

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Procedura Esecuzione Immobiliare 116/2019

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 02/02/2022

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

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato ad Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 31/07/2019 Repertorio numero 1852, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/08/2019 al numero 8195 del Registro Particolare ed al numero 11283 del Registro Generale, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.).

In data 04/11/2019, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

1° QUESITO

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

2° QUESITO

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° QUESITO

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

4° QUESITO

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

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

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

7° QUESITO

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

8° QUESITO

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

9° QUESITO

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

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

10° QUESITO

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

11° QUESITO

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

12° QUESITO

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

trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che il CTU:

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

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nel Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 31/07/2019 Repertorio numero 1852, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/08/2019 al numero 8195 del Registro Particolare ed al numero 11283 del Registro Generale, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], sull' immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8. (allegato P):

"...ho sottoposto a pignoramento i seguenti beni di proprietà per 1/2 ciascuno di [REDACTED]

di cui il creditore pignorante mi ha fornito la seguente descrizione: sull' immobile sito in Comune di Massa Marittima (GR), alla Via Basilicata n. 40, fraz Prata, censito presso l'Agenzia del Territorio di detto Comune al foglio 115, particelle 250, sub. 8, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale euro 433,82".

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che in data 07/09/2019 è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

CONSERVATORIA DI GROSSETO - AGGIORNAMENTO AL 03/02/2022

OGGETTO: NCEU Comune di Massa Marittima, Via Basilicata n.40:

- Foglio 115 particella 250 subalterno 8, categoria A/4, classe 4^a, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 101 e rendita Euro 433,82.

N.b. l'immobile risulta così censito dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

INTESTAZIONE CATASTALE:

PROVENIENZE:

Ai signori [REDACTED], come sopra generalizzati, i diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile oggetto della presente relazione, sono pervenuti con Scrittura privata autenticata dal notaio Savona Francesco Luigi di Massa Marittima in data 04/11/2009 Repertorio numero 27.024 Raccolta numero 10.194, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/11/2009 al numero 10728 del Registro Particolare ed al numero 16418 del Registro Generale, da [REDACTED] per 6/24 della Piena Proprietà, come Bene Personale, [REDACTED] per 6/24, [REDACTED] per 2/24, [REDACTED] per 3/24, [REDACTED] per 2/24, [REDACTED] per 2/24 e [REDACTED] per 3/24.

I signori [REDACTED], come sopra generalizzati, i diritti di $\frac{3}{24}$ della Piena Proprietà ciascuno, sono stati chiamati all'eredità della Successione di [REDACTED] deceduto in data 12/01/2007, giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 16/03/2007 al Repertorio numero 21 Volume 257/7, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/10/2008 al numero 9886 del Registro Particolare ed al numero 15353 del Registro Generale. Il de-cuius [REDACTED] lascia la sua quota di $\frac{3}{12}$ della Piena Proprietà al coniuge [REDACTED] e al figlio [REDACTED] in parti uguali, sull'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza. N.b. per la continuità delle trascrizioni sull'immobile non risulta trascritta l'accettazione di eredità contro [REDACTED]

I signori [REDACTED], come sopra generalizzati, i diritti di $\frac{2}{24}$ della Piena Proprietà ciascuno, sono stati chiamati all'eredità della Successione di [REDACTED] deceduto in data 08/07/2000, giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data 22/12/2000 Repertorio numero 86 Volume 607, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/09/2002 al numero 9618 del Registro Particolare ed al numero 13174 del Registro Generale. Il de-cuius [REDACTED] lascia la sua quota di $\frac{1}{4}$ della Piena Proprietà al

coniuge [REDACTED] ed ai figli [REDACTED] in parti uguali,
sull'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza.

N.b. per la continuità delle trascrizioni sull'immobile non risulta trascritta l'accettazione di eredità
contro [REDACTED].

Ai signori [REDACTED], unitamente ai defunti [REDACTED]
[REDACTED], tutti come sopra generalizzati, i diritti di $\frac{1}{4}$ della Piena Proprietà ciascuno,
sull'immobile in oggetto, sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Alessandro
Marzocchi di Gavorrano in data 13/05/1981 Repertorio numero 3.557, registrato a Grosseto il
01/06/1981 al numero 1913/I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data
08/06/1981 al numero 5210 del Registro Particolare ed al numero 6832 del Registro Generale, dall'
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI della Provincia di Grosseto con sede in
Grosseto.

