

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA GIUDIZIARIA
N. 104 / 2023 R.G.E.I.

Parte Ricorrente (Creditore) :

[REDACTED]

Controparte (Debitore) :

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: Avv. Francesca Colasanti

C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi

PERIZIA C. T. U. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO ubicato in Comune di Gavorrano (GR),
Località Grilli, Via Grosseto n.ri civici 36 - 38

Il Tecnico Incaricato C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi
Via Dei Mille N. 51/b
58100 Grosseto (GR)

F.to digitalmente

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato [REDACTED] il [REDACTED] iscritto all' Ordine degli Architetti di Grosseto con il [REDACTED] nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b – 58100 Grosseto - veniva nominato in data 09/02/2024 Consulente Tecnico D'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, relativamente alla Procedura Giudiziaria N°104/2023 R.G.E.I. promosso da [REDACTED] (Creditore [REDACTED] (Debitrice). Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice Civile e di Procedura Civile.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

2) **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

*6) **Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

*7) **Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

*8) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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) Accertare *se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) Indicare *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

11) Determinare *il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02 Maggio 2024 alle ore 10,00 con il sopralluogo al compendio immobiliare oggetto di Relazione Tecnico Estimativa, unitamente al Professionista Custode Giudiziario nonché Delegato alla Vendita per la procedura Avv. Francesca COLASANTI, che contestualmente redigeva, alla presenza della Signora [REDACTED] verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto della procedura giudiziaria. (Vedi Verbale di immissione in possesso).-

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite e state completate in date successive.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO

Il compendio immobiliare oggetto del Procedimento e da periziare è costituito, come da verbale di pignoramento immobili del 13/09/2021 N.ro di rep.io 1480 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Grosseto, trascritto il 28/10/2021 ai nn. 17517/13194 a favore [REDACTED]

[REDACTED] cui seguenti immobili:

[REDACTED] ena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in Gavorrano (GR) Foglio 207 Particella 59 Subalterno N.2 graffate Particella 114 Particella 119, Categoria A/2, Consistenza 6 vani, indirizzo: Strada Statale 1, n. c. 6, Piano T-1;-

[REDACTED] ena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in Gavorrano (GR) Foglio 207 Particella 59 Subalterno N.4, Categoria C/6, Consistenza 19 metri quadri, Indirizzo: Strada Statale 1, n.c. 6, Piano T..

RELAZIONE PERITALE

1. QUESITO N. 1

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

Verifica della Documentazione

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presentata dal Creditore, tramite l'esame degli atti.

E' stata fornita al Custode Giudiziario la planimetria/e catastali degli immobili interessati dalla Procedura;

Gli immobili staggiti sono ubicati in Comune di Gavorrano, Frazione Grilli, Via Grosseto n.c. 36 - 38;

L'Abitazione è posta in Via Grosseto al n.c.36, Piano Terra e I°; attualmente è censita al Catasto Fabbricati al Foglio N.207, Particella N.58, Sub.no N.2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 557,77, graffata con la Particella N.114 e N.119;

L'Autorimessa è posta in Via Grosseto al n.c.38, Piano Terra; attualmente è censita al Catasto Fabbricati al Foglio N.207, Particella N.58, Sub.no N.4, Categoria A/2, Classe 06, Consistenza 19,0 mq., Rendita Euro 75,56.

I dati degli immobili sono conformi e corrispondono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento del 21/09/2023, che ne consentono la loro univoca identificazione e individuazione. L'unica eccezione è relativa all'indicazione della Via e numero civico, che anzichè essere *Strada Statale 1 e civico n° 6*, sono:

- ***Via Grosseto al n.c.36 (Abitazione);***
- ***Via Grosseto al n.c.38 (Autorimessa).***

2) QUESITO N. 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Nella documentazione presentata e agli Atti non si sono rilevate carenze.

Risulta presentato l'atto di provenienza ventennale (certificazione Notarile) datato 04 Ottobre 2023, che indica in modo analitico quale è stata la storia ventennale degli immobili, con la

descrizione precisa e dettagliata delle provenienze e formalità delle quali sono stati oggetto gli immobili nei 20 anni antecedenti la redazione dell'atto di pignoramento del 21/09/2023.

(Vedi L'Allegato N°5.0).

3) QUESITO N. 3

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

DATI CATASTALI ATTUALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del ../../2024, il Compendio Immobiliare Pignorato dalla Procedura in oggetto risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano (GR) come segue:

• ABITAZIONE :

Dati Identificativi: Foglio N°207, Particella N°59, Sub.no N°2; Foglio N°207, Particella N°114; Foglio N°207, Particella N.119;

Classamento: Rendita Euro 557,77; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani; Foglio N.207 Particella 119;

Indirizzo: Via Grosseto n. 36, Piano T./ I°;

Dati di Superficie: Totale: 144 mq. - Totale escluso aree scoperte: 126 mq.;

Intestazione Catastale

ritto di Proprietà per 1/1.

• **AUTORIMESSA :**

Dati Identificativi: Comune di Gavorrano (GR) Foglio N. 207, Particella N.59, Sub.no N.4;

Classamento: Rendita Euro 76,56; Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq.; Foglio N.207 Particella 59, Subalterno 4;

Indirizzo: Via Grosseto n. 38, Piano T. ;

Dati di Superficie: Totale: 23 mq.;

Intestazione Catastale

nata a

ritto di Proprietà per 1/1.

➤ Al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano sono depositate le Planimetrie Catastali in scala 1:200, delle unità immobiliari interessate dalla Procedura, da cui è possibile desumere, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

➤ **La planimetria catastale dell'Abitazione** presente in catasto, presentata in data 01/08/1976 protocollo n. 283/a, è sostanzialmente **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare; nella planimetria non è rappresentata la corte esclusiva identificata al foglio N.207, Particella N.119 e nella stessa planimetria, in appendice, è stata annotata la mancanza. Pertanto si renderebbe necessario l'aggiornamento della planimetria catastale con l'inserimento nella planimetria della corte urbana. Si fa presente che la corte è separata e non è direttamente comunicante con l' UIU interessata.-

➤ **La planimetria catastale dell'Autorimessa** presente in catasto, depositata in data 01/08/1976 protocollo n. 283/b, è **conforme** allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

➤ Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, nonché tra queste e lo stato attuale dei luoghi.

➤ I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

(Si veda ALLEGATO N°1.0: Documentazione Catastale).

4) QUESITO N. 4

4) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge N.303/1998, allegata agli Atti e da Visure effettuate dallo scrivente c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla data del 21/09/2023 e fino alla data del 24/09/2024 ultima ispezione telematica, si sono rilevate le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli.

