

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.3/2017 R.G.E.I**

CREDITORE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Claudia FROSINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE**

Grosseto, 15 aprile 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Francesca MAZZINI



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

9° QUESITO **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

12° QUESITO **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che l'esperto:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica), almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre l'Ill.mo Giudice sin da subito

autorizza,



Il CTU ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

Il sopralluogo e accesso alle unità immobiliari è stato eseguito in data 5 novembre 2018 alle ore 11,25 dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode Avv. Luca FABBRUCCI, professionista delegato alla vendita sensi dell'art. 591 bis C.P.C., nonché Custode ai sensi dell'art. 559 c.4 dell'intero compendio immobiliare pignorato e all'arch. Giuseppe OLANDESE, tecnico nominato per la redazione della Relazione di cui al D.M.37/2008 e a quanto previsto dal D.L.192/2005 modificato dal D.L.311/2006 e dal D.P.R. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n.158 del 10 luglio 2009 (vedi Verbale).

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Il **bene immobile** oggetto della presente relazione di stima, riportato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 5 dicembre 2016 (Repertorio n.2016/2898) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 22 dicembre 2016 di cui al Registro Generale 16156, Registro Particolare n.11703,

promosso da

[REDAZIONE] elettivamente domiciliata in [REDAZIONE] che la rappresenta e difende in forza di procura a margine dell'atto di precetto

contro

[REDAZIONE] per il pagamento della somma di [REDAZIONE] oltre interessi, accessori e spese;

è costituito da :

Appartamento per civile abitazione sito in comune di Manciano (GR), località Poderi di Montemerano - Case Ciani, posto al piano terreno e primo, composto di soggiorno-cucina e bagno al piano terra, disimpegno, una camera, un guardaroba e bagno al piano primo e terrazzo al piano secondo, Confini: [REDAZIONE] strada di accesso.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Foglio 133, particella 245, subalterno 10, categoria A/4, piano T-1-2, classe 3, vani catastali 3,5, rendita catastale € 198,84.

Il bene di cui sopra risulta essere intestato a:

quota di **1/1 della proprietà** intestata al [REDAZIONE]

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

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SISTEMA AUTOMATICO DI REDAZIONE DOCUMENTI (SAR) DELLA SOCIETA' ITALIANA PER L'INFORMATICA (S.I.I.)

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione ipotecaria già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 12/11/2018, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1. NOTA di TRASCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted]
Registro Generale [redacted]

derivante da ATTO TRA VIVI_COMPRAVENDITA ai rogiti notaio [redacted]
[redacted] n. [redacted]

a favore

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;

[redacted] il diritto di proprietà per la quota di 1/4;

[redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/4.

2. NOTA di TRASCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted]
Registro Generale [redacted]

derivante da ATTO TRA VIVI_COMPRAVENDITA ai rogiti notaio in [redacted]
[redacted] repertorio n. [redacted] del [redacted]

a favore



[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

contro

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3. NOTA di ISCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted]

Registro Generale [redacted]

derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO ai rogiti notaio [redacted]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale [redacted] più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, [redacted] (ipoteca gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva).

a favore

[redacted] per il diritto di proprietà la quota di 1/1;

contro

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

debitori non datori di ipoteca

4. NOTA di TRASCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted]

Registro Generale [redacted]

derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO ai rogiti notaio in [redacted]

[redacted] Repertorio n. [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted]

ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Unità negoziale: immobile oggetto della procedura esecutiva

a favore

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

e

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

contro

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

5. NOTA di TRASCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted]

Registro Generale [redacted]

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pignoramento immobili: immobile oggetto della procedura esecutiva

a favore

[redacted] per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1;

contro

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(vedi Allegato n.1 - Ispezioni Ipotecarie)

1.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Il bene di cui trattasi è di PROPRIETÀ' del sig. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
e risulta essergli pervenuto con giusto atto di compravendita ai rogiti notaio in [redacted]
[redacted] **NOTA di TRASCRIZIONE**
[redacted] **Registro Particolare** - **Registro Generale** [redacted] da potere
del sig. [redacted]

Al sig. [redacted] l'immobile era pervenuto mediante giusto atto di compravendita ai rogiti
notaio in [redacted] repertorio n. [redacted]
NOTA di TRASCRIZIONE [redacted] **Registro Particolare** [redacted] - **Registro**
Generale [redacted]

In data 13 novembre 2018 la sottoscritta ha effettuato un accesso presso i registri della
Conservatoria Immobiliare di Grosseto per prendere visione degli atti di compravendita sopra
riportati.

