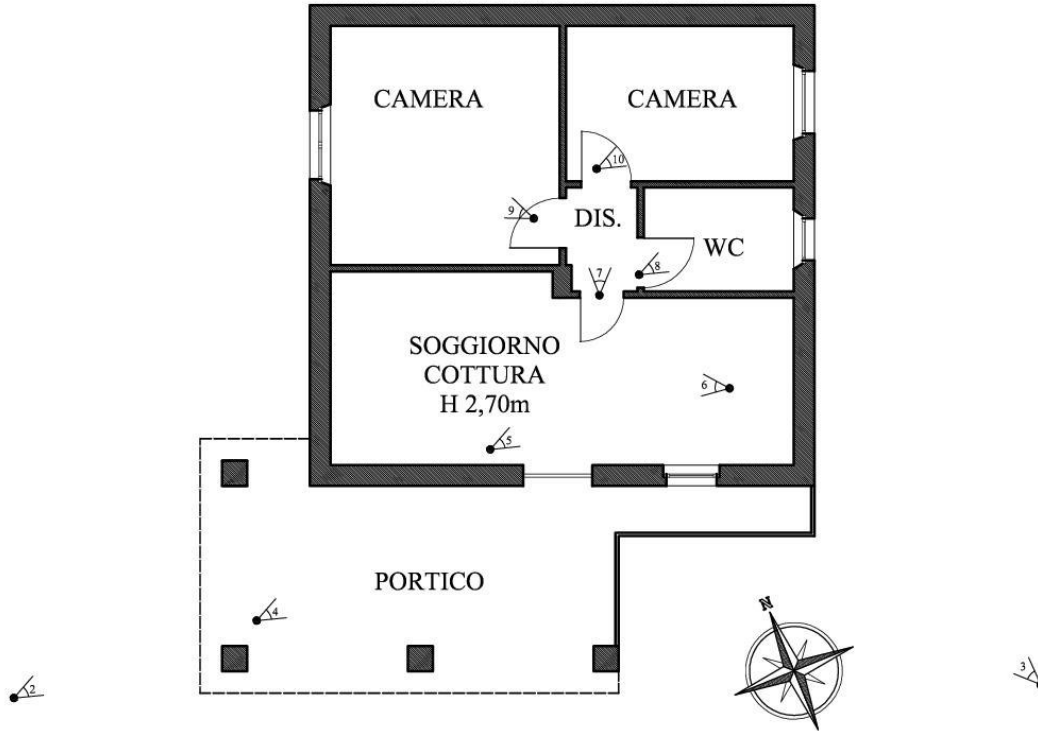
INDIVIDUAZIONE FABBRICATI



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

FABBRICATO "A"