Elenco delle Provenienze e delle formalità pregiudizievoli:

- All' Esecutata [redacted] a quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili in Comune di Gavorrano, Foglio 207 Particella 59 Sub.no 2 graffate Foglio 207 Particella N.114, Foglio 207 Particella 119, in Comune di Gavorrano Foglio 207, Particella N.59, Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 21/03/2006 N.ro di repertorio 63139/2804 Notaio [redacted] Sede GROSSETO trascritto [redacted] da potere [redacted]

- All' Esecutata [redacted] e [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di [redacted] dei beni ciascuno, degli immobili in Comune di Gavorrano Foglio 207 Particella N.114, Particella N.119, Particella N.59 Sub. 2 e Particella N.59 Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 01/08/2002 Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede GROSSETO trascritto ii [redacted] da potere d [redacted] Nata [redacted] a [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli Immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **ISCRIZIONE IPOTECARIA** NN. [redacted] del [redacted] **IPOTECA** VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [redacted] Sede GROSSETO.

A favore

Cod. [redacted]

con [redacted]

l'adice fiscale [redacted]

capitale [redacted]

[redacted] du [redacted] Grava su Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59 Sub.no N.2 graffate Foglio N.207 Particella N.119 e Particella N.

114; Comune di Gavorrano Foglio N. 207, Particella N.59, Sub.no N.4;

- ✓ **ISCRIZIONE NN. 12662/1479 del 19/11/2012** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) di [REDACTED] N.ro di reperto [REDACTED] emesso

[REDACTED] capitale
Eur [REDACTED] Grava su Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59 Sub.no N.2, graffate Foglio 207 Particella N.114; Comune di Grosseto Foglio N.107 Particella N.159 graffate Foglio 107 Particella 157, Sub.no N.1; Comune di Gavorrano Foglio 207 Particella N.59 Sub.no N.4;

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12731/1774 DEL 19/09/2018 derivante da restrizione di beni di [REDACTED] emesso da GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE Sede GROSSETO N.ro di repertorio 4226/1, Foglio N.107 Particella N.157 Sub.no N.1, graffate foglio N.107 Particella N.159;

- ✓ **ISCRIZIONE IPOTECARIA NN. 2134/276 del 25/02/2015** IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 24/02/2015 N.ro di repertorio 64/5112 emesso [REDACTED]

[REDACTED] domicilio
ipotecario eletto con [REDACTED] Nata
[REDACTED] (GR) Codice fiscale
[REDACTED] capitale [REDACTED] Grava su Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59 Sub.no N.2, graffate Foglio 207 Particella N.114; Comune di Grosseto Foglio N.107 Particella N.159 graffate Foglio 107 Particella 157, Sub.no N.1; Comune di Gavorrano Foglio 207 Particella N.59 Sub.no N.4.

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12732/1775 DEL 19/09/2018 derivante da restrizione di beni del 04/07/2018 emesso da GIUDICE DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE Sede GROSSETO N.ro di repertorio 4226/1, Foglio N.107 Particella N.157 Sub.no N.1, graffate foglio N.107 Particella N.159;

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 17517/13194 del 28/10/2021** nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/09/2021 N.ro di Repertorio 1480 emesso da
UFF. GIUD. TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO a favore [REDACTED]

[REDACTED] richiede

[REDACTED] contro

[REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] Grava su Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59
Subalterno N.2 graffate Foglio N.207 Particella N.114, Foglio N.207 Particella N.119;
Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59, Subalterno N.4;

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO NN.14737/11332 del 21/10/2023**, nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/09/2023 N.ro di Repertorio
328 emesso da UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO a favore [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] (Richieder

[REDACTED] contro

[REDACTED] Nata [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Comune di
Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59 Subalterno N.2 graffate Foglio N.207 Particella
N.114 e Foglio N.207 Particella N.119; Comune di Gavorrano Foglio N.207 Particella N.59,
Subalterno N.4.

✓ Dalla data del 21/09/2023 e fino alla data del 24/09/2024 ultima ispezione telematica, non
risultano iscritte altre formalità pregiudizievoli.

(Vedi ALLEGATO N°5.0: *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale fino
alla data del 21/09/2023 e visure ipotecarie aggiornate fino alla data del 24/09/2024*).

CONTROLLI CATASTALI

Da Certificazione Notarile del 21/09/2023 e da controlli effettuati dallo scrivente C.T.U. presso
i competenti Uffici Catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 27/09/2024,
per gli immobili pignorati risulta quanto di seguito:

➤ **Catasto fabbricati** Comune di GAVORRANO (GR) **Foglio N.207 Particella N.59
Subalterno N.2 graffate P.lle N.114 e N.119**, categoria A2, Classe 2, Consistenza 6 vani
Totale: 144 mq., Totale escluse aree scoperte 126 mq., Rendita Catastale Euro 557,77;
Indirizzo VIA GROSSETO n. 36 Piano T-1;

in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 14/07/2021 in atti dal 14/07/2021 (n. 012673/2021);

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 08/10/2002 in atti dal 08/10/2002 (n.044127/2002);

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

➤ **Catasto fabbricati** Comune di GAVORRANO (GR) **Foglio N.207 Particella N.59 Subalterno N.4**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq., Totale: 23 mq., Rendita Catastale Euro 75,56; Indirizzo Via Grosseto n. 38 Piano T.:

in ditta

ena proprietà 1/1;

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 14/07/2021 in atti dal 14/07/2021 (n. 012674/2021);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 08/10/2002 in atti dal 08/10/2002 (n. 044128/2002);

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla data del 21/09/2023 e fino alla data del 27/09/2024 ultima ispezione catastale, non risultano variazioni e/o aggiornamenti catastali.

5. QUESITO N. 5

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

MAPPE CENSUARIE – DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

Sono stati acquisiti le mappe censuarie necessarie per una corretta identificazione dei beni immobili interessati.

Il Piano Operativo (PO) adottato dal Comune di Gavorrano (GR) alla TAV.2.6 - Disciplina del Territorio Urbanizzato - individua la *Normativa vigente sull'Area*: Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e la *Disciplina*: Tcc3 – Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art.30). L'Art.30 riporta gli Interventi e la Disciplina dei “ Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3.

1. Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3 sono rappresentati nel Piano Operativo con l'edificato formatosi per crescita incrementale lungo un'arteria viaria di scorrimento o di distribuzione locale. Sono costituiti da tipologie edilizie miste isolate nel lotto di pertinenza e, talvolta, da edifici lineari in diretto rapporto con lo spazio pubblico.

2. Nei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3 gli interventi ammessi sono volti alla trasformazione e alla riconversione del patrimonio edilizio per la qualificazione dell'immagine urbana, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla razionalizzazione del sistema dei parcheggi e del traffico urbano e all'incentivazione della mobilità pedonale.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.