1.4 SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere censita all'Agenzia del Territorio di
Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Manciano con l'attribuzione di categoria, classe,
consistenza e rendita catastale, come segue:

Appartamento per civile abitazione

Appartamento sito in comune di Manciano (GR), località Poderi di Montemerano - Case Ciani,
censito al **foglio 133, particella 245, subalterno 10, categoria A/4**, piano T-1-2, classe 3,
vani catastali 3,5, sup. catastale 87 mq (escluse aree scoperte 82 mq), rendita catastale €
198,84.

Intestati:

quota di **1/1 della proprietà** al sig. [redacted]

Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

(vedi Allegato n.2_Visura storica catasto fabbricati)

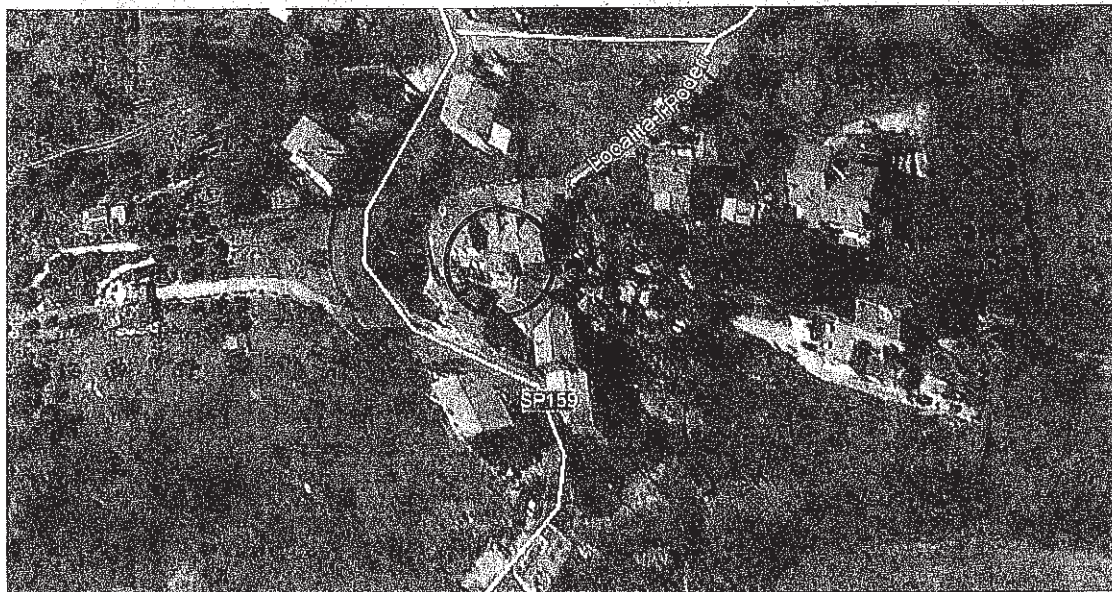


RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

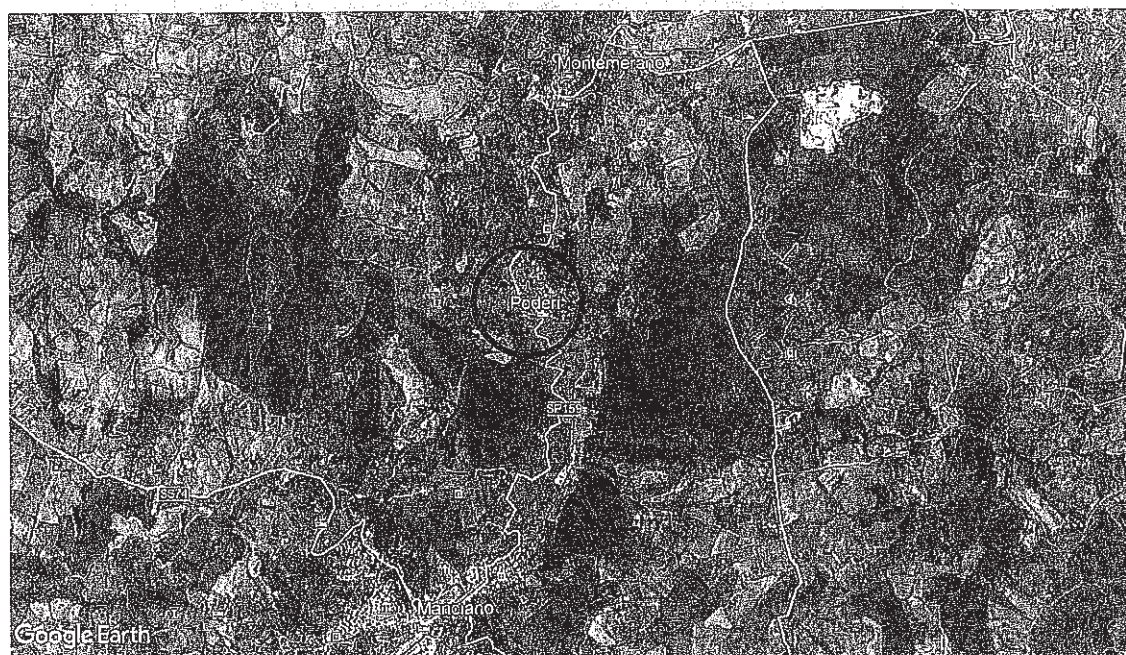
2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Localizzazione