GRAVAMI

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Francesco Luigi Savona del 04/11/2009 Repertorio
numero 27.025 Raccolta numero 10.195**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in
data 13/11/2009 al numero 3323 del Registro Particolare ed al numero 16419 del Registro Generale,
derivante da concessione a garanzia di Mutuo a favore [REDACTED]

[REDACTED] emessa per Euro 65.000,00, garantita da Ipoteca totale per Euro 130.000,00,
estinguibile in anni 13, contro [REDACTED]

[REDACTED], come sopra generalizzati e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà
ciascuno, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito alNCEU di detto comune
al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

- **Ipoteca legale emessa da Equitalia Gerit Spa in data 24/05/2010 Repertorio numero
114279/51**, Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 01/06/2010 al numero 1781
del Registro Particolare ed al numero 8373 del Registro Generale, derivante da Ipotecalegale
ai sensi Art.77 Dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a favore [REDACTED]

[REDACTED] emessa per Euro 81.518,86, garantita da Ipoteca totale di

Euro 163.037,72, contro [REDACTED]
[REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

[REDACTED] **Ipoteca Giudiziale emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 12/01/2010 Repertorio numero 48**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/06/2010 al numero 1874 del Registro Particolare ed al numero 8691 del Registro Generale, derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED], emesso per Euro 1.404,00, garantito da Ipoteca totale di Euro 8.000,00, contro [REDACTED]
[REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

- **Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale di Siena in data 03/02/2012 Repertorio numero 666/2012**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/03/2012 al numero 341 del Registro Particolare ed al numero 3136 del Registro Generale, derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] emesso per Euro 35.723,50, garantito da Ipoteca totale di Euro 65.000,00, contro [REDACTED]
[REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

- **Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale di Siena in data 03/02/2012 Repertorio numero 666/2012**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/03/2012 al numero 342 del Registro Particolare ed al numero 3137 del Registro Generale, derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED], emesso per Euro 14.000,00, garantito da Ipoteca totale di Euro 35.000,00, contro [REDACTED]
[REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

- **Ipoteca legale emessa da** [REDACTED] **in data 02/07/2014 Repertorio numero 255/5114**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/07/2014 al numero 918 del Registro Particolare ed al numero 6991 del Registro Generale, derivante da Ipoteca legale ai sensi Art.77 Dpr 602/73, a favore di [REDACTED] emessa per Euro 31.850,54, garantita da Ipoteca totale di Euro 63.701,08, contro [REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

- **Ipoteca concessione Amministrativa/Riscossione emessa** [REDACTED] in data 06/07/2018 Repertorio numero 967/5118, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/07/2018 al numero 1381 del Registro Particolare ed al numero 9550 del Registro Generale, derivante da ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore [REDACTED] emessa per Euro 1.013.281,47, garantita da Ipoteca totale di Euro 2.026.562,94, contro [REDACTED] e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

TRASCRIZIONI CONTRO:

-**Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 31/07/2019 Repertorio numero 1852**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/08/2019 al numero 8195 del Registro Particolare ed al numero 11283 del Registro Generale, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], e gravanti sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile sito in Comune di Massa Marittima, censito al NCEU di detto comune al Foglio 115 particella 250 subalterno 8.

N.B. Si precisa che, nel presente Atto di Pignoramento è indicato il soggetto contro [REDACTED]

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo

seguito ai preventivi accordi con il Custode l.v.g. Fabio Pasquini, eseguiva n. 1 sopralluogo, il giorno 13/02/2020. (allegato 9B)

LA ZONA

L'appartamento, ricompreso nella presente procedura, insiste nell'abitato di Prata, frazione di Massa Marittima (Gr), in Via Basilicata n. 40.

Prata è una frazione del comune italiano di Massa Marittima, nella provincia di Grosseto, in Toscana. Il borgo è situato a circa 12 km a nord-est del capoluogo comunale nell'area delle Colline Metallifere grossetane.