4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3 sono ammessi:

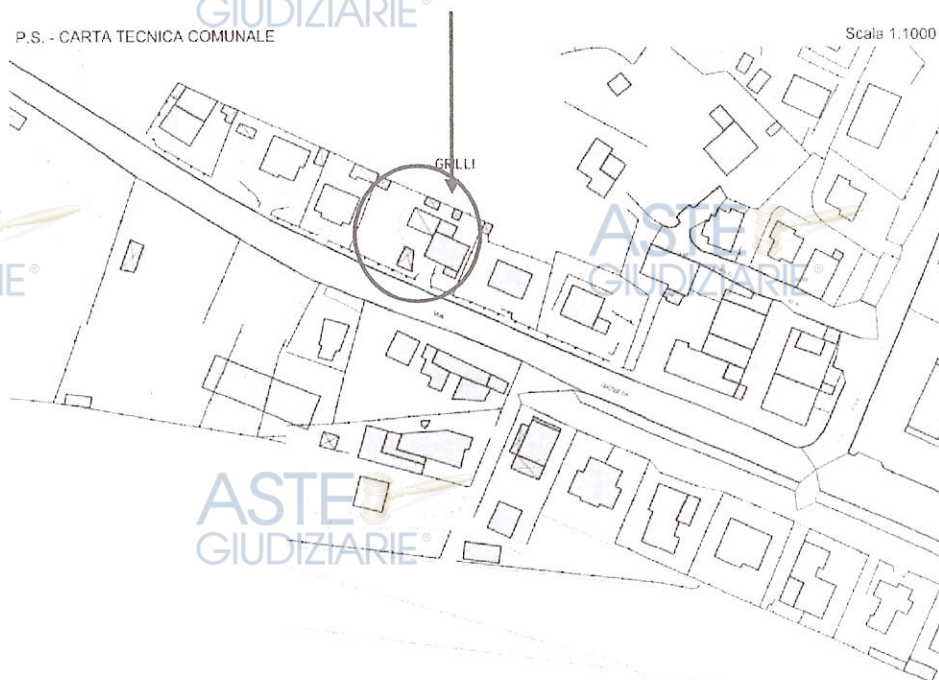
- - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
- - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che si presentano isolati sul lotto di pertinenza.

5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Per gli edifici ad un solo piano presenti all'interno del perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregato lineare - Tcc3, gli interventi di addizione volumetrica sono consentiti in sopraelevazione all'edificio stesso.

6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.

7. Nei Tessuti prevalentemente residenziali ad aggregazione lineare - Tcc3 sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

(Vedi CARTOGRAFIA DEL PIANO STRUTTURALE / OPERATIVO ALLEGATA).-



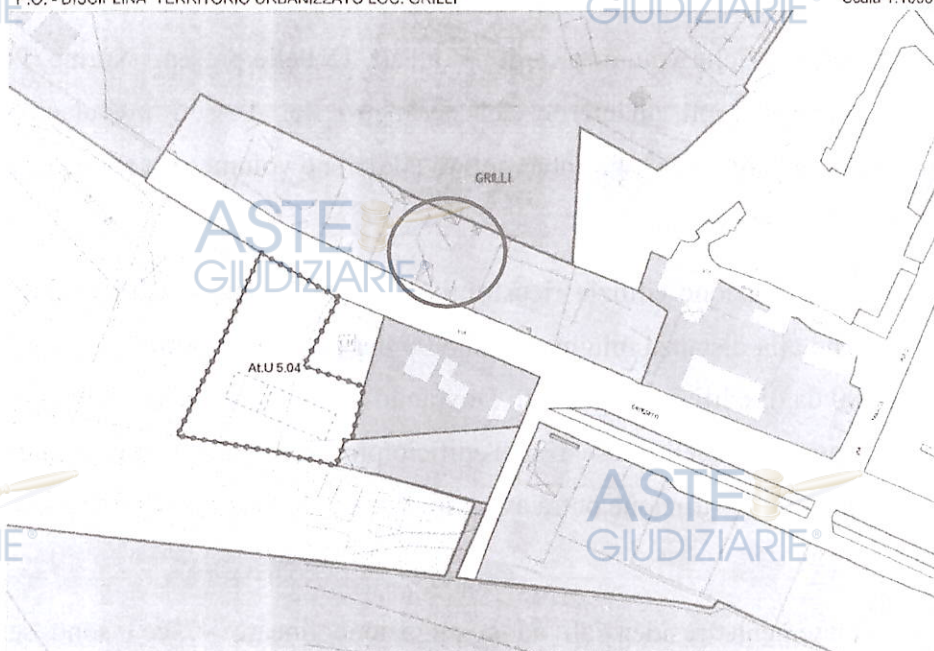
PIANO OPERATIVO del Comune di Gavorrano (GR) – Carta Tecnica Comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

P.O. - DISCIPLINA TERRITORIO URBANIZZATO LOC. GRILLI

Scala 1:1000



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PIANO OPERATIVO del Comune di Gavorrano - TAV.2.6 - Disciplina del Territorio Urbanizzato - Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Disciplina: Tcc3 – Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (Art.30).

P.S. - TAV. VINCOLI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI LOC. GRILLI -

Scala 1:1000



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Relativamente al Compendio Immobiliare oggetto della presente perizia di stima compreso pertinenze ed annessioni, lo Stato Legittimo ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

riferito alle seguenti Pratiche Edilizie presenti agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano:

1 - Pratica Edilizia N. [REDACTED] Permessso di Costruzione [REDACTED] lasciato a [REDACTED] per la costruzione di un piccolo cucinotto, w.c., creazione quartiere indipendente e terrazza con portico, in località Grilli – Catasto foglio N.207, Mappale N.59. (Si veda ALLEGATO N° 4).-

2- Pratica Edilizia N. [REDACTED] Permessso di Costruzione N. [REDACTED] lasciato a [REDACTED] per la costruzione di un box e scale, variazioni di aperture in fabbricato esistente in località Grilli – Catasto foglio N.207, Mappale N.59.

(Si veda ALLEGATO N° 4.0).-

CONDONI / SANATORIE EDILIZIE

Non risultano presentati Condoni e/o Sanatorie Edilizie degli immobili.

CONFORMITÀ' URBANISTICA – EDILIZIA

A) - L' Abitazione indipendente, distribuita tra il Piano Terra e Primo rispetto al Titolo Edilizio originario di cui al precedente punto 1) e lo Stato di Fatto/Realizzato, presenta parziali difformità **al Piano Terreno** consistenti in :

- Costruzione/prolungamento di un muro divisorio interno e realizzazione di un ripostiglio contiguo al sottoscala e adiacente al soggiorno; creazione di un vano porta di accesso;

- Diversa forma in pianta del corpo scala al Piano terreno: da una forma/tipologia a “U” a una forma/tipologia a “L”;

- Diversa consistenza (superficie e volume) e distribuzione interna del cucinotto e w.c.-

❖ Le difformità edilizie riscontrate e sopra riportate a parere dello scrivente sono ammissibili di sanatoria edilizia (CILA in sanatoria/Accertamento di Conformità).-

B) – Il fabbricato, in corpo separato, destinato a cantina/magazzino, al piano terra, pertinente ed annesso alla abitazione principale, **è sostanzialmente conforme** ai Titoli Edilizi Abilitativi riportati al punto 2).

ABITABILITÀ /AGIBILITÀ'

Dalla consultazione delle pratiche edilizie afferenti l'unità immobiliare destinata ad Abitazione, non si è rilevato l'esistenza **del certificato di Abitabilità e/o Agibilità**.-

6. QUESITO N. 6

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda

dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'Abitazione è dotata dell' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015 e ss.mm.ii..