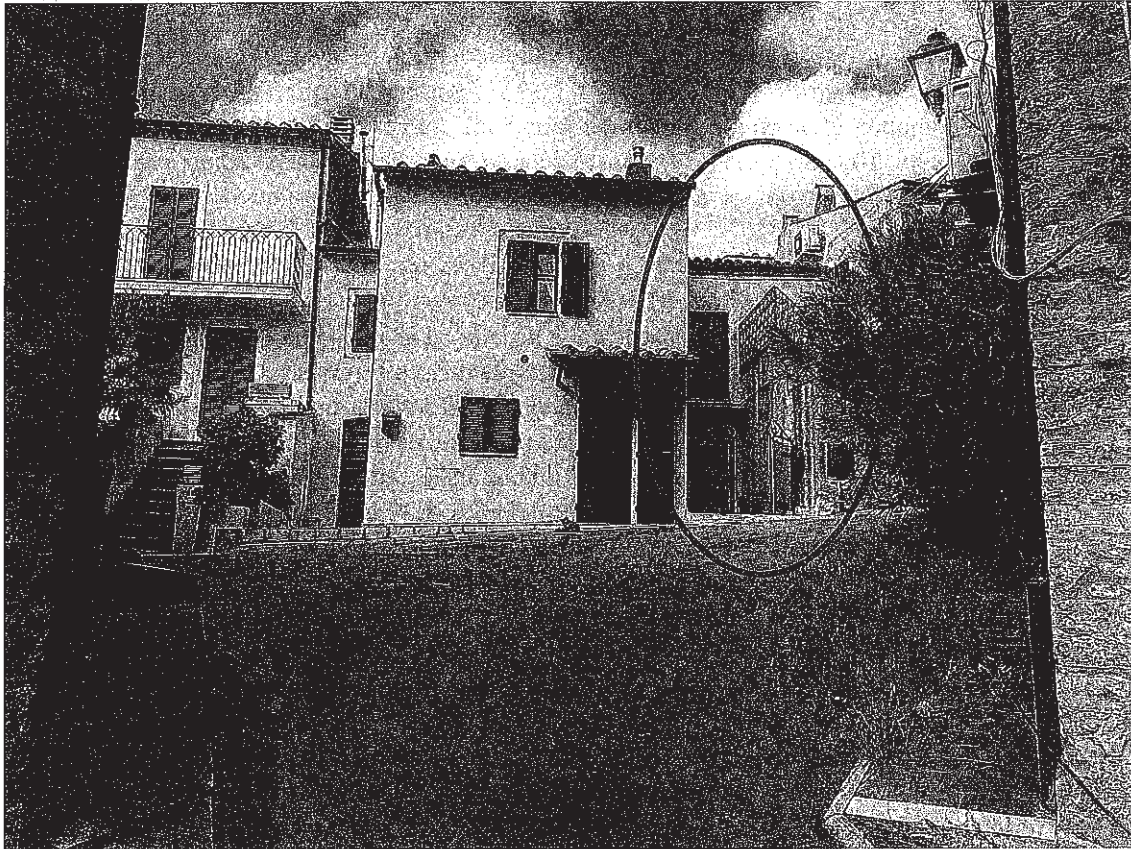
Localizzazione del fabbricato su foto aerea

L'unità immobiliare in oggetto si trova in un piccolo agglomerato urbano denominato "Località Poderi di Montemerano - Case Ciani" che si trova a metà strada fra la località di Manciano e Montemerano lungo la SP 159.



