

# TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. **224/2017**

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Sara FEOLI**

## RELAZIONE PERITALE di stima

*Il tecnico*

Geometra Sara FEOLI [REDACTED]



In data 19/03/2019 la Giudice dell'esecuzione III.ma Dott.ssa Claudia Frosini designava consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe la sottoscritta Geometra Sara Feoli nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri di Grosseto al n. [REDACTED]

Analizzati i quesiti posti, di cui al Verbale di Udienza, la scrivente, al fine di adempiere l'incarico affidatole, articolava la relazione peritale nei seguenti paragrafi:

- 1) Verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, identificazione catastale dei beni, elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- 2) Descrizione dei beni oggetto della stima.
- 3) Accertamento della corrispondenza tra i dati descrittivi dei beni e quelli contenuti nel pignoramento.
- 4) Verifica della necessità di aggiornamenti catastali.
- 5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) Verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto d'esecuzione.
- 7) Individuazione e formazione lotti di vendita.
- 8) Consistenza del pignoramento.
- 9) Possesso e detenzione dei beni.
- 10) Acquisizione dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) Vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- 12) Valore dei beni oggetto di esecuzione.
- 13) Descrizione lotto di vendita.

Geometra Sara FEOLI [REDACTED]



Premessa

I beni oggetto dell'esecuzione, come descritto nel pignoramento del 08/09/2017

a favore di

[redacted] con sede in [redacted], piazza [redacted]

contro

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e residente a [redacted] frazione [redacted] via [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e residente a [redacted] via [redacted];

risultano i seguenti:

"Descrizione degli immobili oggetto di ipoteca di piena e completa proprietà di [redacted] [redacted] censiti al Comune di Roccastrada via delle Sorgenti al catasto urbano: al foglio 75, part. 531 sub. 4 cat A/2; al foglio 75, part. 531 sub. 5 cat. C/6"

## 1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2 CPC, CENSIMENTO CATASTALE DEI BENI, ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

### 1.1 Identificazione catastale dei beni

La scrivente, in merito alla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, rileva che dalle ricerche catastali eseguite al fine di redigere il presente elaborato peritale, gli immobili oggetto di esecuzione risultano identificabili come segue:

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 197, rendita catastale euro 883,14, indirizzo via della Sorgente 4, piani T/1;

Geometra Sara FEOL [redacted]



- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq 44, rendita catastale euro 132,94, indirizzo via della Sorgente 4, piano T.

Le unità di cui sopra risultano intestate come segue:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted];  
[redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted];  
[redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted];  
[redacted], nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 4/12 bene personale;  
[redacted], nata [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted];  
[redacted] nata [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 2/12 bene personale;  
[redacted], nata [redacted] a [redacted], codice fiscale [redacted], usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted];  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

La visura catastale e la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso abitazione risultano allegata alla presente sotto le lettere "A" e "D".  
La visura catastale e la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa risultano allegata alla presente sotto le lettere "B" e "E".  
L'estratto di mappa catastale è allegato con la lettera "B".

**1.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Nel "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C.", già presente in fascicolo, redatto dal Notaio Dott. [redacted] in data 01/12/2017 si legge:  
" ..STORIA IPOTECARIA  
A tutto il 12 ottobre 2017, data di trascrizione del pignoramento:

Geometra Sara FEOL [redacted]

Firmato Da: FEOLI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a82adf48d52f31179e8de3c49e42654



- La signora [REDACTED], sopra generalizzata, risultava proprietaria (per le quote e i diritti sopra enunciati) delle suddette particelle in forza di:
  - Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED], deceduto [REDACTED] denuncia di successione registrata a Grosseto al n. 35, Vol. 326, trascritta a Grosseto con nota in data 7 giugno 1972 ai n.ri 6511/4504 (eredi [REDACTED], nato [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzata e per il diritto di usufrutto la signora [REDACTED], nata [REDACTED]);
  - Acquisto (in regime di comunione legale dei beni) del diritto di usufrutto della signora [REDACTED], sopra generalizzata e acquisto (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di 1/6 di nuda proprietà dal signor [REDACTED] sopra generalizzato effettuato con atto in data 2 luglio 2007 n. 24295/12839 di repertorio dottor [REDACTED] [REDACTED] Notaio in [REDACTED] trascritto a Grosseto con nota in data 11 luglio 2007 ai n.ri 12028/6985.

..FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 12029/3588 in data 11 luglio 2007, per euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila virgola zero zero) a seguito di atto in data 9 luglio 2007 n. 24345/12871 di repertorio dottor [REDACTED] Notaio in [REDACTED], a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED] a carico dei signori [REDACTED]
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 10883/1597 in data 2 ottobre 2015, per euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) derivante dal decreto ingiuntivo per euro 36.126,02 (trentaseimilacentotrentasei virgola zero due) a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: c/o Avv [REDACTED] [REDACTED] a carico anche del signor [REDACTED]
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 1599/260 in data 16 febbraio 2016, per euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero) derivante dal decreto ingiuntivo per euro 50.034,43 (cinquantamilatrentaquattro virgola quarantatré) a favore de [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: propri uffici [REDACTED] a carico anche del signor [REDACTED]
- Trascrizione nn. 12917/9481 in data 12 ottobre 2017, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] a carico dei signori [REDACTED]

Geometra Sara FEOL [REDACTED]



### **1.3 Atto di provenienza**

Nell'ambito della verifica documentale di cui all'art. 567 comma 2 cpc, la scrivente estraeva copia, presso lo studio del Notaio Dott. [REDACTED] dell'atto di compravendita del 02.07.2007, Repertorio n. 24295 Raccolta n. 12839 registrato a Grosseto il 10/07/2007 n. 4296 serie 1T. Detta copia si allega alla presente relazione sotto la lettera "L".

### **2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.**

Il beni oggetto della presente relazione peritale consistono in un intero fabbricato ad uso abitativo corredato da corte esclusiva e da un ulteriore volume a sé stante adibito ad autorimessa il tutto ubicato nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino via della Sorgente n. 4; gli immobili risultano accampionati al Catasto Fabbricati come già specificato nel paragrafo 1.1.

Per una più precisa identificazione della proprietà in oggetto sul territorio si allega alla presente un elaborato con estratti da ortofotocarta (allegato "F").

Sassofortino è una frazione del Comune di Roccastrada situata nella parte nord occidentale del territorio comunale ad una quota di 560 metri sopra il livello del mare;

La proprietà di cui trattasi è situata in via della Sorgente, in zona molto prossima al territorio boscato che si estende a nord ovest del centro abitato.

Alla proprietà si accede sia attraverso un ampio cancello in ferro ubicato in zona antistante il portone d'ingresso dell'abitazione che da un cancello pedonale posizionato più a sud; l'autorimessa risulta avere invece accesso carrabile dalla via della Sorgente ed ingresso pedonale dalla corte esclusiva. Il fabbricato principale è stato edificato intorno all'anno 1964 poi ampliato e sopraelevato verso il 1967 e ulteriormente ristrutturato nei primi anni novanta; nel 1987 invece risulta costruito il vano ad uso autorimessa.

L'edificio principale, in struttura mista e copertura a falde inclinate, si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro per mezzo di scala interna; al piano terra vi è la zona giorno composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, una dispensa/ripostiglio ed un servizio igienico.

Al piano primo invece trovano spazio quattro camere, un servizio igienico, un bagno oltre che un disimpegno; quest'ultimo piano risulta infine corredato da due terrazze, una orientata ad ovest e l'altra a sud.

Le finiture esterne sono realizzate parte ad intonaco tinteggiato e parte a faccia vista di pietra o di mattoni; gli infissi sono in legno e corredati da persiane o serrande; le ringhiere sono in ferro.

All'interno del fabbricato vi sono finiture di buona qualità ancorchè datate; pavimenti in ceramica, cotto e parquet, rivestimenti in piastrelle, infissi in legno, finitura in pietra sulle scale.

Geometra Sara FEOL [REDACTED]



L'autorimessa risulta realizzata con struttura in calcestruzzo armato e coperta da solaio piano pavimentato in estradosso.