In riferimento a quanto indicato al punto 6) in data 07/07/2022 veniva redatto dal Tecnico Certificatore Arch. Giancarlo Colantuoni l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile avente destinazione residenziale – Codice Identificativo: 0000504573 - trasmesso telematicamente al portale SIERT della R.T. in data 04/07/2022.

(Vedi Allegato N° 6.0)

L'A.P.E., in generale, ha validità di 10 anni dalla presentazione, salvo trasformazioni che ne vadano a modificare caratteristiche planimetriche, strutturali, prestazionali, e/o la proprietà dell' immobile.

7. QUESITO N. 7

7) Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

DESCRIZIONE DELLA LOCALITA' E DELLA ZONA

La Località – Il compendio immobiliare, costituito da una Abitazione di tipo civile con annesse pertinenze esclusive e comuni e da un locale Autorimessa, è sito nel Comune di Gavorrano, (GR), in Località Grilli, Via Grosseto n.ro civico 36 (Abitazione) e n.ro civico 38 (Autorimessa). La Località “Grilli” è situata all'estremità Sud-orientale del Territorio Comunale e dista circa 10 km dal Capoluogo Gavorrano; si sviluppa in pianura lungo la vecchia Via Aurelia (ora Via Grosseto); a metà strada come punto di incontro tra le frazioni collinari di Giuncarico a Est e Caldana a Ovest; inoltre essendo collocata al confine con il comune di Castiglione della Pescaia, dista solamente 4 km dal centro etrusco di Vetulonia. La località è abbastanza popolata e tranquilla (vi risiedono circa duecentocinquanta abitanti); è ben collegata al sistema viario; sono presenti alcuni servizi commerciali, un impianto sportivo, una scuola e una chiesa; nelle vicinanze sono presenti Aziende Agricole.

Si sviluppa e articola prevalentemente sul lato sinistro e destro della Via Grosseto, che l'attraversa per intero.-

La zona in cui è posto il compendio è periferica rispetto all'abitato principale; è posta sul lato destro della Via Grosseto, direzione Nord/Ovest; a ridosso della Via Grosseto dalla quale si accede.

(Vedi sottostante foto aerea della località e Zona: il cerchio rosso e le frecce rosse indicano l'ubicazione del compendio immobiliare).-



DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

❖ - **Descrizione analitica del Fabbricato** – Il fabbricato residenziale cui l'Abitazione di tipo civile (*catastalmente A/2*) ne costituisce porzione da cielo a terra, non è di recente costruzione; si eleva di due piani fuori terra compreso quello terreno; la *tipologia edilizia* è a blocco; la *struttura portante* di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; le *tamponature esterne* sono muratura tradizionale di pietrame e laterizio, cordoli perimetrali in c.a.; i *solai di interpiano* e di *copertura* sono in latero-cemento; il *soffitto* del piano terra e piano primo è in piano, intonacato; la *copertura* del fabbricato è del tipo a padiglione, con manto di copertura in tegole di laterizio; le *cimase* e le *soglie* di porte e finestre sono in pietra naturale; la porta di ingresso alla abitazione è in legno e vetro, a due ante; gli infissi *esterni* sono in legno e alluminio bronzato, a due ante, dotati di vetri semplici e provvisti esternamente di persiane; le *facciate* del fabbricato sono intonacate e pitturate con colore arancione chiaro.

L'area di pertinenza esclusiva, che attornia l'Abitazione su tre lati, è sistemata verde con la presenza di piante e arbusti di vario genere; il marciapiede e il portico antistante l'ingresso principale sono pavimentati in piastrelle di gres tipo cotto; i muretti recinzione e di contenimento del terreno, sono in muratura di pietrame e tufo a faccia vista; le pedate delle scale esterne del porticato sono rivestite in lastre di travertino.

L'area di pertinenza esclusiva staccata dalla Abitazione e identificata dalla P.lla N°119, che si raggiunge percorrendo la corte interna comune, è sistemata a verde con la presenza di arbusti e piante; i confini sono delimitati da muretti di pietrame e tufo a faccia vista e rete metallica; nella parte alta, a Nord, è installato un box prefabbricato in lamiera grecata, facilmente rimovibile. Si presenta in uno scadente stato di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO N°3.0: Documentazione fotografica).-

❖ **Descrizione analitica della Abitazione distribuita tra il Piano Terra e Primo**

L'Abitazione di tipo civile (catastralmente A/2) è distribuita su due livelli, da cielo a terra, con ingresso indipendente; costituisce porzione di un fabbricato residenziale non di recente costruzione; si raggiunge dalla Via Grosseto e lasciata questa percorrendo per un breve tratto un vialetto interno condominiale; l'ingresso è posto sulla destra al Piano terra, nella corte esclusiva, sul fronte principale, lato Sud/Ovest, sottostante un porticato esclusivo.

L'abitazione è così composta e articolata:

➤ ***Al Piano Terreno (destinato alla zona giorno):***

- un porticato esclusivo, antistante l'ingresso principale, fronte Sud/Ovest, della superficie utile di circa 11,20 mq. con altezza di circa 3,07 mt.;
- un ampio soggiorno-pranzo, "open space" della superficie utile di circa 31,30 mq.; provvisto di finestra con affaccio sulla corte esclusiva laterale e una porta-finestra di ingresso che affaccia e apre sul fronte principale, sotto il porticato; una scala interna a rampa ad "L", parzialmente a giorno, lo collega al Piano Primo soprastante; sulla parete di sx, entrando, esiste un caminetto provvisto di canna fumaria;
- uno spazio cottura, della superficie utile di circa 5,40 mq.; è provvisto di un accesso interno dal soggiorno e un accesso esterno con porta-finestra dalla corte esclusiva laterale, fronte a Est del fabbricato; è inoltre provvisto di una finestra, che affaccia nella corte esclusiva tergale;
- un bagno della superficie utile di circa 3,40 mq., contiguo allo spazio cottura; ha accesso diretto dallo spazio cottura; è provvisto di finestra con affaccio nella corte esclusiva retrostante;

- un ripostigli/sottoscala della superficie utile di circa 8,35 mq., posto lateralmente al soggiorno dal quale prende accesso, provvisto di finestra;

- una area esclusiva, che attornia l'abitazione, della superficie catastale di circa 270,0 mq.;

➤ **Al Piano Primo (destinato alla zona notte):**

- un corridoio/disimpegno della superficie utile di circa 3,30 mq.;

- una camera doppia, con ingresso dal disimpegno, della superficie utile di circa 17,80, provvista di finestra con affaccio a Est.;

- una camera doppia, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 16,50, provvista di porta-finestra con affaccio a Sud e che apre su un terrazzo a livello della superficie utile di circa 11,05 mq.;

- un bagno, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 3,10 mq., provvisto di una finestra con affaccio a Sud./Ovest.;

➤ **L'abitazione è corredata di due aree a verde, pertinenziali e esclusive:**

- una identificata dalla p.lla N.114 della superficie catastale di 270,0 mq., che attornia l'abitazione su tre lati;

- l'altra, staccata dalla abitazione, identificata dalla p.lla N.119 della superficie catastale di 135,0 mq., si raggiunge e vi si accede dalla corte/corsia interna condominiale nella parte alta; su questa insiste un box prefabbricato in lamiera grecata adibito a rimessa attrezzi.