Localizzazione "Località Poderi di Montemerano - Case Ciani"

Caratteristiche intrinseche del fabbricati e fattori posizionali



Fabbricato oggetto di pignoramento

L'abitazione si colloca all'interno di un borgo collinare sulla strada che congiunge Manciano a Montemerano. Il complesso abitativo è sprovvisto di servizi pubblici come scuole, banche, poste e di servizi commerciali essenziali orientati al commercio di prima necessità. Per raggiungere i servizi nei paesi vicini, distanti entrambi circa 3 km dai *Poderi di Montemerano*, è necessario l'utilizzo di un mezzo proprio o in alternativa si può usufruire della linea di trasporto pubblico che dispone di due fermate in prossimità del borgo. Le uniche attività che si rilevano nelle immediate vicinanze sono di tipo turistico ricettivo e ristoro. Da segnalare la presenza a circa 10 km a nord della nota meta turistica delle *Terme di Saturnia*.

Il borgo in oggetto dista circa 60 km dal capoluogo Grosseto, raggiungibile tramite la SP159 o tramite un tratto della SR74 per poi proseguire verso nord lungo la Strada Statale E80.

La località marittima più vicina è Albina che si trova a circa 40 km di distanza.

Il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato presumibilmente verso la metà dell'800 o inizi '900, dalle ricerche effettuate non si è in grado di stabilire una datazione esatta. Si rileva una ristrutturazione importante avvenuta nel 2007, sia delle parti interne che esterne. Il livello manutentivo è valutato essere complessivamente buono e si rilevano finiture di tipo normale ben mantenute. Le caratteristiche architettoniche del complesso sono ordinarie per le tipologie costruttive della zona, nell'intorno sono presenti altri edifici a sacco di tipo rustico o similari all'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato si affaccia immediatamente sulla via principale del piccolo borgo, per cui non vi sono spazi di pertinenza degni di nota se non una piccola corte d'ingresso all'abitazione.



2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile sito all'interno del borgo Poderi di Montemerano, si sviluppa su due piani di un piccolo fabbricato terra-tetto.

Attualmente l'immobile si distingue al catasto fabbricati del comune di Manciano al foglio 133, particella 254, sub. 10, categoria A/4, consta di una superficie interna utile (calpestabile) di circa 62 mq escluso parti scoperte e confina con la pubblica via e due altre proprietà realizzate in aderenza.

Caratteristiche

Attraverso una piccola corte scoperta lastricata si accede all'alloggio che risulta essere composto al piano terra da una zona giorno con angolo cottura di circa 30 mq complessivi ed un piccolo servizio igienico di 2,50 mq; al piano primo, accessibile tramite una scala in legno posta nel soggiorno, si trova una camera di circa 12 mq, una stanza guardaroba di circa 7 mq ed un servizio igienico di 3,50 mq. Dal primo piano una scala conduce ad una terrazza scoperta a tasca di 12 mq circa realizzata in copertura al fabbricato, dalla quale si gode la vista del panorama collinare circostante.

L'altezza media interna dei locali principali al piano terra è di 2,60, la camera a piano primo ha altezza media pari a 2,95 mt mentre il guardaroba di 2,70 m.

La panoramicità della posizione è discreta soprattutto se valutata in relazione alla terrazza posta in copertura. La luminosità dei locali è scarsa in quanto trattasi di un fabbricato con finestre piccole e pochi affacci.

Strutturalmente l'unità immobiliare è realizzata in muratura portante con finitura esterna ad intonaco colore giallo e copertura a falda in laterizio. Il solaio interpiano è realizzato in legno e carpenteria metallica e la struttura del tetto è in legno e mezzane di cotto. I collegamenti verticali sono realizzati in legno e carpenteria metallica.

Le finiture degli esterni sono di tipo normale, con telai in alluminio verniciato e vetro doppio, ad esclusione del servizio igienico a piano terra che presenta un piccolo infisso in legno e vetro singolo. Le porte interne sono in legno con maniglie in ferro battuto. La pavimentazione si presenta in cotto al piano terra e sul terrazzo, ed in legno al piano primo; il servizio a piano terra è intonacato alle pareti mentre il bagno al piano primo presenta porzioni di rivestimento in gres porcellanato chiaro tipo mosaico.