Appartamento - autorimessa/cantina



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100





foto 1



foto 2



foto 3

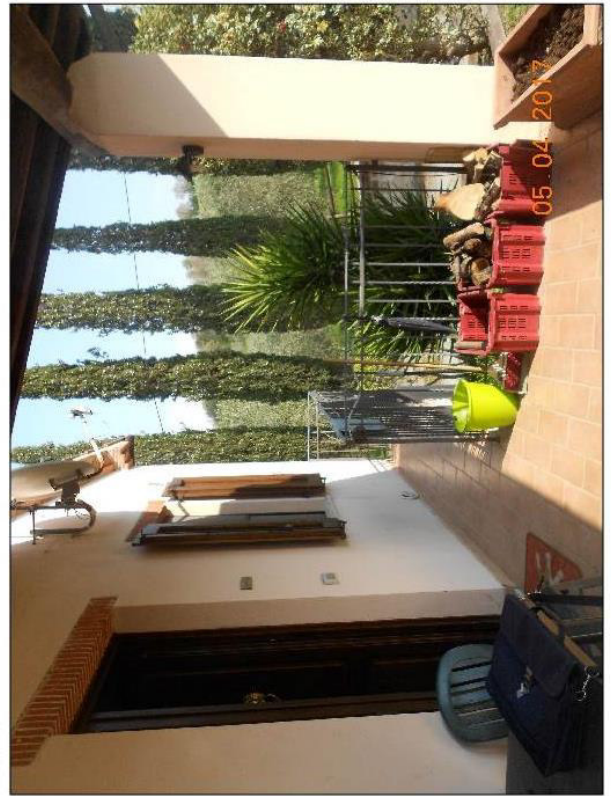


foto 4





foto 1



foto 2

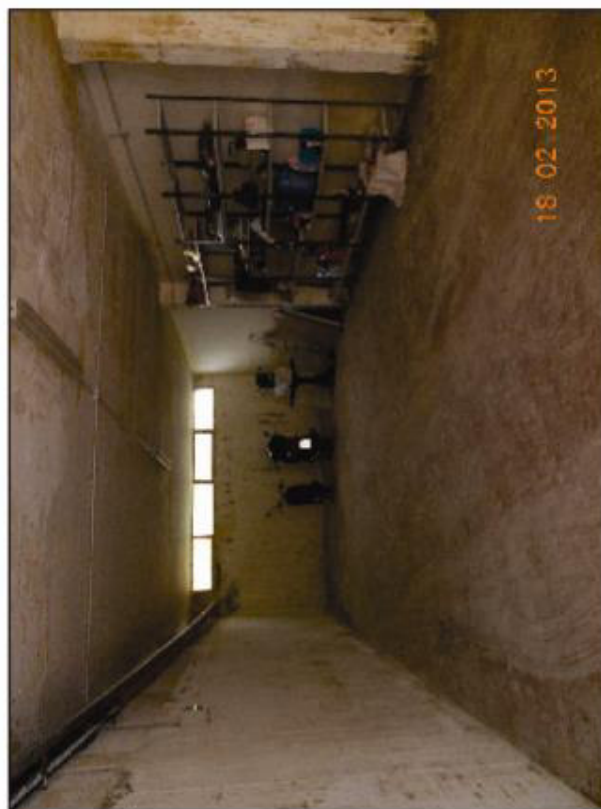


