

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROMOSSA DA
CONTRO

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Claudia Frosini

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giulio Torlone

C.T.U.:

Ing. Claudio

Pannozzo Arch.

Elena

Fredianelli

RELAZIONE PERITALE relativa alla stima di beni immobili

Arch. Elena Fredianelli

Via Gallura N 32 58100 Grosseto

cell 3338946059 e-mail efredianelli@yahoo.it





SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, impiegata presso l'amministrazione comunale di Grosseto, autorizzata dal Settore organizzazione risorse umane e sistemi informativi all'assunzione dell'incarico con disposizione n. 960 del 18/09/2018, iscritta altresì all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 278/2017.

In data 19/09/2018 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

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'art. 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).*

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.).*

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 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 nel 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: *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.*

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

sanabile in base al combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 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.*

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 transizione 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 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 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)*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24/10/2018, data in cui è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CTU Ing. Claudio Pannozzo ed al custode giudiziario nominato per la procedura, Avv. Giulio Torlone. Il verbale di accesso redatto dall'Avv. Giulio Torlone documenta le operazioni svolte. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive.

QUESITO N.1

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vista la Relazione Notarile, redatta dallo Studio Notarile Dr. GIUSEPPE TUCCI notaio in GROSSETO, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 278/2017 RGEI, che, con riferimento all'immobile sito nel Comune di Massa Marittima, Viale Antonio Fratti, 33 censito al CF al **Foglio 144 p.lla 231 sub. 14 categoria C/1classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale €1000,89** effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:



ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Sez. pubblicità immobiliare di Grosseto in data 17/04/2008 Registro Particolare 1043 Registro Generale 5425 per un importo pari a € 150,000 a garanzia di un mutuo di € 75,000, estinguibile in 15 anni, concesso a Con atto ai rogiti del notaio Francesco Luigi Savona del 09/04/2008 al numero 25666 di rep. E n. 9154 di raccolta; debitore non datore di ipoteca con sede in Massa Marittima, C.F. 01073190538

TRASCRIZIONI CONTRO

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'ufficiale giudiziario di Grosseto in data 30/11/2017 al Rep. n. 3016, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. Di Grosseto in data 07/12/2017 al numero 11393 del R.P. Ed al n. 15539 del R.G. A favore della

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come risulta dalla documentazione presente in atti (Dichiarazione notarile) e da accertamenti effettuati dalla scrivente, gli immobili oggetto della presente procedura hanno la seguente provenienza:

al signor, la piena proprietà del bene sito nel Comune di Massa Marittima, Viale Antonio Fratti, 33 censito al CF al **Foglio 144 p.lla 231 sub. 14 categoria C/1classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale €1000,89** è pervenuta per acquisto fattone dal signor con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Savona del 03/08/1996 rep.115340, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. Di Grosseto in data 07/08/1996 al numero 6741 del r.p. ed al numero 9656 del r.g.

QUESITO N.2



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In data 24/10/2018, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e, alla presenza del custode Avv. Giulio Torlone e del CTU Ing. Claudio Pannozzo, veniva effettuato l'accesso al bene e venivano altresì iniziate le previste operazioni di sopralluogo, completate in date successive.

Durante tali operazioni è stata accertata la conformità tra quanto indicato nel pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è situato nel **Comune di Massa Marittima**, Viale Antonio Fratti n. 33, censito al C.F. al Foglio 144 p.lla 231 sub. 14 categoria C/1 classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale **€1000,89**

Si tratta di un fondo commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a destinazione residenziale. L'immobile è situato in **Viale Antonio Fratti n. 33**, ha una superficie utile complessiva pari a mq 61,40 presenta due vetrine ed una porta finestra di accesso. Vi è inoltre un ingresso secondario dalla corte interna del fabbricato. Il fondo è costituito da un unico ambiente, ha altezza interna utile pari a ml 2,70 ed è dotato di servizio igienico.

