

**TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedimento Giudiziario n. 128/2019 R.G.E.I.**

Promossa da  
**BANCA NAZIONE DEL LAVORO s.p.a**  
 Contro  
**IMMOBILIARE ROMANA s.p.a.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
 Dott.ssa Cristina Nicolò

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai**

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **23.12.2019** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

**SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA':**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **26.06.2020** con il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima unitamente alla presenza del Custode dell'Immobile Dott. Alessandro Salvini, che contestualmente, redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

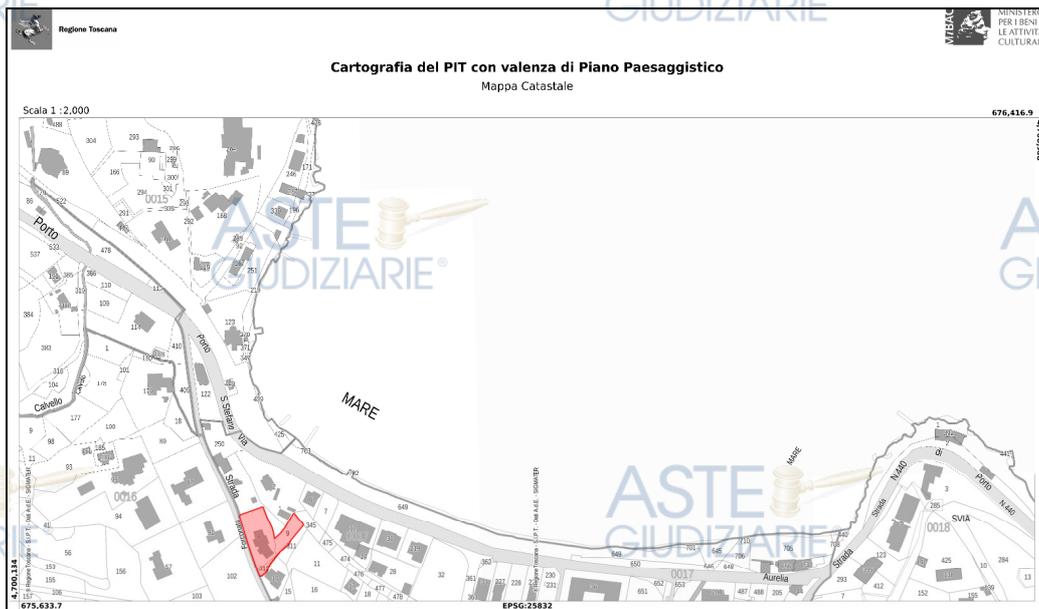
**RELAZIONE SUGLI IMPIANTI**

di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 depositata in data 30.06.2020 dall' Arch. Giancarlo Colantuoni

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Compendio immobiliare in via del Calvello, loc. Pozzarello nel comune di Monte Argentario costituito da:

- Fabbricato abitativo e corte esclusiva catastalmente identificato al NCEU al foglio 17 p.IIa 8;
- Giardino privato di pertinenza del fabbricato catastalmente identificato al NCEU al foglio 17 p.IIa 9;
- Terreno sul quale sorge un car-port catastalmente identificato al NCEU al foglio 17 p.IIa 312;



**MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO OGGETTO DELLA PROCEDURA**

**PREMESSA**

Con la procedura N. 36/2024 R.G. è stata risolta la questione relativa alla continuità delle trascrizioni degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario (GR) identificati al Fg. 17 mapp. 312 e Fg 17 mapp 9; si è provveduto poi al pignoramento del "Diritto di piena proprietà" per quota 1/1, riferito entrambe le particelle, spettante alla società IMMOBILIARE ROMANA S.P.A. - (C.F. 12104271007) con atto trascritto in data 21/03/2024 presso la CRR.II di Grosseto al R.G. n. 4291 e R.P. n. 3398.  
Con verbale del 17.07.2024 l'esecuzione 36/2024 è stata riunita con la Procedura n. 128/2019.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

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)"**

La Dichiarazione Notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, redatta a firma della ██████████ del 22.10.2019, è completa.

**1.a) "Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato"**

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare al Custode le Planimetrie catastali degli immobili pignorati.

**1.b) "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"**

**Unità immobiliare fg 17 p.lla 8**

Le informazioni riportate nell'Atto di Pignoramento di immobili, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 09/09/2019 ai nn.12219/8877, sono **conformi** alla descrizione attuale del bene.

**Unità immobiliare fg 17 p.lla 9**

Le informazioni riportate nella Nota di Trascrizione del 21/03/2024 n.ri. 4291/3398 sono **conformi** alla descrizione attuale del bene.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 312**

Le informazioni sulle unità immobiliari riportate nella Nota di Trascrizione del 21/03/2024 n.ri. 4291/3398, **non** sono conformi ma consentono l'individuazione del bene.  
La difformità consiste nella presenza del car-port che sorge sulla p.lla 312.