foto 3



foto 4





foto 10

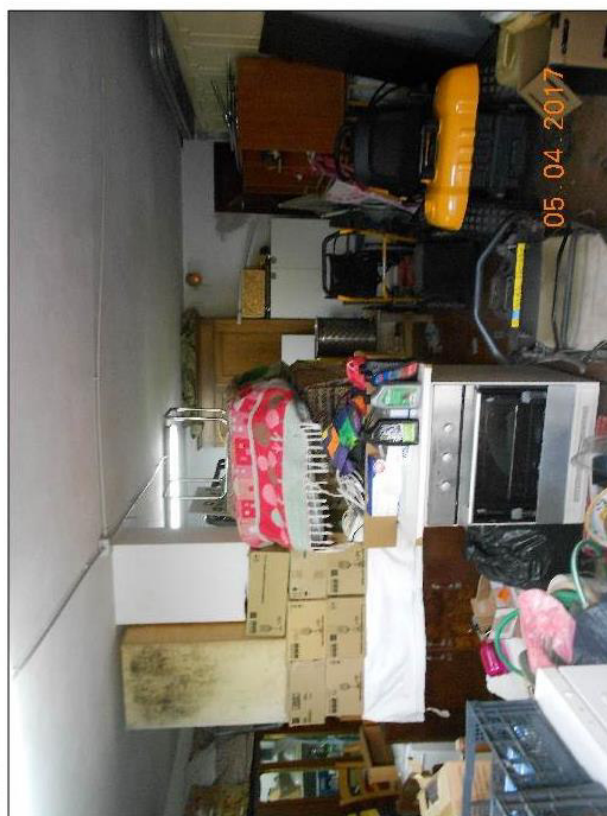


foto 12



foto 9



foto 11



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

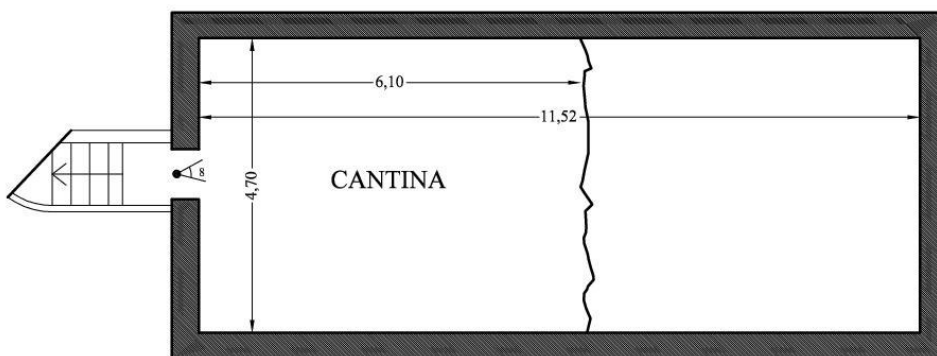
FABBRICATO "B"