L'immobile in generale appare in buono stato di conservazione.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile (<i>al netto delle murature</i>)	mq 61,90
Superficie commerciale lorda	mq 72,00
Altezza fondo	2,70 ml
Altezza servizio igienico	2,60 ml

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli (vedi Allegati).

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima come segue:



n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
C.F.	144	231	14	C/1	9	60 mq	Totale: 66m ²
Indirizzo: VIALE ANTONIO FRATTI n. 33 piano: T;							
Intestati:							

Il fondo confina con la corte condominiale e con vano scale condominiale.

QUESITO N.3

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 07/12/2017 al numero 11393 del R.P. Ed al n. 15539 del R.G. a favore della,,,
,,,relativamente agli immobili: **censito al C.F. del Comune di Massa Marittima, Viale Antonio Fratti n. 33, Foglio 144 p.la 231 sub. 14 categoria C/1 classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale €1000,89** corrispondono a quelli attuali, e consentono la **univoca identificazione** del complesso immobiliare.

QUESITO N.4

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e lo stato attuale.



QUESITO N.5

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Massa Marittima è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera n.48 del 30/07/2007. L'edificio di interesse è ricompreso in zona B1; ai sensi dell'art.11 delle NTA le zone territoriali di tipo – “B” sottozona “B1” sono zone di completamento che comprendono le porzioni edificate parzialmente o totalmente, prive di quell’unità storico-organica che caratterizza le sottozone “A”.

Nella sottozona “B1” sono compresi gli isolati urbani privi di carattere storico-artistico-ambientale, totalmente o parzialmente edificati con le maggiori densità edilizie. Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente nei casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti.

QUESITO N.6

REGOLARITA’ EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle ricerche di archivio effettuate presso il Comune di Massa Marittima sono state reperite alcune pratiche edilizie per la visione delle quali è stata fatta richiesta formale di accesso agli atti. In dettaglio è stata reperita la concessione n. 77 del 1990 per la “*Costruzione di un fabbricato per civile abitazione per complessivi n. 26 alloggi, con fondi commerciali al P.T. e garage al P.S. in luogo del vecchio fabbricato demolito*” rilasciata al Sig.

Non si rilevano difformità rispetto allo stato concessionato. Lo stato attuale è regolare.

ABITABILITA’/AGIBILITÀ:

È stato altresì reperito il Permesso di abitabilità o d'uso rilasciato dal Sindaco in data 21/03/1994 (vedasi allegati)

QUESITO N.7



7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. ritiene che, sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in **unico LOTTO**

LOTTO UNICO **Fondo commerciale**

PIENA PROPRIETÀ fondo commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a destinazione residenziale. L'immobile è situato in **Viale Antonio Fratti n. 33**, a Massa Marittima, ha una superficie utile complessiva pari a mq 61,40 pari a mq 72,00 di superficie commerciale lorda; presenta due vetrine ed una porta finestra di accesso. Vi è inoltre un ingresso secondario dalla corte interna del fabbricato. Il fondo è costituito da un unico ambiente, ha altezza interna utile pari a ml 2,70 ed è dotato di servizio igienico.

L'immobile in generale appare in buono stato di conservazione.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile (<i>al netto delle murature</i>)	mq 61,90
Superficie commerciale lorda	mq 72,00
Altezza fondo	2,70 ml
Altezza servizio igienico	2,60 ml

Dati catastali:

C.F. del Comune di Massa Marittima, Viale Antonio Fratti n. 33, Foglio 144 p.lla 231 sub. 14 categoria C/1 classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale €1000,89



QUESITO N.8

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili risultano PIGNORATI PER L'INTERO E NON RISULTANO DIVISIBILI IN NATURA.

QUESITO N.9

9.1 STATO LOCATIVO

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto verificato durante i sopralluoghi effettuati e tenendo conto di quanto verificato dal custode dell'immobile ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare sito nel Comune di Massa Marittima risulta occupato dal Sig. ,, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 01.06.2017 e regolarmente registrato in data 8.6.2017 al n.002765 serie 3T Agenzia delle Entrate di Grosseto. Il conduttore vi esercitata attività artigianale ,, Il contratto risulta, pertanto, opponibile alla procedura in quanto antecedente al pignoramento. Pertanto l'immobile è da considerarsi legittimamente **OCCUPATO**.