**N.B. nonostante l'aggiornamento del Pignoramento, dal punto di vista catastale gli immobili p.lla 9 e p.lla 312 sono ancora intestati alla Società TIVOLI SPA con sede a Milano.**

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);**

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire l'atto di provenienza ultraventennale:

ATTO DI COMPRAVENTDITA - del 28.06.1973 ██████████, repertorio n. 21916/7077, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto in data 23.07.1973 ai numeri 9731/6516 (ALLEGATO 02)

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

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (**ALLEGATO 01**).

**3.a) "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;**

**Unità immobiliare fg 17 p.lla 8**

L'unità immobiliare **NON** rientra nella casistica del presente quesito.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 9**

L'unità immobiliare **NON** rientra nella casistica del presente quesito.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 312**

Il carport realizzato sul terreno non è stato accatastato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale della p.lla 312 possono essere ragionevolmente quantificate in € 1.000,00 oltre iva e cassa di previdenza.

**3.b) "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"**

**Unità immobiliare fg 17 p.lla 8**

La descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ed entrambe corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 9**

La descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ed entrambe corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 9 e 312**

La descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza **non** corrisponde esattamente a quella allo stato attuale dei luoghi; la difformità consiste nella presenza del carport.

**3.c) "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"**

L'unità immobiliare **NON** rientra nella casistica del presente quesito.

**3.d) "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"**

L'unità immobiliare **NON** rientra nella casistica del presente quesito.

3.e) "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"

L'unità immobiliare **NON** rientra nella casistica del presente quesito.

3.f) "Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi";

Per le unità immobiliari interessate dal pignoramento non sono necessarie le attività richieste dal quesito.

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

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è riportato all'interno della "Dichiarazione Notarile" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data 22.10.2019 dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli:

#### Unità immobiliare fg 17 p.lla 8

-**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 27/11/2017 ai nn.15022/2340 emesso dal Tribunale di ROMA il 17/03/2017 per EURO 3.500.000,00 a garanzia di EURO 3.643.815,00:

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

**Gravante** sull'unità immobiliare ubicata in loc. Pozzarello (Monte Argentario) VIA DEL CALVELLO piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Fg. 17 P.lla 8. - Cat. A/8 - classe 1- 12,5 vani - Superficie catastale 325 mq (escluse le aree scoperte 314 mq) - Rendita Euro 5.196,85.

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dalla Corte di Appello di ROMA in data 22/07/2019, e trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 09/09/2019 ai nn.12219/8877 :

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

**Gravante** sull'unità immobiliare ubicata in loc. Pozzarello (Monte Argentario) VIA DEL CALVELLO piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Fg. 17 P.lla 8. - Cat. A/8 - classe 1- 12,5 vani - Superficie catastale 325 mq (escluse le aree scoperte 314 mq) - Rendita Euro 5.196,85.

**NB** Lo scrivente CTU ha provveduto ad aggiornare le informazioni richiedendo due volte il **Certificato Ipotecario** dell'unità immobiliare Fg 17 P.lla 8 per i periodi;

- tra il giorno 22.10.2019 (data riportata nel Certificato Notarile) ed il giorno 29.07.2020;
- ed ancora tra il giorno 27.07.2020 ed il giorno 17.10.2024; (ALLEGATO 01)

#### Unità immobiliari fg 17 p.lla 9

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dalla U.N.E.P. in data 01/03/2024, e trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 21/03/2024 ai nn. 4291 /3398

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

**Gravante** sulle unità immobiliari ubicate in loc. Pozzarello (Monte Argentario) VIA DEL CALVELLO censite al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Fg. 17;

- P.lla 9 - Vigneto- sup. 00.02.85 - RD € 2,28 - RA € 2,28

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 312**

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, emesso dalla U.N.E.P. in data 01/03/2024, e trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 21/03/2024 ai nn. 4291 /3398  
a favore [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
**Gravante** sulle unità immobiliari ubicate in loc. Pozzarello (Monte Argentario) VIA DEL CALVELLO censite al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Fg. 17;  
- P.lla 312 – orto- sup. 00.00.60- RD € 0,93 - RA € 0,67

- 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”**

**Unità immobiliare fg 17 p.lla 8**

Per l'unità immobiliare le mappe censuarie sono state depositate.

**Unità immobiliari fg 17 p.lla 9 e p.lla 312**

Per i terreni censiti rispettivamente con le **p.lla 9 e p.lla 312**, ai sensi dell'art. 30 c. 2 del DPR 380/2001, il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario in quanto trattasi di aree di pertinenze dell'edificio principale, con superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati”

**5.a) “Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”;**  
L'utilizzo previsto della Strumento Urbanistico è residenziale

**5.b) “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**

**LEGITTIMITA' della costruzione. (ALLEGATO 04)**

Al momento della redazione della presente relazione di stima la ricerca delle Pratiche Edilizie riferite agli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva, effettuata dagli Uffici tecnici del Comune di Monte Argentario, ha dato i seguenti risultati:

- Concessione Edilizia prot. N. 15013, P.E. n.66 del 1961;
- Concessione Edilizia N. 3311 del 17.04.1974, P.E. n.289 del 1974; sostituzione della copertura piana del fabbricato originario;