La corte esclusiva, dislocata su vari livelli collegati da scale, è risultata parzialmente pavimentata ed in parte mantenuta a verde.

Lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati e della corte di pertinenza è risultato buono.

All'interno della proprietà vi sono inoltre, sul lato est dell'edificio principale, una tettoia avente misure di circa ml 2,00 x ml 2,50 ed una rimessa attrezzi in legno avente dimensioni in pianta di circa ml 2,35 x ml 2,35.

La restituzione grafica dei rilievi e la documentazione fotografica risultano allegati al presente elaborato sotto le lettere "G", "H" ed "I".

### **Impianti**

Per quanto riguarda gli impianti si rinvia alla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Daniele Felici incaricato contestualmente alla scrivente.

### **Dati metrici**

#### **SUPERFICI CALPESTABILI**

abitazione .....	ca	mq 168,45
terrazze .....	ca	mq 8,65
autorimessa .....	ca	mq 39,73
corte esclusiva .....	ca	mq 276,00

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

##### abitazione

superficie a lordo delle murature di circa ..... **mq 213,36**

##### terrazze

superficie a lordo delle murature di circa..... **mq 9,61**

##### autorimessa

superficie a lordo delle murature di circa..... **mq 45,34**

Geometra Sara FEOL



Ai fini di individuare una superficie commerciale comprensiva degli accessori e pertinenze si procede applicando il criterio di ponderazione;

abitazione	mq 213,36	pari al 100%	.....	mq 213,36
terrazze	mq 9,61	pari al 35%	.....	mq 3,36
corte esclusiva	mq 276,00			
		pari al 10% per i primi 25 mq	.....	mq 2,50
		pari al 2% per la restante superficie	.....	mq 5,02
autorimessa	mq 45,34	pari al 100%	.....	mq 45,34

ne risulta per l'immobile ad uso abitativo una

**superficie commerciale complessiva pari a ..... mq 224,24**

e per l'immobile ad uso autorimessa una

**superficie commerciale complessiva pari a ..... mq 45,34**

### 3 - ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA TRA I DATI DESCRITTIVI DEL BENE E QUELLI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO.

Dall'esame complessivo della documentazione e dalle verifiche *in situ* è emerso che i dati contenuti nel pignoramento presente agli atti, il cui estratto risulta trascritto in premessa, consentono un'univoca identificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

### 4 -VERIFICA DELLA NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI.

Il censimento catastale dell'abitazione e dell'autorimessa sono risultati coerenti con lo stato attuale pertanto non si rileva la necessità di eseguirne alcun aggiornamento. Non risultano invece censiti né la tettoia né la rimessa attrezzi in legno; tuttavia la scrivente non ha ritenuto opportuno procedere

Geometra Sara FEOLI



al censimento di detti manufatti considerata la possibilità di facile rimozione dei medesimi con ripristino dello stato ante operam.

#### **5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

Gli immobili in oggetto sono da considerarsi patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola e gli interventi edilizi ai quali possono essere sottoposti risultano regolati dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente oltre che dalla normativa regionale e nazionale in materia di edilizia ed urbanistica.

La proprietà di cui trattasi risulta ubicata in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

#### **6 - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

In occasione dell'accesso agli atti eseguito presso i competenti uffici del Comune di Roccastrada la sottoscritta ha visionato, al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti pratiche edilizie i cui estratti trovano allegati alla presente sotto la lettera "M":

- Pratica Edilizia n. 13 anno 1964, Nulla Osta del 16/05/1964 per "costruzione di fabbricato civile" e successiva Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 10/03/1966;
- Pratica Edilizia n. 61 anno 1967, Nulla Osta del 27/09/1967 per "ampliamento e sopraelevazione della propria abitazione";
- Pratica Edilizia n. 68 anno 1968 (variante alla pratica edilizia n. 61/1967), Nulla Osta del 30/08/1968 per "ampliamento al proprio fabbricato civile" e successiva Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 12/10/1970;
- Autorizzazione n. 2, Protocollo n. 22226 del 16/01/1987 per "installazione cancello e grata in ferro nel fabbricato sito in Sassofortino, via della sorgente...";
- Pratica Edilizia n. 284 anno 1987, Concessione n. 31 del 16/06/1988 per "costruzione di un garage";

Geometra Sara FEOL



- Pratica Edilizia n. 248 anno 1991, Concessione n. 29 del 13/03/1992 per "ristrutturazione edilizia al fabbricato..." e Concessione n. 92 del 12/10/1992 per "1° variante alla Concessione Originaria n. 29 del 13/03/1992 che prevedeva la ristrutturazione del fabbricato"

Per quanto attiene ai manufatti destinati all'alloggiamento degli impianti, alla rimessa attrezzi in struttura lignea ed alla tettoia, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia ad essi riconducibile.

Il confronto tra la consistenza dello stato legittimo e di quella rilevata allo stato attuale ha evidenziato alcune difformità tra cui:

- a) differenze dimensionali e di posizionamento delle aperture;
- b) diversa distribuzione degli spazi interni;

Ai sensi della normativa attualmente vigente le difformità riscontrate confrontando lo stato legittimo degli edifici e lo stato attuale risultano urbanisticamente sanabili corrispondendo una sanzione pecuniaria comunque non inferiore ad euro mille oltre alle spese tecniche, salvo verifica di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", alla Legge 447/95 in materia di inquinamento acustico e sue successive modifiche ed integrazioni ed alla normativa di cui al vincolo idrogeologico.

## 7 - INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

Esaminate le caratteristiche delle unità immobiliari *de quo*, la sottoscritta ritiene che sia opportuno predisporre la vendita delle stesse in un **LOTTO UNICO** costituito come segue:

piena proprietà di:

Intero fabbricato a destinazione d'uso abitativa corredato da corte esclusiva e da ulteriore volume a sé stante destinato ad autorimessa il tutto ubicato nel Comune di Roccastrada frazione Sassofortino, via della Sorgente n. 4.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Geometra Sara FEOL



- Catasto Fabbricati, nel foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 197, rendita catastale euro 883,14, indirizzo via della Sorgente 4, piani T/1;
- Catasto Fabbricati, nel foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq 44, rendita catastale euro 132,94, indirizzo via della Sorgente 4, piano T.

Le unità di cui sopra risultano intestate come segue:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
 [redacted], nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
 [redacted], nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
 [redacted], nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 4/12 bene personale;  
 [redacted], nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 2/12 bene personale;  
 [redacted], nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**8 - CONSISTENZA DEL PIGNORAMENTO.**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero.

**9 - POSSESSO E DETENZIONE DEI BENI.**

Geometra Sara FEOLI [redacted]



Gli immobili oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, sono risultati occupati dalla proprietaria pertanto da considerarsi **LIBERI** ai fini della vendita giudiziaria.

#### **10 - ACQUISIZIONE DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non si conosce l'esistenza di provvedimenti di assegnazione di casa coniugale relativi agli immobili di cui all'oggetto.

#### **11 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'.**

Alla data di stesura del presente elaborato peritale non risultano gravare, sull'immobile oggetto di esecuzione, vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ad eccezione di quelli evidenziati nel precedente paragrafo 5.

#### **12 - VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Al fine di redigere la stima del compendio oggetto di pignoramento si è proceduto ad individuare il criterio da adottare, tra i vari definiti dalla disciplina dell'estimo, per un'attendibile formulazione dell'apprezzamento.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio **del più probabile valore di mercato o valore venale** formulando pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita dei beni *de quo* in un regime di libera contrattazione svolta in un libero mercato.

Per la determinazione del valore di cui sopra è stato adottato il **metodo di stima diretta detta anche empirica o sintetica** giungendo all'espressione di un giudizio estimativo mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche dei beni effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici.

Si è proceduto dunque ad eseguire le indagini di mercato tramite una ricerca finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, in particolare quelli relativi ad immobili in possesso di caratteristiche generali analoghe o comunque ragionevolmente comparabili con quelle degli immobili oggetto della stima.

Si sono eseguite indagini di mercato anche tramite colloqui con agenzie immobiliari di zona; infine si sono osservati i valori presenti nella *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate.

Geometra Sara FEOLI



Al fine di applicare le dovute correzioni al valore medio, così come individuato dalle indagini sopra descritte, si è proceduto ad analizzare i fattori influenti ai fini estimativi che caratterizzino i beni oggetto di stima quali:

- ubicazione
- caratteristiche generali dell'edificato
- vetustà
- regolarità urbanistica
- stato locativo

Considerato altresì che la stima viene eseguita ai fini di un'asta giudiziaria si ritiene che possano essere correttamente attribuiti i seguenti valori unitari da riferirsi alle superfici commerciali:

**abitazione €/mq di superficie commerciale      1.250,00**  
**autorimessa €/mq di superficie commerciale      350,00**

Premesso tutto ciò, e conoscendo la superficie commerciale (vedasi paragrafo 2 "descrizione del bene oggetto di esecuzione") si procede a stimare il valore come segue:

<b>abitazione</b>	
mq 224,24 x €/mq 1.250,00 = .....	€ 280.300,00
<b>autorimessa</b>	
mq 45,34 x €/mq 350,00 = .....	€ 15.869,00
<b>per un totale di</b> .....	€ 296.169,00
<b>arrotondabile a</b> .....	<b>€ 296.000,00</b>

### 13 - DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA.

LOTTO UNICO consistente in:

Piena proprietà di:

Geometra Sara FEOL



Intero fabbricato a destinazione d'uso abitativa corredato da corte esclusiva e da ulteriore volume a sé stante destinato ad autorimessa il tutto ubicato nel Comune di Roccastrada frazione Sassofortino, via della Sorgente n. 4.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati, foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 197, rendita catastale euro 883,14, indirizzo via della Sorgente 4, piani T/1; Catasto Fabbricati, nel foglio 75 del Comune di Roccastrada, particella 531, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq 44, rendita catastale euro 132,94, indirizzo via della Sorgente 4, piano T.

L'unità abitativa risulta ubicata ai piani terra e primo per un totale di superficie calpestabile di circa mq 168,45 e corredata da terrazze per un totale di circa mq calpestabili 8,65; l'autorimessa è ubicata al piano terra per una superficie calpestabile di circa mq 39,73; la corte esclusiva misura una superficie di circa mq 276,00 esclusa la superficie edificata.

Intestazione degli immobili:

[redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted], nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted], nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 4/12 bene personale;  
[redacted] nata [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 2/12 bene personale;  
[redacted], nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] usufrutto per 2/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted], nata a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Gli immobili sono da considerarsi **LIBERI** ai fini della vendita giudiziaria.

Lo stato attuale delle unità immobiliari ha evidenziato lievi difformità urbanistiche rispetto allo stato legittimo; le stesse risultano urbanisticamente sanabili corrispondendo una sanzione pecuniaria

Geometra Sara FEOLI via [redacted]




comunque non inferiore ad euro mille oltre alle spese tecniche, salvo verifica di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", alla Legge 447/95 in materia di inquinamento acustico e sue successive modifiche ed integrazioni ed alla normativa di cui al vincolo idrogeologico.

**PREZZO BASE DEL LOTTO € 296.000,00**

Diconsi euro duecentonovantaseimila/00  
compresa qualsiasi pertinenza comune ed esclusiva

Grosseto, 27 settembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geometra Sara Feoli

Geometra Sara FEOLI 



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 224/2017

Creditore Procedente  
Debitori

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Sara FEOLI

**ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL COMPENDIO  
PIGNORATO**

- Allegato A visura catastale appartamento*
- Allegato B visura catastale autorimessa*
- Allegato C estratto di mappa catastale*
- Allegato D planimetria catastale appartamento*
- Allegato E planimetria catastale autorimessa*
- Allegato F veduta aerea – ubicazione immobili*
- Allegato G documentazione fotografica*
- Allegato H restituzione grafica rilievo appartamento*
- Allegato I restituzione grafica rilievo autorimessa*
- Allegato L atto di provenienza*
- Allegato M estratti pratiche edilizie*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geometra Sara Feoli