➤ La Superficie Utile (SU) della abitazione (Piano Terra e Primo) è di circa mq.(48,45+40,70)=89,15 mq.; la Superficie Accessoria è di circa 22,25 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 111,40 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 120,20 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,90 mt. il P/T. e di 3,20 mt. il P/I°; il Volume Edificato complessivo (VE) è di circa 365,0 mc.; la superficie delle due corti esclusive è di circa Mq.(270,0 + 135,0)= 405,0 Mq.-

Le *tramezzature interne* sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; *gli intonaci interni* sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; *i pavimenti interni* sono in piastrelle di ceramica di diversa dimensione, colore e formato; la *scala interna* che collega il piano terra al piano primo è in muratura con pedate ed alzate rivestite in legno e corrimano in legno; lo *spazio cottura* è rivestito fino ad una altezza di circa 1,50 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro; il *bagno al piano terra* è rivestito fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro, è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie normale/standard, costituiti da: un lavabo a colonna, un vaso tipo w.c., un bidet,

una vasca, la rubinetteria è in acciaio inox; il bagno al piano primo è rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate, formato quadro è dotato è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie normale/ standard costituiti da: un lavabo a colonna, un vaso tipo w.c., un bidet, una doccia a pavimento, la rubinetteria è in acciaio inox; le porte interne sono in legno, ad un anta, con coprifili di legno; i battiscopa sono in ceramica e in legno.

Stato D' Uso e Manutenzione dell'Abitazione

Al momento del sopralluogo l'Abitazione era in un pessimo Stato di Manutenzione e Conservazione e non utilizzabile, al presente, per lo scopo cui è stata realizzata e destinata. Erano presenti suppellettili e mobili di vario genere abbandonati e non più utilizzabili.

(Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.0 - N° 2.1 e fotografico: ALLEGATO N°3.0, predisposti dallo scrivente).

Impianti Tecnologici

Durante il sopralluogo agli immobili è stato accertato la tipologia e le caratteristiche degli impianti tecnologici presenti al loro interno con particolare riguardo alla Abitazione; il locale autorimessa è distaccato dalla abitazione.

- Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere. (D.M. 37/2008, art.1, comma e, lettera a).

L'Abitazione destinata alla residenza si sviluppa su due livelli: piano terreno e primo. Il locale autorimessa è distaccato dalla abitazione ma insiste nello stesso corpo di fabbrica; la fornitura elettrica presente, è unica.

Il contatore di fornitura è posto nel locale cucina della Abitazione, in una cavità della muratura; è del tipo elettronico monofase, modello GEM, risalente all'anno 2003; l'utenza ad esso associata è la n°428-964-969. In prossimità di esso, è presente un quadro elettrico così composto:

- 1 x interruttore magnetotermico differenziale SAREL-Mad4,5, avente sensibilità pari a 0,03 A
- 1 x interruttore magnetotermico bipolare ABB-S941N da 20 Ampère
- 5 x interruttore magnetotermico bipolare ABB-S941N da 16 Ampère;

Dal sopralluogo è emerso, riferendosi in particolar modo alla Abitazione, che le dotazioni impiantistiche risalgono, presumibilmente, a circa 20 anni fa. Esiste una presa di terra, i cavi

elettrici sono sottotraccia e l'impianto è debitamente sezionato in base alla norma CEI 64-08, che prevede il sezionamento dello stesso in base alla metratura ed alle dotazioni presenti all'interno dell'immobile e soprattutto è presente un interruttore differenziale nel quadro elettrico posto nella cucina.

- *Impianti radiotelevisivi, le antenne, e gli impianti elettronici in genere (D.M. 37/2008, art.1, comma e, lettera b).*

Sulla copertura del fabbricato, che comprende due unità immobiliari residenziali sono visibili antenne TV per la ricezione dei canali televisivi e una parabola per la ricezione dei canali satellitari; all'interno della abitazione sono presenti varie prese antenna, che apparecchi TV.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni atmosferiche (fulmini) sarebbe necessario verificare se l'immobile risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni

- *Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione, delle condense, e di ventilazione dei locali/ambienti genere (D.M. 37/2008, art.1, comma e, lettera c).*

L'Abitazione è dotata di un doppio sistema di riscaldamento e per la precisione:

- a) Un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a gas GPL posta nel vano adibito a ripostiglio; al piano primo è presente un termostato per il controllo della temperatura.
- b) Un camino tradizionale a legna posto al piano terra nel locale soggiorno; lo stesso è dotato di una canna fumaria terminante nella copertura;

L'Abitazione è sprovvista di un sistema di raffrescamento.

❖ - **Descrizione analitica dell' Autorimessa posta al Piano Terreno.**

L'**Autorimessa privata** (*catastalmente C/6*) è posta nello stesso corpo di fabbrica senza soluzione di continuità, ma separata/distaccata dalla abitazione principale e descritta al precedente punto. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via Grosseto e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale. *Il corpo di fabbrica*, che la ospita e ne costituisce porzione, è stato edificato nell'anno 1974; si eleva di un piano fuori terra, quello terreno; *la tipologia edilizia* è a blocco; *la struttura portante* di elevazione è in muratura tradizionale di pietra, laterizio e cemento armato; il *paramento esterno* è intonacato e pitturato colore arancio chiaro; il *solaio di copertura* è in latero-cemento, inclinato, a una falda, con il manto di copertura in lastre di amianto; *le grondaie e i pluviali* sono in rame; la finestra (luce) è

del tipo a vasistas, in alluminio; la porta esterna di ingresso è in lamiera zincata sagomata; il soffitto interno non è intonacato; le pareti sono intonacate; il pavimento è in cemento.-

La Superficie Utile (SU) del locale autorimessa è di circa 19,50 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 24,00 mq.; l'Altezza Utile Media (HU) di circa 2,60 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 62,40 mc.-

Impianti

L'Autorimessa non è dotata di alcun impianto di climatizzazione, né invernale, né estiva.

Stato D' Uso e Manutenzione dell'Autorimessa

Al momento del sopralluogo l'autorimessa era in uno scadente stato di manutenzione e conservazione e utilizzata come deposito di materiale di vario genere.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: ALLEGATO N° 2.0 - N° 2.2 e fotografico: ALLEGATO N°3, predisposti dallo scrivente).

PARAMETRI URBANISTICI/ EDILIZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

➤ **ABITAZIONE CIVILE** disposta su due livelli, Piani T/1° (catastalmente: foglio N.207, P.lla N.59, Sub. N.2 - Categoria A/2: abitazione di tipo civile) e P.lle N.114/119.

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	89,15 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.)	22,25 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	111,40 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	120,20 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,90/3,20 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	365,00 mc.