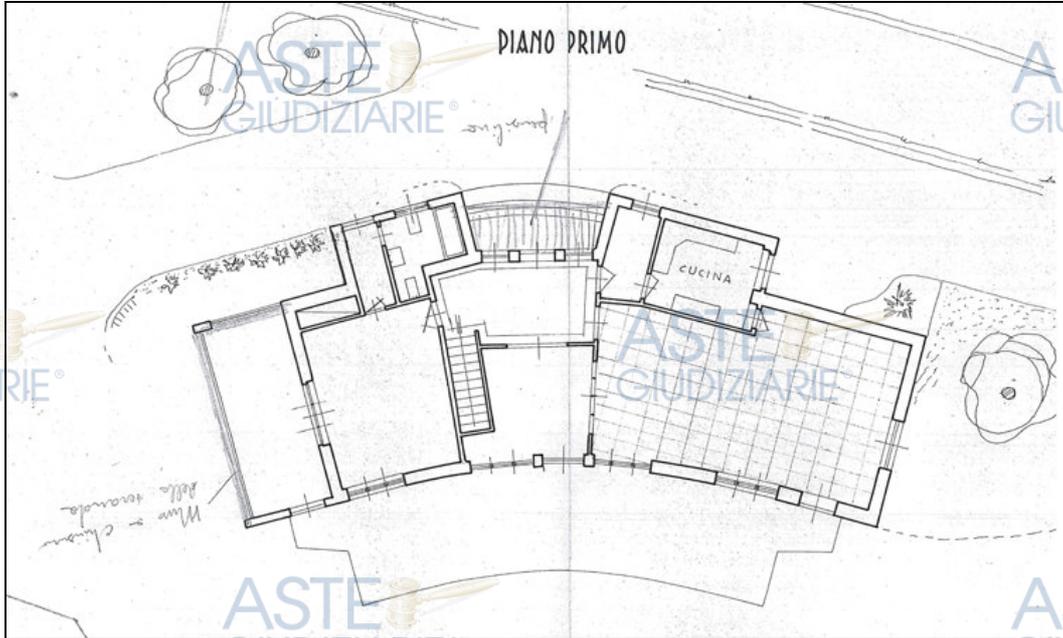
**AGIBILITA'.**

**Non** è stato ritrovato alcun certificato/attestazione di agibilità del fabbricato.

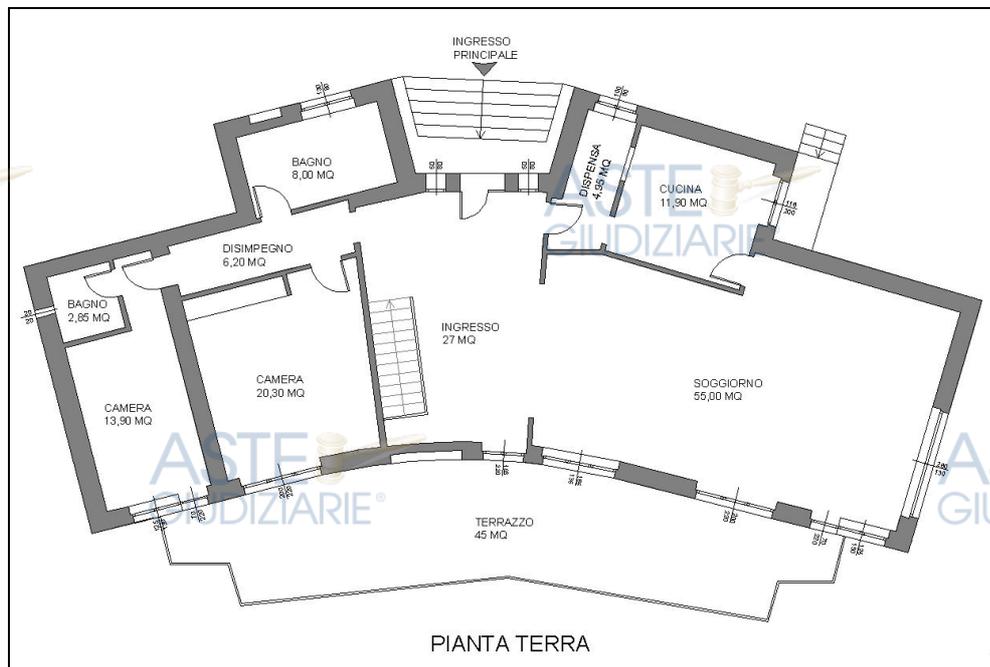
**CONFORMITA'**

Dal confronto tra la consistenza reale dell'immobile con gli elaborati grafici all'interno delle pratiche edilizie rinvenute sono emerse alcune **difformità**:

