

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Procedura Esecuzione Immobiliare 119/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grosseto, 29/01/2022

L'Esperto Estimatore
Ing. Civile e Ambientale Junior
Mauro Masetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1 di 18

Ing. Civile e Ambientale Junior Mauro Masetti – Via Oberdan 11 – 58100 Grosseto
Mail mauro.masetti1@virgilio.it – tel/fax 0564/26330 – cell 328/077690
PI. 01230620534 C.F. MST MRA 77P13 G088J

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI GROSSETO
MAURO MASETTI MAURO
SEZIONE B. N° 026B
Ingegnere Civile e Ambientale



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato a Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 12/08/2019 al Registro Generale 11594 Registro Particolare 8429 giusto atto del Tribunale di Grosseto notificato in data 15/07/2019 repertorio 1757 a favore

In data 05/11/2019, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

1° QUESITO

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2° QUESITO

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

3° QUESITO

accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO

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

5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

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

7° QUESITO

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

8° QUESITO

dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9° QUESITO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10° QUESITO

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

11° QUESITO

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

12° QUESITO

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



pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che il CTU:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** 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 comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina **5** di **18**
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Civile e Ambientale Junior Mauro Masetti – Via Oberdan 11 – 58100 Grosseto
Mail mauro.masetti1@virgilio.it – tel/fax 0564/26330 – cell 328/077690
P.I. 01230620534 C.F. MST MRA 77P13 G088J

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nel PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 12/08/2019 al Registro Generale 11594 Registro Particolare 8429 giusto atto del Tribunale di Grosseto notificato in data 15/07/2019 repertorio [REDACTED]

"...ho sottoposto a pignoramento l'intera piena proprietà dei seguenti beni immobili che risulta così suddivisa:

[REDACTED]

siti nel Comune di Castel del Piano (GR), Zona 167, Via Turati n. 7, e precisamente: appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, formato da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio, corredato da locale ad uso autorimessa posto al piano terreno, avente accesso carrabile dalla corte e pedonale dal portico comune.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31:

- *particella 1430 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5 e rendita Euro 464,81;*
- *particella 1430 subalterno 23, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14 e rendita Euro 44,83.*

Sono comprese nel pignoramento la totalità degli immobili sopra descritti e quanto altro ad essi inerente e pertinente, le costruzioni erette ed erigende, gli ampliamenti e migliorie, senza alcuna limitazione o riserva, nonché le ragioni di comproprietà che alle unità immobiliari sopra descritte competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che in data 01/10/2019 è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e

dei registri immobiliari.

Come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali (allegati 1A)

Conservatoria di GROSSETO

VISURA RELATIVA AGLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI AGGIORNATA AL 23/03/2020

INTESTAZIONE:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO

Comune di CASTEL DEL PIANO - VIA FILIPPO TURATI.

Fabbricato

- fgl.31 p.lla 1430 sub.9, cl.3, vani 5.0, piano secondo, ctg.A/2, rendita 464,81 euro, int.3.
- fgl.31 p.lla 1430 sub.23, cl.6, mq.14, piano terreno, ctg.C/6, rendita 44,83 euro.

STORIA CATASTALE:

- il subalterno 9 risulta così identificato sin dalla Variazione del 24/06/2004 protocollo n. GR0067699 in atti dal 24/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10721.1/2004), precedentemente e fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava censito alla p.lla 1054 sub.9;
- il subalterno 23 risulta così identificato sin dalla Variazione del 25/06/2004 protocollo n. GR0068035 in atti dal 25/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10746.1/2004), precedentemente e fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava censito alla p.lla 1054 sub.23.

STORIA DELLA PROVENIENZA:

Agli attuali intestatari gli immobili sono pervenuti per SUCCESSIONE trascritta al Registro generale 8526 ed al Registro particolare 5408 del 17/05/2006 giusta dichiarazione registrata all'Ufficio del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] insieme a maggior consistenza.

In data 14/06/2009 al Registro generale 8589 Registro particolare 5670 risulta trascritta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' giusto atto Notaio [REDACTED] di Grosseto (GRI del 29/05/2009 rep.197643/6270, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] 1/2 della proprietà ciascuno era pervenuta per COMPRAVENDITA trascritta al Registro generale n.3814 Registro particolare n.2707 del 25/03/1986 giusto atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

GRAVAMI:

ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** per sentenza di condanna iscritta al Registro generale n.4166 Registro particolare n.454 del 08/04/2013 giusto atto giudiziario per Tribunale di Grosseto del 30/03/2010 rep.154 per un importo totale pari ad euro 20.000,00 ed un importo Capitale pari ad euro 14.493,90 in favore di [REDACTED] nata a Grosseto il 07/01/1985 codice fi scale C [REDACTED] di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà.