Massa Marittima è un comune italiano di 8.278 abitanti della provincia di Grosseto in Toscana. Centro principale dell'area delle Colline Metallifere grossetane, è membro dell'Unione di comuni montana Colline Metallifere. Come località turistica maremmana ha ottenuto importanti riconoscimenti per la qualità ambientale.

La zona è considerata interessata per il turismo estivo.

SERVIZI

La zona è provvista dei servizi base.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato è costituito da appartamento, al piano terzo, costituito da quattro vani (soggiorno, cucina e due camere), ingresso, bagno disimpegno e veranda, corredato da una cantina al piano primo-sottostrada, a confine con vano scale comuni.

L'immobile costituisce porzione edificio popolare.

L'edificio è corredato da una corte comune ed è costituito da otto appartamenti e cantine. (vedi allegato 7A).

Il fabbricato è sviluppato su numero quattro elevazioni fuori terra e una seminterrata.

L'edificio è costruito con struttura mista e finitura ad intonaco tinteggiato.

La copertura è a falde inclinate con manto di tegole.

Gli infissi esterni sono completi di persiane e le finestre sono in legno e vetro. La porta di accesso è in legno non blindata.

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

L'accesso agli immobili risulta unico esterno. L'edificio è dotato di corte comune carrabile.

L'appartamento, posto al piano terzo, al piano terzo, costituito da quattro vani (soggiorno, cucina e due camere), ingresso, bagno disimpegno e veranda, corredato da una cantina al piano primo-sottostrada, a confine con vano scale comuni. (vedi allegato 7A).

a) L'appartamento misura:

Abitazione: superficie utile mq 72,26 e lorda **mq 94,00**

altezza interna: ml 3,00

Veranda: superficie utile mq 2,19 e lorda **mq 2,62**

Terrazza: superficie utile mq 4,20 e lorda **mq 4,55**

Cantina: superficie utile mq 11,27 e lorda **mq 16,20**

altezza interna: ml 2,30

(vedi Allegato lettera 2.A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

I pavimenti e rivestimenti sono in gres smaltato.

L'immobile insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento con cantina risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale - A/P7) pari a 124,48/1000.

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

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

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

L'immobile è censito al **Catasto fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR):**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Castiglione di Massa Marittima attualmente è dotato sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico.

L'immobile risulta classificato nella zona

Stralcio normativo:

ART.12_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – "B" SOTTOZONA "B2" COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con densità edilizie modeste (If da 2,00 a 3,00 mc./mq).

12.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 2,00 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.*
- b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 2,00 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.*
- c)_ rapporto di copertura – Rc (max) $\leq$ a 40%, oppure $\leq$ a quanto esistente se superiore al 40%;*
- d)_ altezza – H (max) $\leq$ a m. 9,50, oppure $\leq$ a quanto esistente se superiore a m.9,50;*
- e)_ distanze fra edifici – De (minima) $\geq$ a m. 10,00, oppure $\leq$ a quanto esistente;*
- f)_ distanza dai confini – Dc (minima) $\geq$ a m. 5,00, oppure $\leq$ a quanto esistente;*

Vincoli:

Vincolo Idrogeologico – R.D. n. 3267/1923

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITA AGLI ATTI CONCESSORI

APPARTAMENTO

L'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità all'autorizzazione edilizia del 16/10/1952.

In relazione alla realizzazione della veranda, Il Sindaco del Comune di Massa Marittima ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria numero 108 del 14/02/1989 (numero protocollo 11840/88)

L'abitabilità è stata rilasciata in data 14/02/1989. (vedi allegato 8)

Lo stato del Condono edilizio risulta rappresentato nella planimetria catastale dalla quale si evince una differenza nelle altezze interne dei locali (differenza in riduzione). Attualmente l'appartamento risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati in base all'applicazione del comma 2 degli articoli 198 del LRT 65/2014 e 34bis del DPR 380/01.

Gli immobili possono essere considerati conformi ai titoli edilizi rilasciati nelle more delle tolleranze esecutive degli stessi.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato è uno e quindi verrà ricompreso in un unico lotto di vendita. (vedi allegato 1A e 1B).

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Il bene pignorato verrà ricompreso in un unico lotto di vendita come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene di proprietà dei sig. [REDACTED] risulta libero nella disponibilità degli esecutati ed è completamente arredato con mobilio da smaltire. (vedi allegato 9B).