QUESITO N.10

I beni descritti nella presente relazione NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 10.

QUESITO N.11

VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili oggetto di stima non sono ricompresi in aree gravate da vincoli, diritti o servitù.

QUESITO N.12

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valutazioni e Motivazioni:

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè maggio 2019, si potrebbe verificare.



Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale, come individuate nei precedenti paragrafi, riguardano quindi: le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti e possono quindi essere ritenuti attendibili i seguenti valori:

→ **FONDI COMMERCIALI:** valore compreso tra €800,00 e €1.700,00 al metro quadro di superficie commerciale;

Quindi, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- l'attuale situazione del mercato immobiliare come sopra descritto;
- lo stato di conservazione di vari manufatti;
- l' u.i. è da ritenersi legittimamente **OCCUPATA** dal Sig. _____ in forza di contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 01.06.2017 e regolarmente registrato in data 8.6.2017 al n.002765 serie 3T Agenzia delle Entrate di Grosseto



- la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per i fondi commerciali posti nel Comune di Massa Marittima in zona centrale, con stato conservativo normale, indica cifre che, per il secondo semestre 2018, vanno da un **minimo di €940/mq ad un massimo di €1.400/mq**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale rivolta ad un mercato ridotto per motivi psicologici in quanto non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie;
- non vi sono oneri di regolarizzazione edilizia e catastale da sostenere

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

FONDO COMMERCIALE ⇒ €1.200,00 al metro quadro di superficie commerciale;

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva delle u.i. riportata al § 2.1 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

Si ha pertanto:

VALORE DI MERCATO FONDO COMMERCIALE
sito in Comune di Massa Marittima 72,00 mq x € 1.200,00/mq = € 86.400,00

Pertanto la valutazione DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 86.400,00

diconsi: ottantaseimilaquattrocento euro /00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata alla risposta al Quesito n. 2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

VALORE CATASTALE € 42.878,13

(Pari alla rendita di 1000.89 moltiplicato il coefficiente di 42.84)



2.3 VALORE DEL LOTTO - PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ fondo commerciale posto al piano terra di un edificio multipiano a destinazione residenziale. L'immobile è situato in **Viale Antonio Fratti n. 33**, a Massa Marittima, ha una superficie utile complessiva pari a mq 61,40 pari a mq 72,00 di superficie commerciale lorda; presenta due vetrine ed una porta finestra di accesso. Vi è inoltre un ingresso secondario dalla corte interna del fabbricato. Il fondo è costituito da un unico ambiente, ha altezza interna utile pari a ml 2,70 ed è dotato di servizio igienico.

L'immobile in generale appare in buono stato di conservazione.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile (<i>al netto delle murature</i>)	mq 61,90
Superficie commerciale lorda	mq 72,00
Altezza fondo	2,70 ml
Altezza servizio igienico	2,60 ml

Dati catastali:

C.F. del Comune di Massa Marittima, Viale Antonio Fratti n. 33, Foglio 144 p.lla 231 sub. 14 categoria C/1 classe 9, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 66, rendita catastale €1000,89_

Intestati:

.....

Proprieta' per 1000/1000

Stato d'uso:

OCCUPATO

PREZZO BASE LOTTO UNICO

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

€ 86.400,00

diconsi: euro ottantaseimilaquattrocento /00

Grosseto, li 30/05/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli





Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac2f0f2a314d748cb7960b4e4690fa

LOTTO UNICO - Documentazione fotografica



(immagine estratta da google maps)



Foto 1 – vista dell'edificio in cui è ubicato il fondo commerciale al piano terra