AL PIANO TERRA



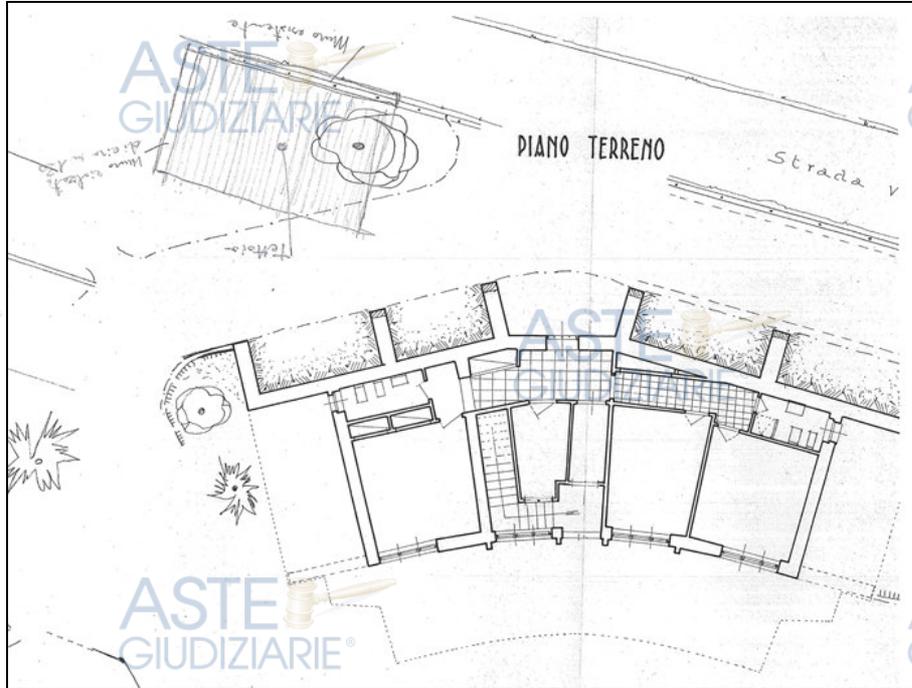
Estratto della P.E. n.66 del 1961 piano terra



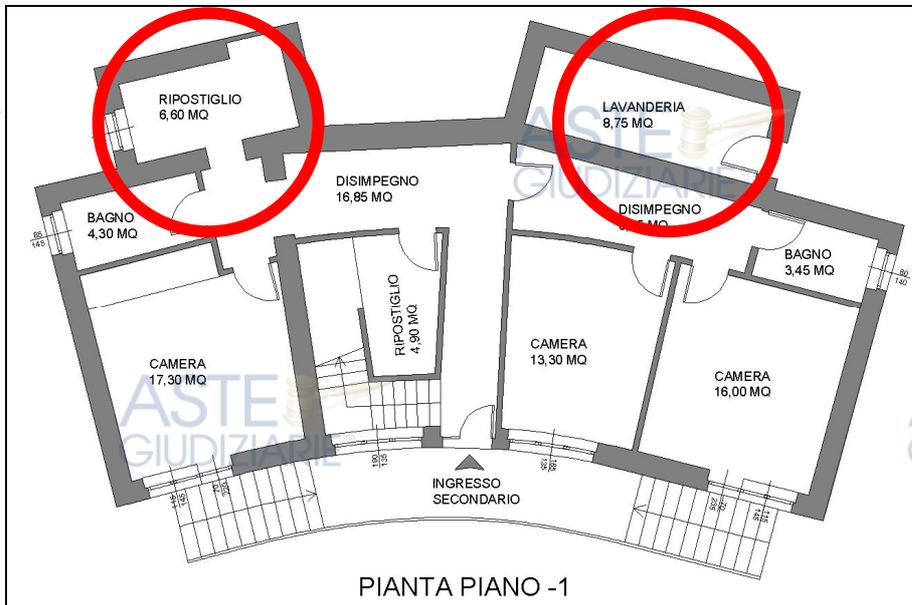
Stato rilevato Piano terra

- Diversa distribuzione dei locali interni;
- nell'atrio di ingresso è stata realizzata una modifica ad una finestra; è stata chiusa internamente;

**AL PIANO -1**



*Estratto della P.E. n.66 del 1961 piano -1*



**PIANTA PIANO -1**

*Stato rilevato Piano -1*

- rispetto a quanto autorizzato sono stati ricavati dei locali di servizio nelle stanze contro-terra (evidenziati in rosso nella planimetria dello stato rilevato);
- nello stato reale la finestra disegnata nel vano centrale non c'è;
- modifiche alla distribuzione dei locali.

**DIFFORMITA' SISTEMAZIONI ESTERNE:**

nelle aree esterne di pertinenza dell'abitazione sono state realizzate opere in difformità con i progetti autorizzati;

- all'interno dei muri di sostegno del terreno tra piano terra e piano -1, sono stati ricavati dei locali tecnici non presenti all'interno dei progetti autorizzati dove sono stati alloggiati gli impianti a servizio dell'unità immobiliare;



*Locale tecnico ricavato nel terrapieno*



*Locale tecnico ricavato nel terrapieno nel giardino p.lla 9*

- Modifiche alle rampe ed alle scale



Scale esterne di raccordo tra i due livelli dell'appartamento



Scala di accesso dal giardino ai locali del piano -1

**SANABILITA' DELLE OPERE.**

Si ritiene che al momento della redazione della presente relazione;

- le **modifiche interne eseguite in difformità** possano essere sanate attraverso la presentazione di una CILA "in sanatoria" ai sensi dell' art. 136-comma 6 l.r. 65/2014 dietro il pagamento di una sanzione minima pari ad € 1.000,00;