Stato di manutenzione del fabbricato

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione complessivamente buono, sia internamente che esternamente, gli infissi e le finiture sono di buona qualità ed in buono stato di manutenzione; da segnalare però l'evidente tarlatura del trave principale di copertura passante sopra la camera da letto ed il bagno al piano primo.

(Vedi Allegato n.3_Documentazione fotografica)

2.3 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

La consistenza legittima dell'unità immobiliare si rileva dagli elaborati grafici dello *stato modificato* allegati alla D.I.A. n° 10288 del 10/04/2007.

Stato rilevato

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta non ha riscontrato particolari difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nello stato legittimato dalla D.I.A. n° 10288 del 10/04/2007.

(Vedi Allegato n.4_ Stato autorizzato)

Le **SUPERFICI UTILI** regolari autorizzate e/o rilevate risultano:

Appartamento per civile abitazione

superficie utile netta calpestabile appartamento	62,30 mq
superficie utile netta calpestabile pertinenze esclusive (corte accesso e terrazza)	16,50 mq
superficie utile lorda TOTALE appartamento	83,10 mq
superficie utile lorda TOTALE corte di accesso e terrazza (pertinenze di uso esclusivo di ornamento dell'U.I.)	18,00 mq

L'altezza media interna dei locali principali al piano terra è di 2,60, la camera a piano primo ha altezza media pari a 2,95 mt mentre il guardaroba di 2,70 m.

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato corrispondente sostanzialmente allo stato rilevato per l'appartamento, calcolando le superfici lorde oltre le relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi (rilevati dal *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*).

Le **SUPERFICI COMMERCIALI** omogeneizzate secondo coefficienti di riduzione risultano essere:

Appartamento per civile abitazione

DESTINAZIONE			SUP. LORDA	COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
Appartamento	P.terra e primo	mq	83,10	1,00	mq	83,10
Corte di accesso e terrazza	P.terra e secondo	mq	18,00	0,30	mq	5,40
TOTALE						88,50

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

Appartamento sito in comune di Manciano (GR), località Poderi di Montemerano - Case Ciani, censito al **foglio 133, particella 245, subalterno 10, categoria A/4**, piano T-1-2, classe 3, vani catastali 3,5, sup. catastale 87 mq (escluse aree scoperte 82 mq), rendita catastale € 198,84.

Intestati:

quota di **1/1 della proprietà** [REDACTED]
nat [REDACTED]

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'arch. Giuseppe OLANDESE



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente il bene quale risulta dalla documentazione catastale aggiornata e ne consentono la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

4.1 SITUAZIONE CATASTALE COERENZE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato lo stato di consistenza finale legittimato dalla D.I.A. n° 10288 del 10/04/2007_sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato.

(Vedi allegato n.6 _Planimetrie catastali)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il Piano Operativo del Comune di Manciano testo approvato il 30 novembre 2017 l'immobile è soggetto alle disposizioni di seguito riportate:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del centro abitato dell'**UTOE "Poderi di Montemerano"** e si classifica come **Residenza (R)** per la quale sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate per l'immobile in oggetto ai sensi dell'art.1 dell'**Allegato 1 "PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI con le modifiche apportate da Del. C.C. n° 46 del 7 agosto 2015"** del Piano Operativo.

(Vedi allegato n.5 _Estratto norme di riferimento e tavole del P.O.)

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Da indagini e ispezioni compiute presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Manciano la sottoscritta ha riscontrato che l'ultima pratica edilizia riferita all'immobile in oggetto consiste nella DIA N. 10288 del 11/06/2007 relativamente a "Lavori di manutenzione straordinaria, modifiche interne e realizzazione di terrazzo nel sottotetto in una unità immobiliare sita in località Poderi di Montemerano".

La consistenza finale dell'immobile riportata nella tavola allegata alla pratica edilizia, è conforme allo stato rilevato al momento del sopralluogo.

La DIA risulta essere corredata da fine lavori ed attestazione di conformità.

(Vedi allegato n.4 _ Stato autorizzato)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata non è possibile dividere in più lotti per cui si procederà alla valutazione del bene come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto come segue:

- **Appartamento** sito nella località "Poderi Montemerano" nel comune di Manciano in via Case Ciani, censito al foglio 133, particella 245, sub. 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale catastale 87 mq (escluse aree scoperte 82 mq), rendita € 198,84.