- **IPOTECA LEGALE** ruolo art.77 D.P.R. 602/1973 iscritta in data 12/06/2015 al I Registro generale n.6636 Registro particolare n.916 giusto atto Equitalia Centro S.p.A. del 11/06/2015 rep.428/5115 per un importo totale di euro 90.402,26 ed un importo capitale di euro 45S.201,13 a favore [REDACTED]
la Quota di 1/6 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 10/06/2009 al I Registro generale n.8590 Registro particolare n.1645 giusto atto Notaio [REDACTED] di Grosseto del 29/05/2009 rep.197643/6270 per un importo totale di euro 180.000,00 ed un

importo capitale di euro 90.000,00 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/6 del
diritto di proprietà.

TRASCRIZIONI CONTRO

- PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 12/08/2019 al Registro Generale 11594
Registro Particolare 8429 giusto atto del Tribunale di Grosseto notificato in data
15/07/2019 repertorio 1757 a favore di [REDACTED] sede Biella codice fiscale
[REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito ai preventivi accordi con il Custode Dott. Stefano Di Giuseppe, eseguiva n. 1 sopralluogo, il giorno 09/03/2020. (allegato 9B)

LA ZONA

L'appartamento e la pertinente autorimessa, ricompresi nella presente procedura, insistono nell'abitato di Castel del Piano nella zona 167, in via Turati 7.

La zona urbana caratterizzata da fabbricati popolari è contraddistinta da Tessuti urbani caratterizzati dalla progettazione unitaria dei comparti, che presentano un disegno urbanistico omogeneo e autonomo rispetto all'intorno.

Gli edifici, realizzati posteriormente al 1954, a prevalente destinazione residenziale, presentano un'altezza variabile e comunque non superiore a quattro piani fuori terra, sono di tipologie edilizie eterogenee, con eventuale presenza di spazi attrezzati.

Castel del Piano è un comune italiano di 4 822 abitanti della provincia di Grosseto in Toscana.

«Ad occidente l'Amiata digrada fino alla Maremma e guarda Castel del Piano (che è un paese situato alle radici del monte) e che per la bellezza del luogo, per la comodità della posizione e per l'amenità del paese, senza dubbio è il primo tra quanti sorgono su quel versante. È irrigato da fonti limpidissime e, fino a mezzo giro di mura, circondato da un fiumicello di acqua perenne. Quel nome gli fu dato perché sito su un ubertoso piano che si estende per circa un miglio, verdeggiante di alberi e ridente di prati e campi lavorati.» (Papa Pio II, Commentari)

Il comune è situato sulle propaggini collinari occidentali del massiccio montuoso del monte Amiata. Il territorio comunale confina a nord con i comuni di Montalcino (SI) e di Seggiano, a est con il comune di Abbadia San Salvatore (SI), a sud-est con il comune di Santa Fiora, a sud con il comune di Arcidosso, a ovest con il comune di Cinigiano. Si estende per una superficie complessiva di 67,78 chilometri quadrati ed ha una densità di popolazione pari a 63,90 abitanti per chilometro quadrato.

Il centro del comune si trova a 637 metri sopra il livello del mare; peculiare risulta essere la configurazione territoriale del comune che risulta compreso i 93 e i 1 738 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva è quindi pari a 1 645 metri. A livello territoriale, infatti, il territorio comunale occupa l'area pianeggiante della val d'Orcia grossetana, annoverabile nella valle dell'Ombrone, le zone collinari che delimitano la valle del corso d'acqua e gran parte dell'area del monte Amiata che spazia dalle propaggini occidentali alla vetta.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di oliveti e vigneti, fino ai 500 m s.l.m., mentre dai 500 m in su, sono presenti castagneti che producono diverse varietà di castagne protette dall'IGP. Dai 1 000–1100 m in poi il territorio comunale è ricoperto da una fitta faggeta che arriva fino al culmine del monte Amiata.

Castel del Piano divide la vetta del monte Amiata con il comune di Abbadia San Salvatore. Il territorio appartenente al comune grossetano è segnalato con l'imponente scultura della "Madonna degli Scout", mentre quello del comune senese con la croce monumentale in ferro battuto.

Nel comune di Castel del Piano si trovano anche il prato delle Macinaie e il prato della Contessa da dove partono alcuni impianti sciistici di risalita del monte Amiata e da dove si snodano alcune delle piste principali.