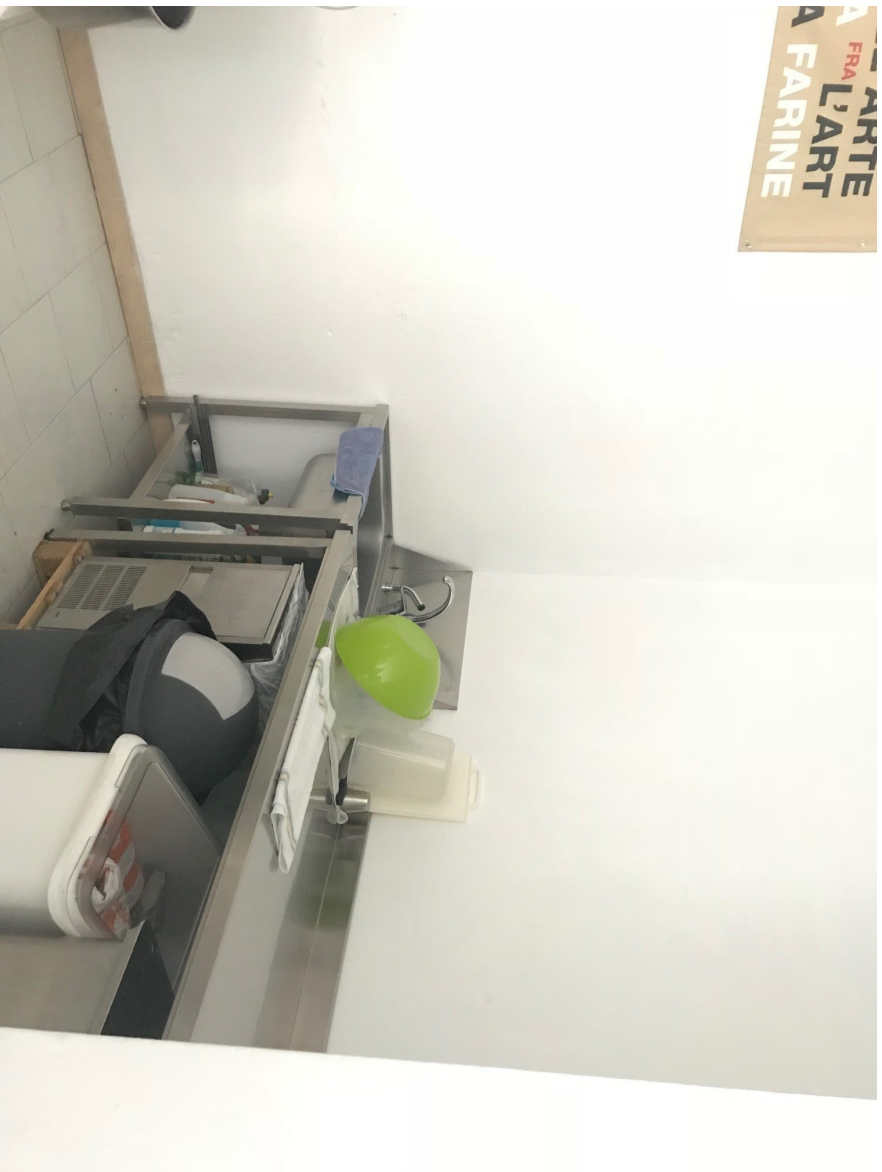






Foto 7 – una delle vetrine con porta finestra di accesso



Foto 8 – vista della corte sul retro



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2019

Data: 24/05/2019 - Ora: 11.38.13 Fine

Visura n.: T117218 Pag: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	M Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		144	231	14		C/1	9	60 m ²	Totale: 66 m ²
Indirizzo	VIALE ANTONIO FRATTI n. 33 piano: T;								
Notifica	-	Partita				5096	Mod.58	-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIULIETTI Stefano nato a MASSA MARITTIMA il 15/03/1966	GLTSFN66C15F032I*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1996 Voltura in atti dal 11/03/1997 Repertorio n.: 115340 Rogante: SAVONA Sede: MASSA MARITTIMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5405.1/1996)		



Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F032 - Sezione - Foglio 144 - Particella 231