➤ **LOCALE AUTORIMESSA** (posto al Piano Terra con accesso dalla corte comune (catastalmente: foglio N.207, P.lla N.59, Sub. N.4 - Categoria C/6).

- Superficie Utile (SU) – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.-	19,50 mq.
- Superficie Accessoria (SA) - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.).	0,00 mq.
- Superficie Calpestabile (SCal) – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).-	19,50 mq.
- Superficie Edificata (SE) – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.-	24,00 mq.
- Altezza Utile (HU) – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,60 mt.
- Volume Edificato (VE): ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	62,40 mc.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

IMMOBILI	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
➤ ABITAZIONE P/T e P/I:	120,20 mq.	100 %	120,20 mq.
- Superfici accessorie Abitazione:			
- Portico P/T.	11,20 mq.	35 %	3,92 mq.
- Terrazzo P/I°	11,05 mq.	25 %	2,76 mq.
- corte di pertinenza abitazione	270,00 mq.	15% - 5%	16,00 mq.
- corte di pertinenza separata dalla abitazione	135,00 mq.	10% - 2%	4,70 mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE:			147,58 mq.
➤ AUTORIMESSA P./T. in corpo di fabbrica staccato/separato	24,00 mq.	100 %	24,00 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA:

24,00 mq.

NOTA - Le dimensioni e superfici del compendio immobiliare sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser. Le superficie delle aree/corti esclusive scoperte sono state rilevate dalla visura catastale.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 23/01/2023, il Compendio Immobiliare Pignorato dalla Procedura in oggetto risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano (GR) come segue:

➤ **ABITAZIONE CIVILE :**

Dati Identificativi: Foglio N°207, Particella N°59, Sub.no N°2 - Foglio N°207, Particella N°114 e Foglio N°207, Particella N.119;

Classamento : Rendita Euro 567,77; Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani; Foglio N.207 Particella 119;

Indirizzo: Via Grosseto n. 36, Piano T.- I°;

Dati di Superficie: Totale: 144 mq. - Totale escluso aree scoperte: 126 mq.;

Intestazione Catastale:

➤ **LOCALE AUTORIMESSA :**

Dati Identificativi : Comune di Gavorrano (GR) Foglio N. 207, Particella N.59, Sub.no N.4;

Classamento : Rendita Euro 76,56; Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq.; Foglio N.207 Particella 59, Subalterno 4;

Indirizzo: Via Grosseto n. 38, Piano T. ;

Dati di Superficie: Totale: 23 mq.;

Intestazione Catastale:

(Si veda ALLEGATO N°1.0: Documentazione Catastale).

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

CONDOMINO - TABELLE MILLESIMALI

Non esiste un condominio e le relative tabelle millesimi delle singole unità immobiliari e del fabbricato. Le spese sono suddivise secondo l'utilizzo delle parti comuni e le regole contenute negli articoli del Codice Civile che disciplinano in generale la vita condominiale relativa alle parti comuni.

8. QUESITO N. 8

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

*dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;*

DIVISIBILITA' DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente *Perizia di stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, è pignorato per la **quota di 1/1 DI PROPRIETÀ**.

Per la sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche il Compendio Immobiliare pignorato per intero, NON è "comodamente divisibile" in più lotti. La divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene/i.

FORMAZIONE DEL LOTTO

In merito alla vendita delle unità immobiliari costituenti il compendio oggetto della presente *Perizia di Stima*, il sottoscritto C.T.U., ritiene giustificata ed opportuna la vendita del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva in un unico **LOTTO: LOTTO N° 1 (Uno)**.

Il LOTTO N° 1 è come di seguito formato e identificato:

Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà sul Compendio Immobiliare sito in Comune di Gavorrano (GR), frazione/località Grilli, Via Grosseto n.c.36 (Abitazione) e n.c.38 (Locale Autorimessa), Zona periferica Nord/Ovest della località, a ridosso della Via Grosseto dalla quale

vi si accede; composto da una **Abitazione di tipo civile** con ingresso indipendente, distribuita su due livelli, Piano Terra e Primo (da cielo a terra), con annesse aree/corti di pertinenza esclusiva, facente capo a un fabbricato residenziale a blocco elevato di due piani e da un **locale Autorimessa**, in corpo di fabbrica separato, senza interruzione, al Piano Terra.

Il compendio è così costituito e articolato:

➤ **Una Abitazione di tipo civile** con ingresso indipendente dall'antistante porticato e corte esclusiva; è distribuita su due livelli, da cielo a terra, collegati da scala interna, è composta da :

- **Al Piano Terreno (zona giorno):** un porticato, antistante l'ingresso principale, della superficie utile di circa 11,20 mq.; un ampio soggiorno-pranzo, "open space" della superficie utile di circa 31,30 mq., collegato al piano primo soprastante con una scala interna a rampa ad "L", parzialmente a giorno; un ripostiglio/sottoscala della superficie utile di circa 8,35 mq., posto lateralmente al soggiorno dal quale prende accesso; uno spazio cottura, della superficie utile di circa 5,40 mq., con un accesso interno dal soggiorno e un accesso esterno dalla corte esclusiva laterale; un bagno della superficie utile di circa 3,40 mq., contiguo allo spazio cottura e dal quale prende accesso;

- **Al Piano Primo (zona notte),** dopo aver salito la scala interna: un corridoio/disimpegno della superficie utile di circa 3,30 mq.; una camera doppia, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 17,80; una camera doppia, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 16,50, provvista di porta-finestra che apre su un terrazzo a livello della superficie utile di circa 11,05 mq.; un bagno con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 3,10 mq..

L'abitazione è corredata di due aree a verde pertinenziali e esclusive:

- una identificata dalla p.lla N.114 della superficie catastale di 270,0 mq., attornia l'abitazione su tre lati;
- l'altra, staccata dalla abitazione, identificata dalla p.lla N.119 della superficie catastale di 135,0 mq., si raggiunge e vi si accede dalla corte/corsia interna condominiale; su questa insiste un box prefabbricato in lamiera grecata adibito a rimessa attrezzi.
- Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile: pessimo;
- Stato d'uso dell'immobile: libero; non occupato da persone.

Dati Identificativi e di Classamento Catastali della Abitazione compreso pertinenze, annessioni ed accessori:

- **Foglio N.207, Particella N.59, Sub.no N.2, graffate P.lla N.114 e N.119**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 144 mq., Totale escluso aree scoperte: 126 mq., Rendita Euro 557,77;

- **Indirizzo:** Via Grosseto n°36, piano T.-1°;

- **Ultimo Intestatario Catastale** [REDACTED] ta a

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1;

- **Confini:** stessa proprietà, corte comune [REDACTED]

➤ **Un Locale Autorimessa** privato (*catastalmente C/6*) posta in un corpo di fabbrica separato dalla abitazione principale, ma “senza interruzione”. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via Grosseto e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale.

La Superficie Utile (SU) è di circa 19,50 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 24,00 mq.; l'Altezza Utile media (HU) di circa 2,60 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 62,40 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: scadente;

- **Stato d' uso dell' immobile:** occupato dal soggetto esecutato.

Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:

- **Foglio N.207, Particella N.59, Sub.no N.4**, graffata alla P.lla N.59, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq., Superficie Totale: 23 mq., Rendita Euro 75,56;

- **Indirizzo:** Via Grosseto n°38, piano T.;

- **Ultimo Intestatario Catastale** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1;

- **Confini:** corte comune da più lati, prop.tà [REDACTED]

Per una migliore visualizzazione delle unità immobiliari costituenti il LOTTO N°1 si rimanda agli ALLEGATI N° 2.0 - N° 2.1 – N° 2.2 e ALLEGATO N°3: Documentazione fotografica, predisposti dallo scrivente.

QUESITO N. 9

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

STATO LOCATIVO - ALTRO

Il Compendio immobiliare sito nel Comune di Gavorrano (GR), frazione/località Grilli, Via Grosseto n.ri 36 e 38, costituito **da una Abitazione civile** (catastalmente A/2) distribuita su due livelli, piani Terra e Primo, oltre a pertinenze ed annessioni esclusive e comuni e **da un locale Autorimessa** (catastalmente C/6) al Piano Terreno, staccato dal corpo di fabbrica principale, al momento del sopralluogo era libero non occupato né dal soggetto Debitore o Esecutato né da terzi con e senza titolo.

Il compendio immobiliare era ingombro da suppellettili e attrezzi domestici che né costituivano intralcio e/o impedimento.

All'Ufficio del Registro di Grosseto non risultano atti privati contratti di locazione e comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.-

(Vedi L'ALLEGATO N° 3.0: Documentazione fotografica, predisposti dallo scrivente).

10. QUESITO N.10

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sugli immobili oggetto di stima:

- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- Diritti di usi civici e proprietà Comunali;
- Oneri di natura condominiale;
- Altro.

Il compendio immobiliare non è soggetto a Vincolo Paesaggistico di cui all'art.136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (Aree Tutelate per Legge) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

La località e zona in oggetto è classificata come *zona sismica 4: sismicità bassa*.

Il compendio immobiliare sotto l'aspetto del Vincolo Idrogeologico e Ambientale è inserito in una zona con le seguenti caratteristiche: *Classe di pericolosità Geologica: Bassa; Classe di pericolosità Idraulica: Pi2 Media.*

11. QUESITO N. 11

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, 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 2° semestre 2024, si potrebbe verificare.-

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (*detto anche empirico*) in base al parametro tecnico del Mq. di Superficie Commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso e destinazione, dall'epoca di costruzione, dalla località e zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi di mercato applicati in essa. Ad ausilio è stato consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. – anno 2023 – II° semestre – Comune di Gavorrano (GR) - Zona Rurale e piccoli centri Abitati – Destinazione Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili e Autorimesse stato conservativo: normale; il sito web immobiliare "idealista" per valori medi al Mq. degli immobili nel Comune di Gavorrano (GR), località Grilli; le quotazioni immobiliari riportate sul sito web dell'Immobiliare.it: case in vendita; il sito e App. Case.it; per vendita e affitto immobili; altri

dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore riferiti alla località e zona nell'anno in corso.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della località e della zona; l'ubicazione e la posizione; le caratteristiche tipologiche e costruttive; la vetustà; lo stato di conservazione e manutenzione; la conformità urbanistica-edilizia e catastale; la destinazione prevista dalla strumento urbanistico vigente (P.S.- P.O.); lo stato locativo (le unità immobiliari si considerano LIBERE); la consistenza degli immobili; eventuali vincoli di natura urbanistica della zona e del fabbricato/i; le eventuali servitù esistenti; lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell' offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto della procedura, per immobili aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori medi di mercato (Euro/mq./commerciale):

- **ABITAZIONI CIVILI** (Stato conservativo Normale): $\Rightarrow$ **1.500,00 Euro al mq.;**
- **AUTORIMESSE** : (Stato conservativo Normale): $\Rightarrow$ **700,00 Euro al mq.;**

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5%; -
- dello stato manutentivo e conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima;
- della destinazione Urbanistica-Edilizia;
- della Conformità Urbanistica-Edilizia e Catastale;
- di eventuali vincoli esistenti;
- che viene posta in vendita la **quota di 1/1 di Piena Proprietà** del compendio;
- altre considerazioni di carattere generale;

pertanto ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi possa essere attribuito *un valore unitario medio* (Euro/Mq.) riferito alla *Superficie Commerciale*, per la determinazione del valore di mercato di:

- Abitazioni di tipo civile= Euro 1.350,00 al Mq./commerciale;
--

- **Locale Autorimessa** = Euro **630,00 al mq./commerciale;**

Inoltre, tenuto conto che:

▪ lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziaria e considerando quindi un decremento pari al 10%, ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che all'immobile di cui trattasi possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di :

❖ **ABITAZIONE Civile:** 1.350,00 Euro x 0,90 = 1.215,00 Euro al Mq./commerciale, per vendita giudiziaria;

❖ **LOCALE AUTORIMESSA:** 630,00 Euro x 0,90 = 570,00 Euro al Mq./commerciale, per vendita giudiziaria;

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Premesso quanto sopra, e conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE dell' immobile riportata al § 2.3 della presente relazione, si stima il più probabile Valore Attuale di mercato dello stesso compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, etc.

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

➡ **ABITAZIONE Civile:**

▪ Mq. 147,58 x 1.350,00 Euro/mq. = 199.250,00 Euro in c.t.

Diconsi : centonovantanovemiladuecentocinquanta/00 Euro

➡ **LOCALE AUTORIMESSA:**

▪ Mq. 24,00 x 630,00 Euro/mq. = **15.100,00 Euro in c.t.**

Diconsi : quindicimilacento/00 Euro

VALORE DI MERCATO : = 214.350,00 Euro in c.t.

Diconsi: duecentoquattordicimilatrecentocinquanta/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER VENDITA GIUDIZIARIA

➡ **ABITAZIONE Civile:**

▪ Mq. 147,58 x 1.215,00 Euro/mq. = 179.300,00 Euro in c.t.

Diconsi : centosettantanovemilatrecento/00 Euro

➡ **LOCALE AUTORIMESSA:**

▪ Mq. 24,00 x 570,00 Euro/mq. = **13.700,00 Euro in c.t.**

Diconsi : tredicimilasettecento/00 Euro

VALORE TOTALE PER VENDITA GIUDIZIARIA .. = 193.000,00 Euro in c.t.

Diconsi : centonovantatremila/00 Euro

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori

VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) PREZZO BASE per vendita Giudiziale

II LOTTO N° 1 (Uno) è come di seguito identificato:

– Quota pari a 1/1 del diritto di Piena Proprietà su Compendio Immobiliare posto in Comune di Gavorrano (GR), frazione/località Grilli, Via Grosseto n.c.36 (Abitazione) e n.c.38 (Locale autorimessa), Zona periferica Nord/Ovest della località, a ridosso della Via Grosseto; composto da una Abitazione di tipo civile con ingresso indipendente, distribuita su due livelli, da cielo a terra, con annesse pertinenze esclusive, facente capo a un fabbricato residenziale a blocco elevato di due piani fuori terra e un locale Autorimessa, in corpo di fabbrica separato, al Piano terra.

Il compendio immobiliare è così composto e articolato:

❖ Da una Abitazione di tipo civile con ingresso indipendente, distribuita su due livelli, da cielo a terra, composta da :

- **Al Piano Terreno (zona giorno):** un porticato, antistante l'ingresso principale, della superficie utile di circa 11,20 mq.; un ampio soggiorno-pranzo, "open space" della superficie utile di circa 31,30 mq.; collegato al piano primo soprastante con una scala interna a rampa ad "L", parzialmente a giorno; un ripostiglio/sottoscala della superficie utile di circa 8,35 mq., posto lateralmente al soggiorno dal quale prende accesso; uno spazio cottura, della superficie utile di circa 5,40 mq., con un accesso interno dal soggiorno e un accesso esterno dalla corte esclusiva laterale; un bagno della superficie utile di circa 3,40 mq., contiguo allo spazio cottura e dal quale prende accesso.

- **Al Piano Primo (zona notte):** un corridoio/disimpegno della superficie utile di circa 3,30 mq.; una camera doppia, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 17,80; una camera doppia, con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 16,50, provvista di porta-finestra che apre su un terrazzo a livello della superficie utile di circa 11,05 mq.; un bagno con accesso dal disimpegno, della superficie utile di circa 3,10 mq.;

L'abitazione è corredata di due aree a verde pertinenziali e esclusive:

- una identificata dalla p.lla N.114 della superficie catastale di 270,0 mq., attornia l'abitazione

su tre lati;

- l'altra, staccata dalla abitazione, identificata dalla p.lla N.119 della superficie catastale di 135,0 mq., si raggiunge e vi si accede dalla corte/corsia interna condominiale; su questa insiste un box prefabbricato in lamiera grecata adibito a rimessa attrezzi.

- Dati Metri Totali della Abitazione : La Superficie Utile (SU) è di circa 89,15 mq.; la Superficie Accessoria (SA) è di circa 22,250 mq.; la Superficie Calpestabile (SU+SA) è di circa 111,40 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 120,20 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,90 mt. al P/T. e di circa 3,20 mt. al P/I; il Volume Edificato (VE) è di circa 365,00 mc.-

Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:

- Foglio N.207, Particella N.59, Sub.no N.2, graffate P.lla N.114 e N.119, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 144 mq., Totale escluso aree scoperte: 126 mq., Rendita Euro 557,77;

- Indirizzo: Via Grosseto n°36, piano T.-1;

- Ultimo Intestatario Catastale

Diritto di Proprietà per 1/1.

- Confini: stessa proprietà, corte comune, prop.

❖ **Da un Locale Autorimessa** (catastalmente C/6) posto in un corpo di fabbrica separato dalla abitazione principale. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via Grosseto e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale.

- Dati Metri Totali della Autorimessa: La Superficie Utile (SU) è di circa 19,50 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 24,00 mq.; l'Altezza Utile media (HU) di circa 2,60 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 62,40 mc.-

Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:

- Foglio N.207, Particella N.59, Sub.no N.4, graffata alla P.lla N.59, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq., Superficie Totale: 23 mq., Rendita Euro 75,56;

- Indirizzo: Via Grosseto n°38, piano T.;

- Ultimo Intestatario Catastale

Diritto di Proprietà per 1/1.

- Confini: corte comune da più lati, prop.



VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) :

= 193.000,00 Euro in cifra tonda

Diconsi : centonovantatremila/Euro

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva,
ammissioni e accessori*

Grosseto, li 30/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

ALLEGATI :

- ALLEGATO N. 1 : Documentazione Catastale degli immobili;
- ALLEGATO N. 2: Elaborati Tecnico-Grafici dello Stato Attuale del compendio immobiliare redatti dallo scrivente C.T.U.;
- ALLEGATO N. 3: Documentazione Fotografica dello stato attuale del compendio immobiliare;
- ALLEGATO N. 4: Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;
- ALLEGATO N. 5: Relazione notarile Ipocatastale e Ispezione Ipotecaria aggiornata degli immobili;
- ALLEGATO N. 6: Copia Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il C.T.U.

Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente

INDICE

Relazione di Stima – PROCEDURA GIUDIZIARIA N. 136/ 2021 R.G.E.I.

- Introduzione	pag.02
- Svolgimento del' incarico – Quesiti	pag.02
- Premessa	pag.06
- Identificazione dei beni immobili della procedura	pag.04
- Relazione Peritale	pag.06
QUESITO N. 1	pag.06
- Verifica della documentazione	pag.07
QUESITO N. 2	pag.07
QUESITO N. 3	pag.08
- Dati Catastali Attuali del Compendio.....	pag.08
QUESITO N. 4	pag.09
- Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.09/10
- Controlli Catastali.....	pag.12
QUESITO N. 5	pag.13
- Mappe Censuarie – Disciplina Urbanistica / Edilizia	pag.14
- Conformità Urbanistica / Edilizia – Titoli Edilizi del Compendio	pag.16
- Condoni Edilizi/Sanatorie	pag.17
- Conformità Urbanistica del Compendio	pag.17
- Abitabilità / Agibilità del Compendio	pag.17
QUESITO N. 6	pag.17
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)	pag.18
QUESITO N. 7	pag.18
- Descrizione della Località e della Zona	pag.18
- Descrizione analitica del compendio immobiliare oggetto di pignoramento...	pag.19
- Parametri Urbanistici ed Edilizi del Compendio Immobiliare	pag.24
- Dati Catastali Attuali e Confini del Compendio	pag.26
- Condominio / Tabelle millesimali	pag.27
QUESITO N. 8	pag.27
- Divisibilità dei Beni	pag.27
- Formazione dei Lotti / Lotto	Pag.27

QUESITO N. 9	pag.29
- Stato locativo – Altro	pag.30
QUESITO N. 10	pag.30
- Vicoli, Diritti, Servitù, Altro	pag.30
QUESITO N. 11	pag.31
- Criterio di Stima Adottato	pag.31
- Stima del più probabile Valore di Mercato del Compendio	pag.32
- Valore di Mercato del Compendio	pag.33
- Valore del Compendio immobiliare per vendita Giudiziaria.....	pag.33
- Valore del Compendio Immobiliare	pag.33
- Valore del Lotto N° 1 (Uno) Prezzo Base	pag.34/36
ALLEGATI :	pag.39

- ALLEGATO N. 1: da pag. 39 a pag. 45
- ALLEGATO N. 2 : da pag. 46 a pag. 49
- ALLEGATO N. 3 : da pag. 50 a pag. 66
- ALLEGATO N. 4 : da pag. 67 a pag. 76
- ALLEGATO N. 5 : da pag. 77 a pag. 86
- ALLEGATO N° 6 da pag. 87 a pag. 93

Grosseto, li 30/09/2024

Il C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi

F.to digitalmente