In forza dell'Atto Esecutivo di cui alla NOTA di TRASCRIZIONE [REDAZIONE] Registro Particolare [REDAZIONE] Registro Generale [REDAZIONE] l'unità immobiliare **risulta essere pignorata per la quota di 1/1 della proprietà.**



Come specificato in risposta al 7° Quesito, non è possibile dividere il beni oggetto di esecuzione in più lotti.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento per civile abitazione oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultava in possesso ed occupato dalla stessa proprietà; quindi da un punto di vista estimativo l'immobile sarà considerato **libero** a tutti gli effetti di legge.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta di cui al 9° Quesito l'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento non risulta essere occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

11.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.*

11.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, secondo quanto riferito alla sottoscritta, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, dei beni in perizia tramite "**procedimento sintetico comparativo**" operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiale rilevata.

12.2 STIMA

LOCALE RESIDENZIALE

- **Valore attuale medio di mercato** rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto (Residenziale-abitazioni di tipo economico) in stato conservativo normale e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive:

€ 1.900,00/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali similari.

- **Valore rilevato modificato con l'adozione di coefficienti correttivi** individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

€ 1.900,00/mq x 0,90 (localizzazione) x 0,90 (epoca costruzione) x 0,85 (tipologia fabbricato) x 1,10 (stato di manutenzione) x 1,10 (finiture e impianti) = **1.582,86**
€/mq sup. lorda locali residenziali

- Per cui, riferendoci alla superficie lorda commerciale dell'appartamento residenziale



come riportato nella risposta al **Quesito 2.3**, si ha:

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Appartamento (F 133 p 245 s 10)	83,10		
Corte di accesso e terrazza (F 133 p 245 s 10)	5,40		
Totale superficie unità imm.	88,50	€ 1 582,86	€ 140 083,11
Valore della piena proprietà		TOTALE €	140 083,11

Valore che si arrotonda in **€ 140.000,00 (euro centosessantamila/00)**

12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Trattasi della vendita di 1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto in fabbricato terra-tetto su due piani con terrazza in copertura situato in Località "Podere di Montemerano" - Manciano (GR) Via Case Ciani.

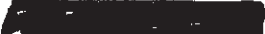
LOTTO "1"

L'unità residenziale (**N.C.E.U. del Comune di Manciano, provincia di Grosseto, foglio 133, particella 245, subalterno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani**), è costituita da un appartamento per civile abitazione posto in un fabbricato terra-tetto che si sviluppa su due piani con terrazza in copertura in Via Case Ciani nella Località Podere di Montemerano (GR).

L'alloggio ha ingresso al piano terra da una corte scoperta ed è composto da una zona giorno con angolo cottura di circa 30 mq totali ed un piccolo servizio igienico di 2,50 mq; al piano primo si trova una camera da letto di circa 12 mq, una stanza guardaroba di 7 mq ed un servizio igienico di 3,50 mq. Dal primo piano si accede ad una terrazza a tasca scoperta ricavata sulla copertura del fabbricato di circa 12 mq.

L'altezza media interna dei locali principali al piano terra è di 2,60, la camera a piano primo ha altezza media pari a 2,95 mt mentre il guardaroba di 2,70 m.

Strutturalmente l'unità immobiliare è realizzata in muratura portante con finitura esterna ad intonaco colore giallo e copertura a falda in laterizio. Il solaio interpiano è realizzato in legno e carpenteria metallica e la struttura del tetto è in legno e mezzane di cotto. I collegamenti verticali sono realizzati in legno e carpenteria metallica.

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della proprietà** al sig. 

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

PREZZO BASE LOTTO "1":
€. 140.000,00
(euro centoquarantamila/00)

La presente relazione, che si compone di n.ro 17 pagine dattiloscritte, copia del verbale di immissione in possesso e n.ro 6 Allegati.

Grosseto, 15 aprile 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Francesca MAZZINI.

ELENCO ALLEGATI:

- Copia verbale di immissione in possesso
- Allegato 1 _ Ispezioni ipotecarie
- Allegato 2 _ Visura storica catasto fabbricati
- Allegato 3 _ Documentazione fotografica
- Allegato 4 _ Stato autorizzato
- Allegato 5 _ Estratto norme di riferimento e tavole del P.O.
- Allegato 6 _ Planimetrie catastali