Appartamento - cantina



PLANIMETRIA PIANO TERRA

scala 1:100



PLANIMETRIA INTERRATO

scala 1:100





foto 1



foto 2



foto 3



foto 4





foto 6



foto

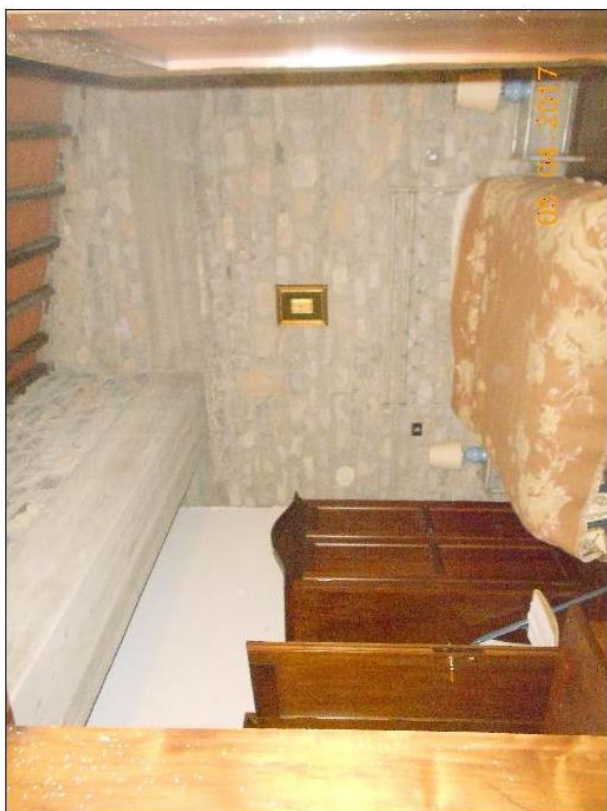


foto 5



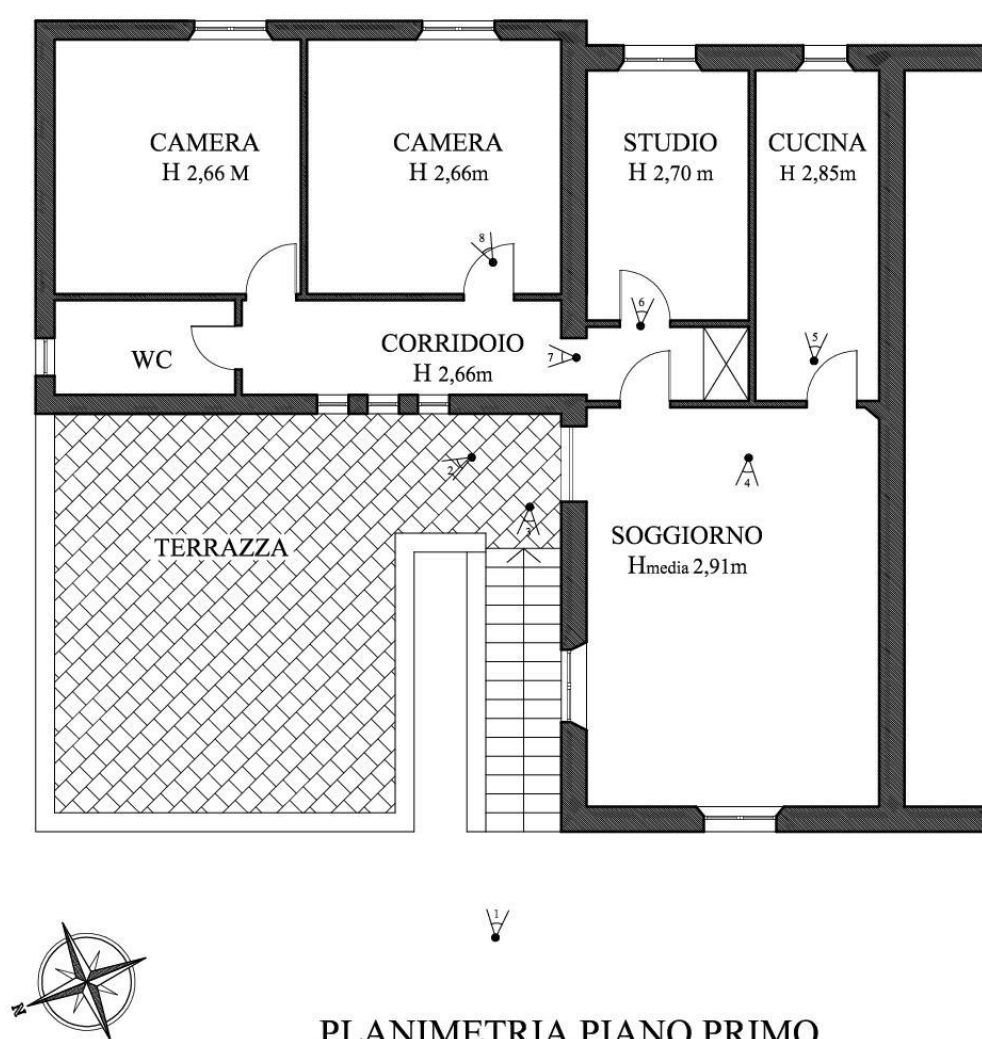
foto 7



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

FABBRICATO "C"

Appartamento



PLANIMETRIA PIANO PRIMO
scala 1:100





foto 2

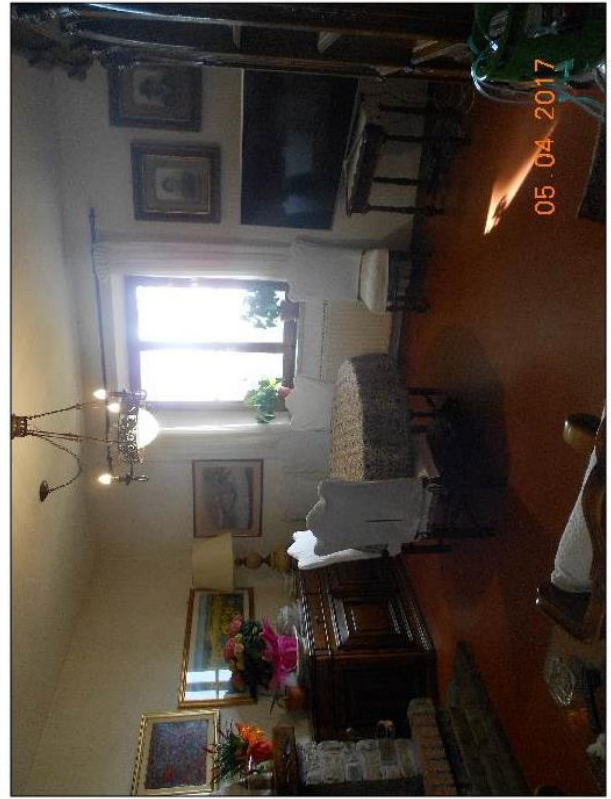


foto 4



foto 1

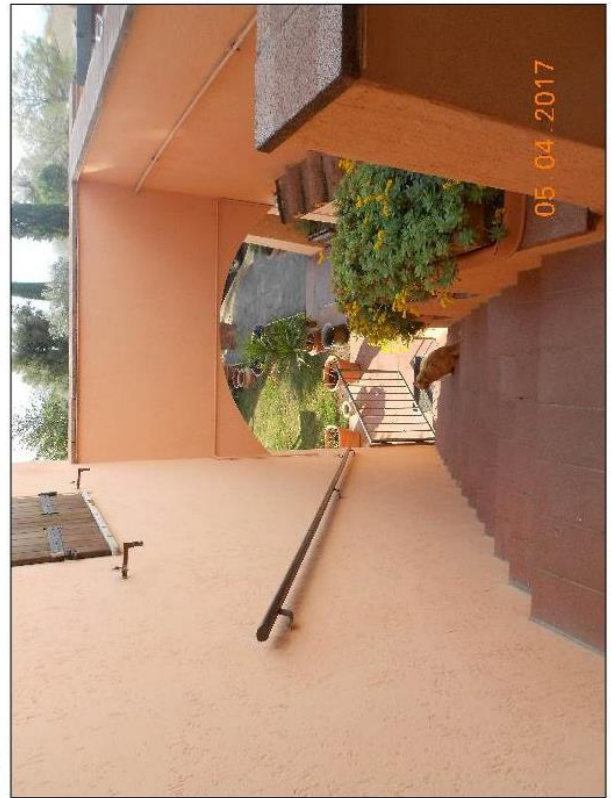


foto 3





foto 6



foto 8



foto 5

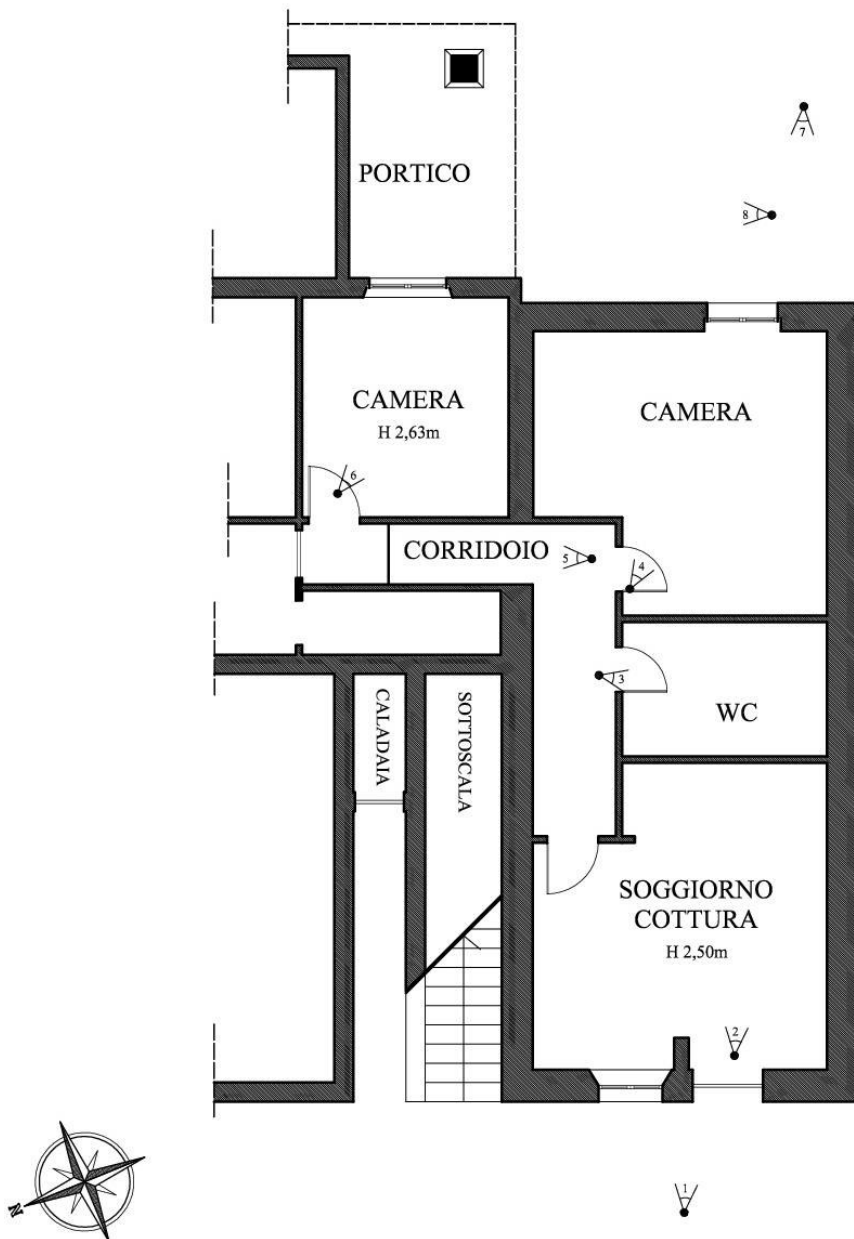


foto 7