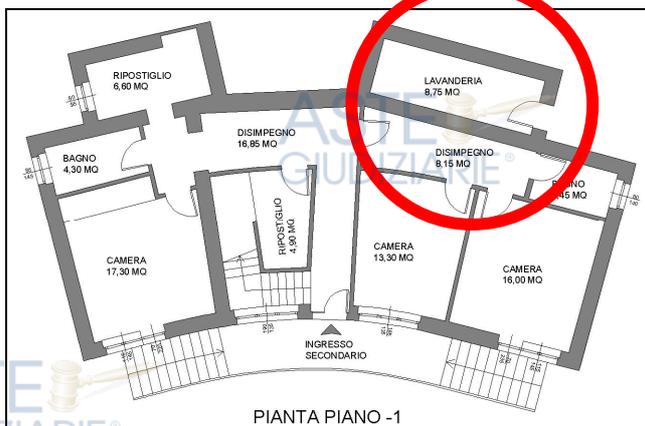
- poiché il fabbricato insiste su un'area soggetta al Vincolo Paesaggistico le opere esterne eseguite in difformità devono essere esaminate anche sotto l'aspetto paesaggistico, queste non hanno generato un aumento della Superficie Utile o volume così definiti ai sensi del regolamento 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio), per questo si ritiene che siano sanabili ai sensi del DPR 380/2021, recentemente modificato con le disposizioni decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, che all'art 36 bis. c.4 prevede la possibilità di procedere con la richiesta di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica". Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le opere in difformità, essendo state realizzate prima la classificazione sismica dei comuni, potranno essere sanate presentando un Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 182 C.5 della LRT 65/2014;

**Le spese tecniche;**

- per la redazione delle sanatorie possono essere ragionevolmente quantificate in € 5.000,00;
  - per l'aggiornamento catastale si ritiene congruo considerare un costo pari ad € 2.000,00;
- Il totale delle spese tecniche è pari ad € 7.000,00 oltre iva e cassa di previdenza

**N.B. Al momento della redazione della presente relazione non è possibile determinare l'ammontare delle sanzioni calcolate e comminate dal Comune per la realizzazione degli abusi si considera il valore minimo pari ad € 1.000,00**

Per quanto riguarda la creazione non autorizzata del locale lavanderia ricavato nel terrapieno e con accesso dall'esterno del fabbricato, si ritiene che non possa essere sanato con le procedure sopra riportate e che si debba procedere con il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione degli impianti presenti, pavimenti e rivestimenti e la chiusura della porta di accesso completando il ripristino con l'intonacatura e la tinteggiatura finale.



si ritiene che le opere di ripristino, vista la loro modesta entità, debbano essere quantificate a corpo, e stimate in € 5.000,00 oltre i.v.a.

- 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”**

La relazione sugli impianti e l’attestato di Prestazione Energetica id: 000015861 è stata redatta dall’Arch. Giancarlo Colantuoni e depositato in data **30/06/2020**  
L’appartamento è risultato in Classe Energetica F (**ALLEGATO 05**)

- 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”**

**COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.**

Il compendio immobiliare oggetto della perizia è costituito; da una Villa unifamiliare articolata su due livelli ubicata in Loc. Pozzarello, nel Comune di Monte Argentario in Via del Calvello 11, da un car port, e da due giardini di proprietà esclusiva. Il contesto urbanistico e paesaggistico nel quale è inserito l’edificio è di grande pregio; si tratta di una costruzione isolata ed immersa nel verde, realizzata sul versante di una leggera collina che degrada verso il mare. Dalle terrazze e dai giardini dell’abitazione si può godere di una vista bellissima sul golfo di Pozzarello e sul mare.

**CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 03)**

Si tratta di un fabbricato la cui costruzione risale alla fine degli anni ’60, realizzato su due livelli e corredato di ampi spazi esterni, tra cui una terrazza panoramica che si affaccia sul mare e dei giardini ben curati, realizzati su più livelli, che seguono la naturale orografia del terreno. Si tratta di una costruzione molto discreta, lontana dalle pubbliche vie, che ben si integra nel contesto paesaggistico-ambientale grazie alla composizione planimetrica dei suoi spazi, che, seguendo il naturale andamento del terreno catturano come in un “abbraccio” il magnifico panorama del Golfo di Pozzarello.

Il piano terra è caratterizzato da spazi molto grandi, più “nobili”, che si affacciano sulla terrazza panoramica dalla quale si gode di viste molto suggestive ed ha una superficie utile complessiva di circa **150 mq.**

L’ingresso è costituito da un spazio di accoglienza molto ampio e luminoso (27 mq circa) nodo principale della distribuzione degli altri ambienti; da una parte la Zona Giorno composta da un grande Soggiorno-Pranzo (55 mq) molto luminoso e panoramico grazie alle grandi finestre che incorniciano il mare, e da una Cucina Abitabile (11,90 mq) con dispensa indipendente (4,75 mq).