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata in data 25/01/2022 un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto. La stessa in data 28/01/2022, ha certificato, che a nome di [REDACTED]

come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto l'immobile de procedura.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti trascritti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

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

L'appartamento insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento, risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale - quota AP7) pari a 124,48/1000.

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

Si allega prospetto fornito dall'amministratore di condominio, ove risulta evidenziato un debito nei confronti del Condominio complessivo a fine 2021 pari a: € 21.770,92 del quale risulta un debito per l'anno 2021 pari a € 236,51. Non risulta ancora documentato il debito per l'anno in corso.(allegato 11).

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

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

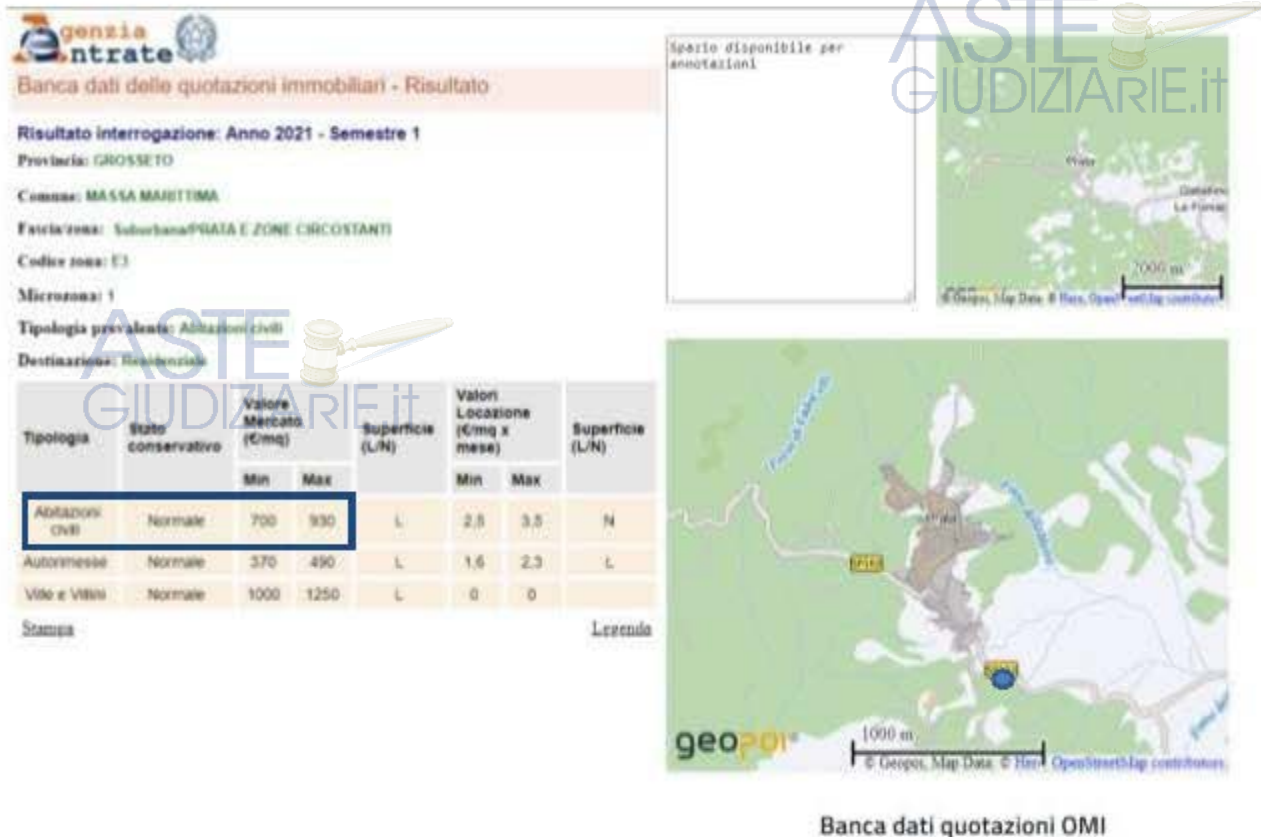
Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, ma che nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori. Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche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

VALORE DI STIMA

Da una ricerca di mercato effettuata nella zona, su immobili con caratteristiche costruttive, distributive e destinazioni simili Provincia di GROSSETO, Comune di MASSA MARITTIMA,

Fascia/zona Suburbana/PRATA E ZONE CIRCOSTANTI, Codice zona E3, Microzona 1, Tipologia

prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale, sono emersi i seguenti valori medi comprensivi dei proporzionali diritti sui beni comuni (vano scala, ecc):



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

Nel caso dell'immobile interessato dalla procedura, visto lo stato conservativo "sufficiente", lo scrivente ritiene che debba essere applicato il valore minimo indicato in tabella per abitazioni civili, stato di conservativo normale, pari a **€/mq 700,00**

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

Veranda: €/mq 700,00 x 50% = **€/mq 350,00**

Terrazza: €/mq 700,00 x 25% = **€/mq 175,00**

Cantina: €/mq 700,00 x 50% = **€/mq 350,00**

LOTTO UNICO:

Abitazione: superficie utile mq 72,26 e lorda **mq 94,00**

Veranda: superficie utile mq 2,19 e lorda **mq 2,62**

Terrazza: superficie utile mq 4,20 e lorda **mq 4,55**

Cantina: superficie utile mq 11,27 e lorda mq 16,20

Appartamento - mq lordi 94,00 x €/mq lordo 700,00 =	€ 65.800,00
Veranda - mq lordi 2,62 x €/mq lordo 350,00 =	€ 917,00
Terrazza - mq lordi 4,55 x €/mq lordo 175,00 =	€ 796,25
Cantina - mq lordi 16,20 x €/mq lordo 350,00 =	€ 5.670,00
Detrazioni di cui al punto 11 =	-€ 236,51
Totale valore stimato	€ 72.946,00

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

€ 72.946,00 arrotondato in C.T. € 73.000,00 (€uro SETTANTATREMILA/00).

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

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Alla presente relazione si allega:

Allegato lettera **P** - atto di pignoramento.

Allegato lettera **1A** - Mappa, visura e planimetria catastale.

Allegato lettera **1B** - Atto di provenienza numero 10728 del Reg. Part. N.16418.

Allegato lettera **2.A** - Rilievo immobili.

Allegato **5B** - Inquadramento.

Allegato **5C** - estratto mappa e RU.

Allegato **7A** - Documentazione fotografica.

Allegato **8** - Documentazione edilizia.

Allegato **9A** - Istanza Attestazione Agenzia delle Entrate.

Allegato **9B** - Verbale di primo accesso.

Allegato **11** - Oneri di natura condominiale e bilanci.

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina **18** di **18**

Ing. Civile e Ambientale Junior Mauro Masetti - Via Oberdan 11 - 58100 Grosseto
Mail mauro.masetti11@virgilio.it - tel/fax 0564/26330 - cell 328/0172630
P.I. 01230620534 C.F. MST M,RA 77P13 G088J

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



LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento, posto al piano tero, dell'edificio condominiale, sito in Via Basilicata n. 40 in Prata, frazione di Massa Marittima, Provincia di Grosseto.

L'appartamento, posto al piano terzo, al piano terzo, costituito da quattro vani (soggiorno, cucina e due camere), ingresso, bagno disimpegno e veranda, corredato da una cantina al piano primo-sottostrada, a confine con vanoscale comuni.

a) L'appartamento misura:

Abitazione: superficie utile mq 72,26 e lorda **mq 94,00**

altezza interna: ml 3,00

Veranda: superficie utile mq 2,19 e lorda **mq 2,62**

Terrazza: superficie utile mq 4,20 e lorda **mq 4,55**

Cantina: superficie utile mq 11,27 e lorda **mq 16,20**

altezza interna: ml 2,30

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

I pavimenti e rivestimenti sono in gres smaltato.

L'immobile insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento con cantina risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale - A/P7) pari a 124,48/1000.

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

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Massa Marittima, al foglio 115, p.lla 250, sub. 8, categoria A/4, classe 4[^], consistenza 6 vani, sup cat. Mq 101 (tot. escluse aree scoperte mq 100), rendita 433,82, indirizzo: Via Basilicata n. 40 - piano 3 -S1

PREZZO BASE: € . 73.000.00 (Euro SETTANTATREMILA/00).