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

FABBRICATO "C"
Appartamento



PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100





foto 2



foto 4



foto 1



foto 3





foto 6

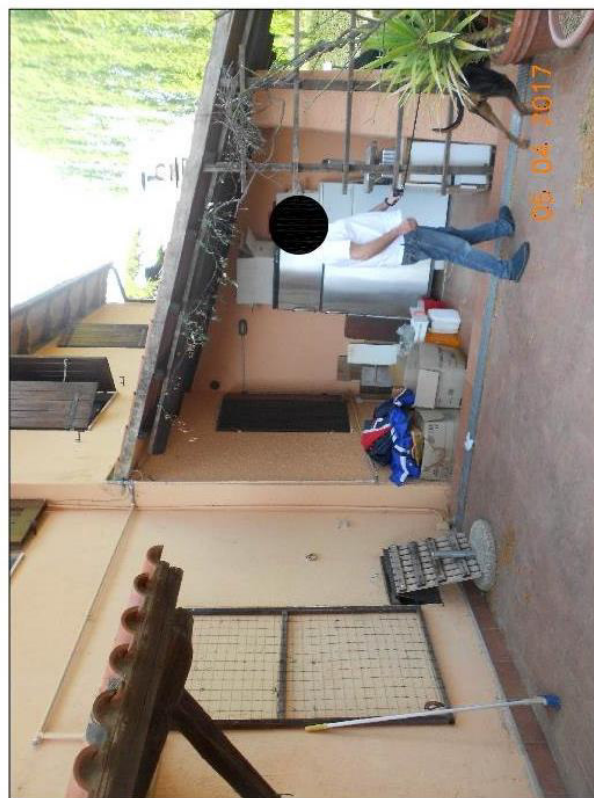


foto 8



foto 5



foto 7



PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA

FABBRICATO "C"
Ristorante agriturismo

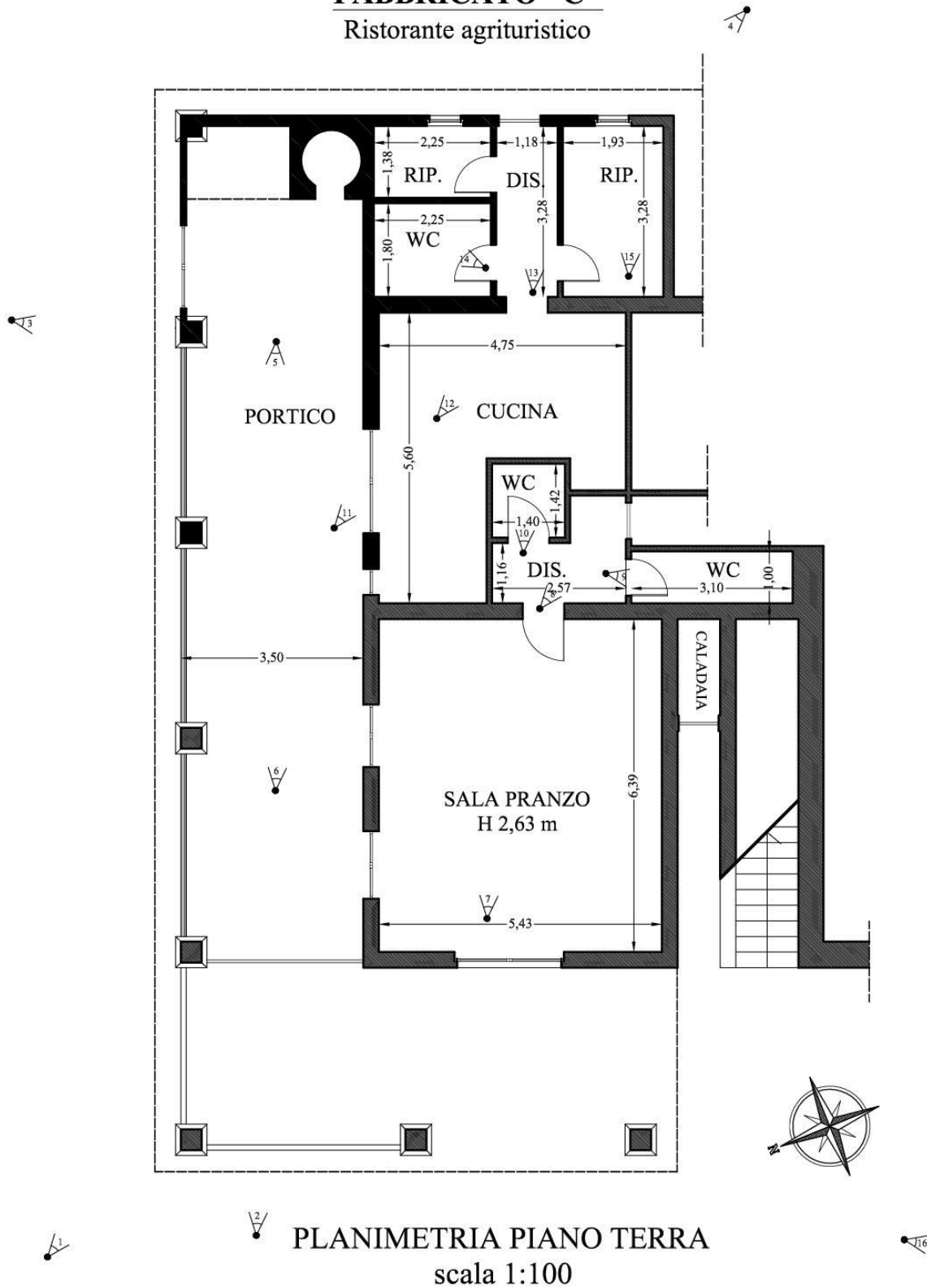




foto 1



foto 2



foto 3



foto 4





foto 6



foto 8



foto 5



foto 7





foto 10



foto 12



foto 9



foto 11





foto 14



foto 16



foto 13



foto 15