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac2f0f2a314d748cb7960b4e4690fa

Ultima planimetria in atti



LOTTO UN

Comune di Massa

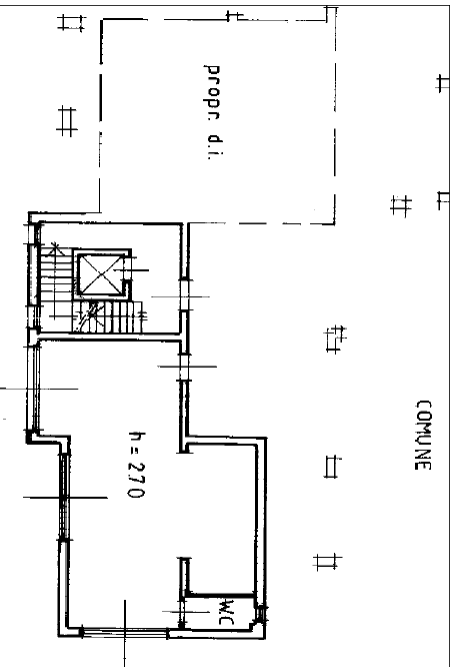
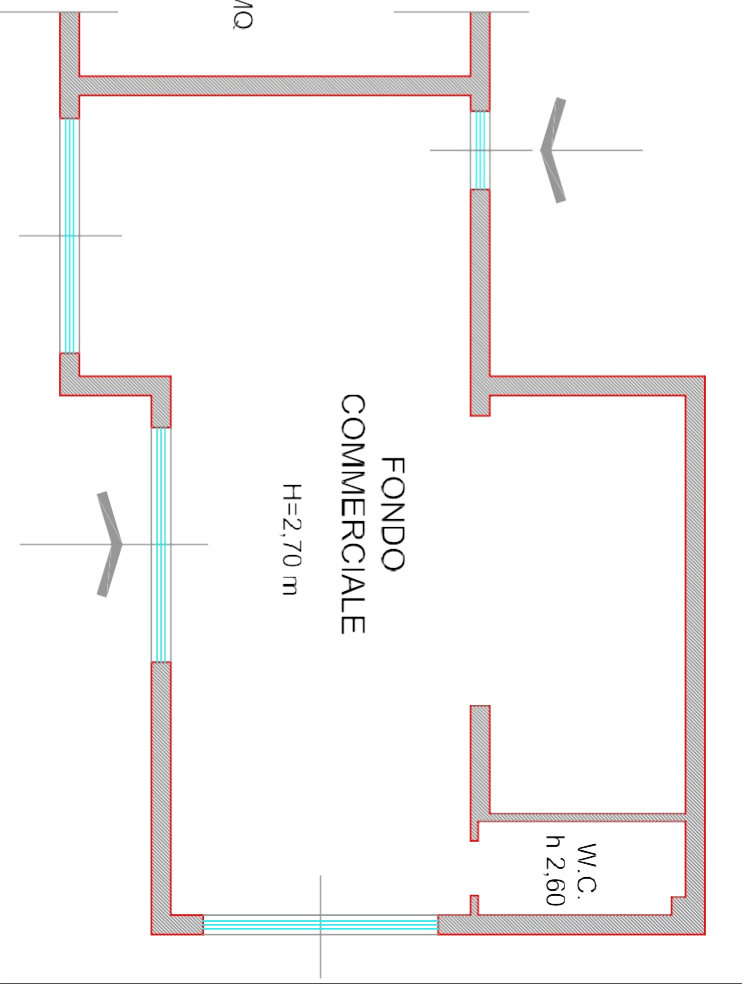
C.F. Foglio 144 p.IIa 231



Vista condominio Via Leonardo da Vinci

Planimetria generale

DATI DIMENSIONALI
SUP. NETTA FONDO 58,70 MQ
W.C. 3,20 MQ
SUP. NETTA TOTALE 61,90 MQ
SUPERFICIE COMM.LE LORDA 72,00 MQ



Estratto di planimetria catastale