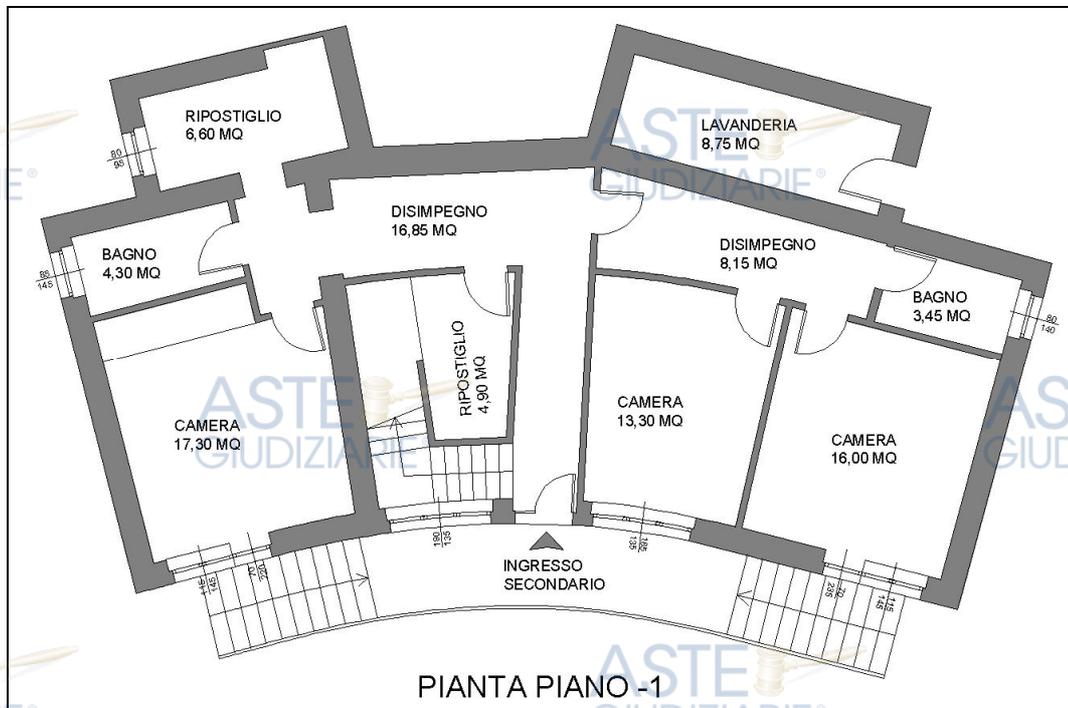
Dall’altra parte la Zona Notte con un grande bagno (circa 8,00 mq) e due Camere da letto, una delle quali molto grande (20,30 mq) ed una più piccola (13,90mq ) con bagno esclusivo.

Dall’ingresso scendendo una scala in legno si accede al piano inferiore nel quale troviamo n.3 Camere (rispettivamente di 17,30 – 16,00 e 13,30 Mq) e n. 2 bagni (di 3,45 e 4,30 mq), per un totale di **75 mq di superficie utile.** La superficie utile totale dell’unità immobiliare è di circa **225 mq.**

Dagli ambienti del piano inferiore scendendo due scalinate molto scenografiche si esce negli spazi esterni dominati da una fontana centrale.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato non è buona, e osservando gli elementi di finitura esterni, tinteggiature, intonaci e rivestimenti esterni dimostrano che l’edificio non ha mai avuto opere di manutenzione ordinaria o straordinaria dall’epoca della sua realizzazione.

Internamente i locali si presentano in un normale stato di conservazione.





*Veduta degli esterni*



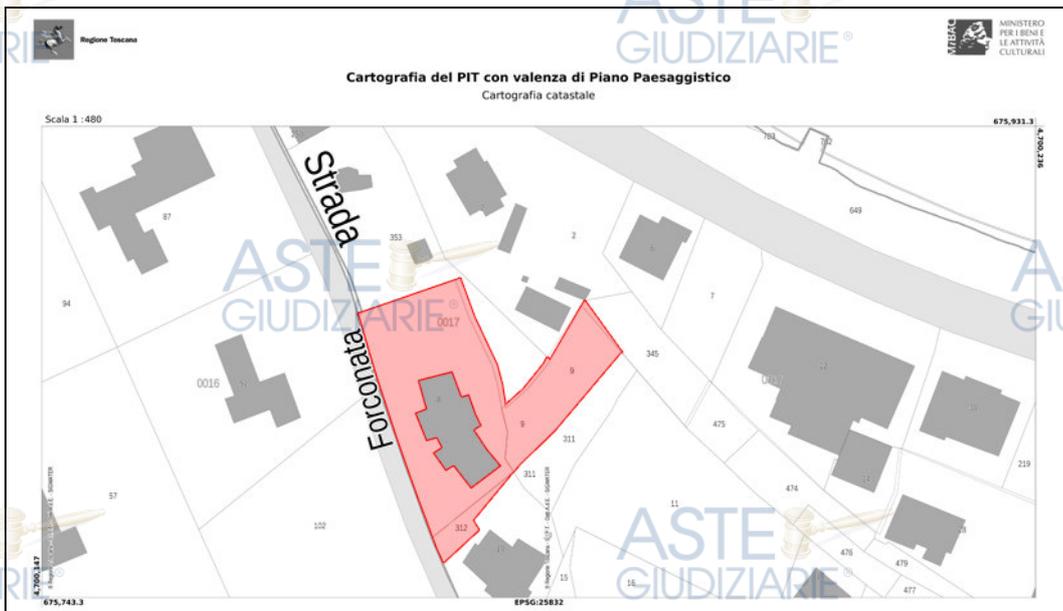
*Veduta degli esterni*



*Panorama dal terrazzo del piano terra*

**CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 01)**

*Il compendio immobiliare formato da terreni e fabbricati in Loc. Pozzarello, nel Comune di Monte Argentario, in Via del Calvello 11, censiti al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Fg. 17 P.Ile 8-9-312*



*Planimetria catastale con individuazione del compendio oggetto della Procedura*

**CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

- **a nord** - P.Illa 353;
- **a sud** - P.Illa 10 e p.Illa 311;
- **ad est** - Strada Comunale Via del Calvello;
- **ad ovest** - P.Illa 353 P.Illa345 e P.Illa 2;

**STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO**

La relazione sugli impianti e l'attestato di Prestazione Energetica id: 000015861 è stata redatta dall'Arch. Giancarlo Colantuoni e depositato in data **30/06/2020**. L'appartamento è risultato in Classe Energetica F (ALLEGATO 05)

**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"**

In relazione alle caratteristiche degli immobili pignorati, il contesto in cui sono inseriti e la loro destinazione urbanistica si ritiene opportuna la formazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO 06):**

**INTERA PIENA PROPRIETA'** di un compendio immobiliare formato da terreni e fabbricati in Loc. Pozzarello, nel Comune di Monte Argentario, in Via del Calvello 11, censiti al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Fg. 17 P.Ille 8-9-312 nel dettaglio;

- **P.Illa n.8** : Villa realizzata su due livelli e corredata da ampi spazi esterni, tra cui una terrazza panoramica che si affaccia sul mare e dei giardini ben curati. - Cat. A/8 - classe 1- 12,5 vani - Superficie catastale 325 mq (escluse le aree scoperte 314 mq) - Rendita Euro 5.196,85. CLASSE ENERGETICA "F";

- **P.Illa n.9** : Giardino privato, con accesso diretto della villa, in cui si trova il locale tecnico del fabbricato; la superficie complessiva del giardino è di circa 285mq.

- **P.Illa n.312** : Terreno su cui sorge un car-port di circa 25 mq.

**8.a) "dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota"**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** sono pignorate solo pro quota.

**8.b) " 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";**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

**9) "Accertare se l'immobile è libero o occupato"**

Dagli atti giudiziari risulta che le unità immobiliari oggetto della Procedura ubicate in Loc. Pozzarello, nel Comune di Monte Argentario, in Via del Calvello 11, censite al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al Fg. 17 P.Ille 8, 9, e 312 **risultano LIBERE.**

**9.a) “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”**

Sul compendio oggetto della Procedura **non** sono risultati contratti locazione in corso di validità **(ALLEGATO 07)**

**9.b) “ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

**9.c) “segnalare, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;”**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

**Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il titolo legittimante il possesso:**

**ATTO DI SCISSIONE PARZIALE DI SOCIETÀ** per notar [REDACTED] del 11/10/2012, rep. 5987/3020, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 23/10/2012 ai nn.11543/8840; con il quale la piena proprietà dell’immobile perviene alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] avente [REDACTED], iscritta alla CCIAA di [REDACTED], dalla società [REDACTED] **(ALLEGATO 02)**

**10) indicare l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

Al momento della redazione della presente relazione il compendio immobiliare oggetto della Procedura **NON** è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L’area su cui sorge è interessata da Vincolo Paesaggistico;

- ai sensi dell’art.136 del D.Lgs42/2004 (Ex-1497/1939) istituito con DM n54 DEL 3 MARZO 1958;
- ai sensi dell’art. 142 lettere a- m del D.Lgs42/2004;

**10.a) “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)”**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

**10.b) “Rilevare l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Al momento della redazione della presente relazione **NON** sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici gravanti sul compendio immobiliare oggetto della Procedura.

**10.c) “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.”**

In riferimento ai punti 8 e 9 dell’art. 173 bis;

- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** rientrano nella casistica del presente quesito.

- 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)”.*

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il **“valore di mercato”** dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:

*“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti”. Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima. Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.*

*Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;*

- *Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;*
- *Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate riferiti a civili abitazioni situate nel centro abitato di Porto Santo Stefano e zone limitrofe;*
- *Ricerca nel mercato immobiliare di compravendite concretizzate;*
- *Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da “Tecnoborsa” ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/mq x Coefficienti merito**;*
- **STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento.

**Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):**

Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

PIANO TERRA

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP.EFFETTIVA		Incidenza %	S.C.V.
Superficie Utile Netta calpestabile	150 mq		100%	150 mq
Murature perimetrali	30 mq		100%	30 mq
Terrazze*	45,00	25,00 mq	35%	8,75 mq
		20,00 mq	10%	2,00 mq
<b>TOTALE S.C.V.</b>				<b>190,75 mq</b>

\*35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

PIANO -I

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP.EFFETTIVA		Incidenza %	S.C.V.
Superficie Utile Netta calpestabile	75 mq		100%	75 mq
Murature perimetrali	20 mq		100%	20 mq
Porticati laterali*	75	25,00 mq	35%	26,25 mq
		50,00 mq	10%	5,00 mq
Scalinata e Terrazzo d'ingresso*	20 mq		35%	7,00 mq
Ripostiglio 1**	4,90 mq		20%	1,00 mq
Ripostiglio 2**	6,60 mq		20%	1,30 mq
Posti auto coperti p.lla 312	25 mq		35%	8,75 mq
Giardini e aree pertinenza*** corte p.lla 8 mq 505 p.lla 9 mq 285 p.lla 312 mq 35	825 mq	25 mq	10%	2,50 mq
		800 mq	2%	16,00 mq
<b>TOTALE S.C.V.</b>				<b>162,80 mq</b>

\*35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

\*\* Locali accessori non collegati ai vani principali

\*\*\*Per Ville e Villini fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superficie Commerciale Vendibile complessiva del compendio immobiliare  
 $SCV \text{ Mq } 190,75 + 162,80 = \text{Mq } 353,55$

**Ricerca del valore di mercato €/mq banca Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**



La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località (COMUNE DI MONTEARGENTARIO loc. Pozzarello), Zona D1 Periferica,/Pozzarello, alla tipologia, (Ville e Villini), e per uno stato conservativo NORMALE, indica un intervallo di valori €/mq che oscilla tra un valore minimo di 3.000,00 €/mq ed un massimo di 4.400,00 €/mq.

In relazione alla posizione dell'immobile; ubicato su un promontorio con vista sul mare, in una zona esclusiva con altre ville analoghe, con ingresso privato, posto auto coperto ed un grande giardino di proprietà, si ritiene congruo considerare un valore massimo di **4.400,00 €/mq**;

**Ricerca nel mercato immobiliare di compravendite concretizzate per immobili analoghi a quello oggetto della procedura.**

Al momento della redazione della presente perizia di stima il mercato immobiliare riferibile ad immobili analoghi a quello oggetto della Procedura è risultato fermo; nei due anni precedenti alla stima è stata rinvenuta una sola compravendita riferita a n.2 (due) abitazioni e terreni posizionate in via del Calvello, vicino al compendio oggetto del pignoramento:

Compravendita del 24.09.2023 Notaio Dott. Riccardo MENCHETTI Repertorio n. 35130, trascritto il 27/11/2023 ai n.ri 18659/14353 - avente per oggetto;

- nel foglio di mappa 16 p.la 179, abitazione categoria A/7, classe 2, vani 9,5, superficie catastale totale mq 244, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 207, rendita catastale euro 1.790,81;
- nel foglio di mappa 15 p.la 118, abitazione categoria A/4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale mq 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 45, rendita catastale euro 135,57;
- oltre terreni per circa mq. 4.470

Il valore a corpo della compravendita è stato di € 1.550.000,00.

Si procede con l'analisi delle caratteristiche proprie del compendio immobiliare oggetto della Procedura per calibrare il prezzo indicato dall'OMI sul compendio immobiliare oggetto della stima.

**Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.**

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO	UNITA' IMMOBILIARE	INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Luminoso*	+5%
Esposizione/Vista	Esterna Panoramica	+10%
Edificio	Oltre 40 anni - Scadente	-15 %
TOTALE Coefficiente di merito		100%

\*Luminoso = Soleggiamento diretto presente in buona parte della giornata

**Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.**

A questo punto In relazione alle caratteristiche del bene oggetto della Procedura; l'età del fabbricato, stato di conservazione, luminosità e vista, si ritiene congruo applicare  
**4.400,00 €/mq x 1.00 = 4.400,00€/mq.**

**STIMA del Valore di mercato S.C.V x €/mq.**  
 353,55 mq x 4.400,00 €/mq = 1.555. 620,00 €

**STIMA dei costi da sostenere per la sanatoria oltre i.v.a. e contributi.**

- Pratiche Sanatoria fabbricato principale p.IIa 8 .....€ 5.000,00
- Aggiornamento degli elaborati catastali fabbricato principale p.IIa 8 .....€ 2.000,00
- Aggiornamento degli elaborati catastali p.IIa 312.....€ 1.000,00
- Sanzione Amministrativa valore minimo .....€ 1.000,00

**STIMA dei costi da sostenere per il ripristino delle opere non sanabili oltre iva.....€ 5.000,00**

**TOTALE COSTI DA SOSTENERE € 14.000,00 (oltre i.v.a. e contributi da calcolarsi sulle spese tecniche)**

**VALORE del Lotto di Vendita**

€ 1.555.620,00 - 14.000,00 = € 1.541.620,00 approssimato ad **€ 1.540.000,00 (Diconsi Euro UnmilioneCinquecentoQuarantaMila,00)**

**La presente relazione si compone di n. 20 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.**

Elenco degli Allegati:

- n.01-DOCUMENTAZIONE IPO-CASTALE
- n.02-TITOLI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E TITOLO DI POSSESSO
- n.03- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- n.04-PRATICHE EDILIZIE
- n.05-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- n.06- FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA
- n.07- PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U.

**Arch. Fabrizio Rabai**