La zona è considerata interessate per il turismo estivo.

SERVIZI

La zona è provvista dei servizi base come farmacie, ospedale e mezzi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono un appartamento con annesso garage.

Ambedue gli immobili costituiscono porzione di un unico edificio costruito nella zona P.E.E.P. di Castel del Piano in loc. Cellane.

L'edificio in Via Turati 5-7 a Castel del Piano, Provincia di Grosseto, è composto da 12 appartamenti, oltre 12 garages a spazi comuni esterni. (vedi allegato 7A).

Il fabbricato è sviluppato su numero quattro elevazioni fuori terra.

L'edificio è costruito con struttura in c.a. tamponata con blocchi e finitura ad intonaco tinteggiato.

La copertura è a falde inclinate con manto di tegole.

Gli infissi esterni sono completi di avvolgibili e controfinestre in alluminio e vetro, le finestre sono in legno e vetro. La porta di accesso è in legno non blindata.

L'edificio è provvisto di impianto citofonico, tv, fognario, metano, telefonico ed elettrico.

L'accesso agli immobili risulta plurimo esterno. Il condominio presenta al piano terra un portico dal quale avviene l'accesso pedonale alle singole autorimesse. L'edificio è dotato di corte esclusiva carrabile.

L'EDIFICIO E' IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)

L'appartamento, posto al piano secondo della scala "B", interno 3, è composta da vani quattro (soggiorno, cucina e due camere) , oltre a bagno, ripostiglio, due disimpegni e due terrazze. (vedi allegato 7A).

L'appartamento confina con corpo scale, [REDACTED] corte comune a più lati salvo altri.

a) L'appartamento misura:

superficie utile mq 82,31 e lorda mq 95,00;

altezza interna: ml 2,70

(vedi Allegato lettera 2.A)

L'appartamento internamente è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento (stufa a pellet e camino), acqua calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico, impianto TV e telefono. Le porte interne sono in legno e il portoncino d'ingresso è in legno non blindato.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres smaltato.

L'immobile insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento e garage risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale – interno 7/4) pari a 83/1000.

L'IMMOBILE E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)

Il Garage costituisce porzione dell'edificio residenziale posto in Castel del Piano, Via Turati n.7 (interno G11), avente accesso carrabile dalla corte comune e pedonale dal portico comune antistante la scala "B".

Internamente è costituito da un unico locale accessorio destinato a autorimessa. (vedi allegato 7A).

Il garage confina con corte comune, [REDACTED] portico comune, salvo altri.

a) Il garage misura:

superficie utile mq 12,80 e lorda mq 15,10;

altezza interna: ml 2,50

(vedi Allegato lettera 2.A)



L'IMMOBILE E' IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

In fase di sopralluogo si è rilevata la **conformità planimetrica** dell'immobile.

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati del Comune di Castel del Piano:**

Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 1430 Sub.: 9

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	31	1430	9			A/2	3	5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte*: 95 m ²	Euro 464,81	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FILIPPO TURATI piano: 2 interno: 3.										

GARAGE

In fase di sopralluogo si è rilevata la **conformità planimetrica** dell'immobile.

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati del Comune di Castel del Piano:**



Dati della richiesta	Comune di CASTEL DEL PIANO (Codice: C085) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 1430 Sub.: 23

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/6
2	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/6
3	[REDACTED]	(1) Proprieta per 4/6

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 Totale: 16 m ²	Rendita Euro 44,83	
1	Urbana	31	1430	23			C/6	6	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 44,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo		VIA FILIPPO TURATI piano T										

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Castel del Piano è attualmente è dotato di Piano operativo.

L'edificio risulta classificato nel TESSUTO TR.02 Tessuti urbani derivanti da progettazione urbanistica unitaria a tipologie edilizie eterogenee e a destinazione residenziale e mista.

Stralcio normativo:

“ART. 39 - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente

Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

2. Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati - “TR.2”

2.1 I Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati sono individuati con la sigla “TR.2” negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato su base C.T.R. e corrispondono ai Tessuti TR3 e TR5 di cui all'Allegato 2 Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR”. 2.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito. 2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014. 2.4 Nei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: • commerciale di grande distribuzione; • industriale. 2.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;



PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti trascritti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Non risultano presenti alcun vincolo, oneri e diritti, fatta eccezione di quelli indicati in risposta al 1°, 2° e 5° QUESITO.

L'appartamento insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento e al garage, risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale – quota 7/4) pari a 83/1000.

In relazione al debito condominiale l'aggiudicatario di ciascun bene è obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si allega prospetto fornito dall'amministratore di condominio, ove risulta evidenziato dall'Amministratore di Condominio che:

"Il presente estratto conto CON SALDO ZERO viene rilasciato come dichiarazione della situazione contabile della unità immobiliare in oggetto in data 05/03/2021 ed è parte integrante della dichiarazione stessa. I dati sono relativi a:

saldo del bilancio consuntivo ordinario 2019 - bilancio preventivo ordinario 2020."

(allegato 11)

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, ma che nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori. Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA

Da una ricerca di mercato effettuata nella zona, su immobili con caratteristiche costruttive, distributive e destinazioni simili Provincia: Grosseto - Comune: CASTEL DEL PIANO - Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI - Codice zona: D1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale, sono emersi i

seguenti valori medi comprensivi dei proporzionali diritti sui beni comuni (vano scala, ecc):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zona: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCONSTANTI

Codice zona: D1

Microzona: 1

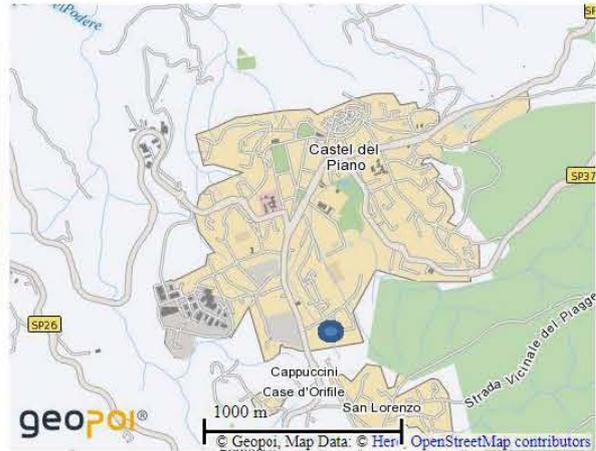
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	1050	L	2	3	N
Autorimesse	Normale	460	640	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	1600	2000	L	0	0	

Stampa

Legenda



Banca dati quotazioni OMI

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/N/S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

GIUDIZIARIE.IT

Nel caso dell'immobile interessato dalla procedura, visto lo stato conservativo tra il "buono" e il "sufficiente", lo scrivente ritiene che debba essere applicato il valore medio indicato in tabella per abitazioni civili, stato di conservativo normale, **pari a €/mq 880,00.**

In relazione alle superfici accessorie il valore unitario da applicare sarà pari a:

terrazzo: €/mq 880,00 x 25% = €/mq 220,00

Garage: €/mq 880,00 x 50% = €/mq 440,00

LOTTO UNO:

Appartamento:

Appartamento - mq lordi 95,00 x €/mq lordo 880,00 =

Terrazzi - mq lordi 9,70 x €/mq lordo 220,00 =

Totale valore stimato

€ 83.600,00
€ 2.134,00
€ 85.734,00



Pagina 16 di 18

Ing. Civile e Ambientale Junior Mauro Masetti - Via Oberdan 11 - 58100 Grosseto

Mail mauro.masetti1@virgilio.it - tel/fax 0564/26330 - cell 328/0772690

PI.01230620534 C.F. MST MRA 77P13 G088J

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In relazione a quanto sopradescritto, il **valore medio dell'appartamento, stimato a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza esclusiva, al netto delle detrazioni di cui al presente punto, è pari a:**

€ . 85.734,00 arrotondato in C.T. € . 86.000,00 (€uro OTTANTASEMILA/00).



LOTTO DUE:

garage:

Garage - mq lordi 15,10 x €/mq lordo 440,00 = € 6.640,00

In relazione a quanto sopradescritto, il **valore medio del garage, stimato a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza esclusiva, al netto delle detrazioni di cui al presente punto, è pari a:**

€ . 6.640,00 arrotondato in C.T. € . 7.000,00 (€uro SETTEMILA/00).



In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti



Alla presente relazione si allega:

- Allegato lettera P – atto di pignoramento.
- Allegato lettera 1A – Mappa, visura e planimetria catastale.
- Allegato lettera 1B – Atto di provenienza rep. 6254 e rac. 461
- Allegato lettera 2.A – Rilievo immobili.
- Allegato 5B – Inquadramento.
- Allegato 5C – estratto mappa e P.O.
- Allegato 7A – Documentazione fotografica.
- Allegato 8 – Documentazione edilizia.
- Allegato 9A – Istanza Attestazione Agenzia delle Entrate.
- Allegato 9B – Verbale di primo accesso.
- Allegato 11 – Oneri di natura condominiale e bilanci.



L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti

