
TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. **n. 163/ 2019**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Cristina Nicolò

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE : Dott.ssa Ilaria Brogi

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 04
QUESITO N. 2	pag. 07
QUESITO N. 3	pag. 11
QUESITO N. 4	pag. 12
QUESITO N. 5	pag. 12
QUESITO N. 6	pag. 14
QUESITO N. 7	pag. 16
QUESITO N. 8	pag. 16
QUESITO N. 9	pag. 17
QUESITO N. 10	pag. 18
QUESITO N. 11	pag. 18
QUESITO N. 12	pag. 18
ELENCO ALLEGATI	pag. 25
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 10/02/2020 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

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

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 10/02/2020, per poi proseguire in date successive; è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Ilaria BROGI, redigeva, alla presenza dei proprietari dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto (GR) – Territorio – Comune di Arcidosso (GR)-

– foglio 43, particella 519, sub. 6 (ex sub.3) – Cat. A/2, cl.2 – vani 6,5 - Abitazione di tipo civile Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)

– foglio 43, particella 519, sub. 7 (ex sub.3) – Cat. A/2, cl.2 – vani 5 - Abitazione di tipo civile Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. *QUESITO N.1*

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio **Dottor Candore Carmelo**, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, in base alle ricerche effettuate presso i

competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, si attesta:



ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/12/2001 ai numeri 15488/2418 per Lire 360.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Lire 180.000.000 a

favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 11/09/2006 ai numeri 15700/3189 per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 120.000,00

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



NOTE DI TRASCRIZIONI:

- **Atto di compravendita** -

Gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/1 di Nuda proprietà di [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto di [REDACTED] sopra generalizzati,

[REDACTED]
divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 28/08/2001 ricevuto dal Notaio Serravezza Pietro, in Abbadia San Salvatore (SI), numero 69342/17821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 10/09/2001 ai numeri 11561/8189, da [REDACTED] il quale si riserva la quota di 1/1 di usufrutto.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE N. 13915/10072 del 10/10/2019 nascente da pignoramento n. rep. 2043 del 09/09/2019 -

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto.

[REDACTED]
[REDACTED].

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

A tutto il giorno 10/10/2019, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per la quota di 1/1 di Nuda proprietà di [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto di [REDACTED], sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED]

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 28/08/2001 ricevuto dal Notaio Serravezza Pietro, in Abbadia San Salvatore (SI), numero 69342/17821 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Grosseto in data 10/09/2001 ai numeri 11561/8189, da [REDACTED], il quale si riserva la quota di 1/1 di usufrutto.

b) [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 20/07/1975 ricevuto dal Notaio Paolo Maggiore, in Santa Fiora (GR), numero 18258 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 08/08/1975 ai numeri 6728/5014.

2. QUESITO N.2

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

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Abitazioni di tipo civile censite al Catasto dei Fabbricati

- foglio 43, particella 519, sub. 6 (ex sub.3)– Cat. A/2, cl.2 – vani 6,5
- Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)
- foglio 43, particella 519, sub. 7 (ex sub.3)– Cat. A/2, cl.2 – vani 5
- Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)





Caratteristiche generali

I beni pignorati (un appartamento ed una mansarda) sono situati a sud del comune di Arcidosso in località periferica detta "Giunco". Essi fanno parte di un edificio composto da tre appartamenti posti su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ed hanno una corte



comune con piccolo giardino alberato al confine stradale sul lato antistante e un terreno boschivo, arduo e scosceso, sulla parte retrostante.

I beni pignorati sono posti al primo e secondo piano a cui si accede da scale indipendenti.



Caratteristiche costruttive

L'edificio è formato da una struttura in mura portanti e cemento armato, con copertura a solaio inclinato in latero cemento, e travi in legno e manto di copertura in tegole. Le tamponature esterne sono trattati con intonaci tradizionali tinteggiati con colore chiaro.



- Appartamento 1° piano

Internamente l'appartamento è suddiviso in: corridoio, cucina abitabile, camera soggiorno, due camera da letto, cameretta e bagno con due terrazzi, uno piccolo antistante il lato stradale ed un altro grande retrostante. Il terrazzo retrostante è stato chiuso con una struttura in lamiera grecata, pannelli e muratura (Il tutto non è condonabile e quindi da ripristinare). Vi è poi al pian terreno un locale caldaia, cantina.

Le finiture interne:

il pavimento risulta composto in mattonelle in gres tipo anni '80, di forma e modello diverso, quasi, per ogni stanza e nel vano bagno e sulla zona cottura in cucina sono presenti rivestimenti in ceramica sui muri. Le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco, mentre le porte e le finestre esterne sono doppie (tranne nella camera soggiorno e cameretta), in legno e in alluminio ea chiusura persiane tipo napoletana in legno come oscuranti.



Gli impianti

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico, impianto distribuzione gas per cucina, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.



Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.



Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è trascorso ma buono.

Completa il bene la scalinata e una corte esterna che è in comune, avente l'accesso sia pedonale che carrabile.



2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 139,00
- superficie terrazzi	mq 61,00
- superficie scala	mq 7,5

- Appartamento mansarda 2° piano

Internamente l'appartamento è suddiviso in cucina soggiorno con terrazzino, disimpegno, due camera da letto, bagno e due vani ripostiglio. Essendo una mansarda l'altezza media è di 2,7m. tranne nei vani ripostiglio e terrazzino che è inferiore ai 2,00m.

Le finiture interne:

il pavimento risulta composto in mattonelle in gres tipo cotto e nel vano bagno sono presenti rivestimenti in ceramica sui muri. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre le finestre esterne sono in legno con vetro camera e persiane tipo napoletana come oscuranti.

Gli impianti

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti:

impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto distribuzione gas per cucina, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.



Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono.

Completa il bene la scalinata e una corte esterna che è in comune avente l'accesso sia pedonale che carrabile.

2.1.2 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 73,00
- superficie ripostigli	mq 28,80
- superficie terrazzo	mq 9,5

3. QUESITO N.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento del 05/09/2019 è stato indicato come compendio pignorato l'immobile:

- foglio 43-part.519-sub.3 - A/7.

L'immobile, però, nel 16/03/2007 era già stato soggetto a divisione generando due unità immobiliari:

1) foglio 43, particella 519, sub. 6 (ex sub.3) – A/2;

2) foglio 43, particella 519, sub. 7 (ex sub.3) – A/2;

Nel pignoramento e nella trascrizione è stato indicato il vecchio accatastamento e non i dati catastali aggiornati. Tuttavia tra i dati di individuazione catastali indicati nel pignoramento e quelli attuali che gli sono succeduti, **vi è continuità**.

I dati di individuazione indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. **13832/10012 del 9/10/2019** nascente da pignoramento n. 1849 dei 29/7/2019 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e, in continuità con le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, individuano le parti delle unità immobiliari consentendo la loro **univoca identificazione**.

4. QUESITO N.4

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censito Agenzia delle Entrate-Catasto Edilizio Urbano Comune di Arcidosso (GR).

- foglio 43, particella 519, sub. 6 (ex sub.3)- Cat. A/2, cl.2 - vani 6,5
- Loc. Giunco snc - Arcidosso (GR)
- foglio 43, particella 519, sub. 7 (ex sub.3)- Cat. A/2, cl.2 - vani 5
- Loc. Giunco snc - Arcidosso (GR)

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che questi ultimi sono corrispondenti allo stato di fatto degli immobili tranne che per un'apertura, non ravvisabile, tra il vano caldaia e vano cantina dell'appartamento, da regolarizzare, che consente autonomo accesso in tutto il locale senza passare da altra proprietà.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del comune di Arcidosso (GR) la Loc. Giunco snc è disciplinata nell'R.U. con le seguenti normative:

PROGETTO ESISTENTE

6) DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE PER GLI EDIFICI ESISTENTI TRAMITE SCHEDA O COMPRESI NEGLIA MBITI OMOGENEI INTERNI ALLE UTOE ESCLUSO LE AREE DEL CENTRO STORICO
(ART. 17 E SEGUENTI NTA DEL R.U.)

- CATEGORIE D1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CATEGORIE D2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CATEGORIE D3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- CATEGORIE E1 SOSTITUZIONE EDILIZIA
- CATEGORIE E2 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

7) AREE A STATUTO SPECIALE

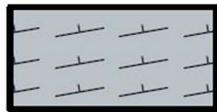
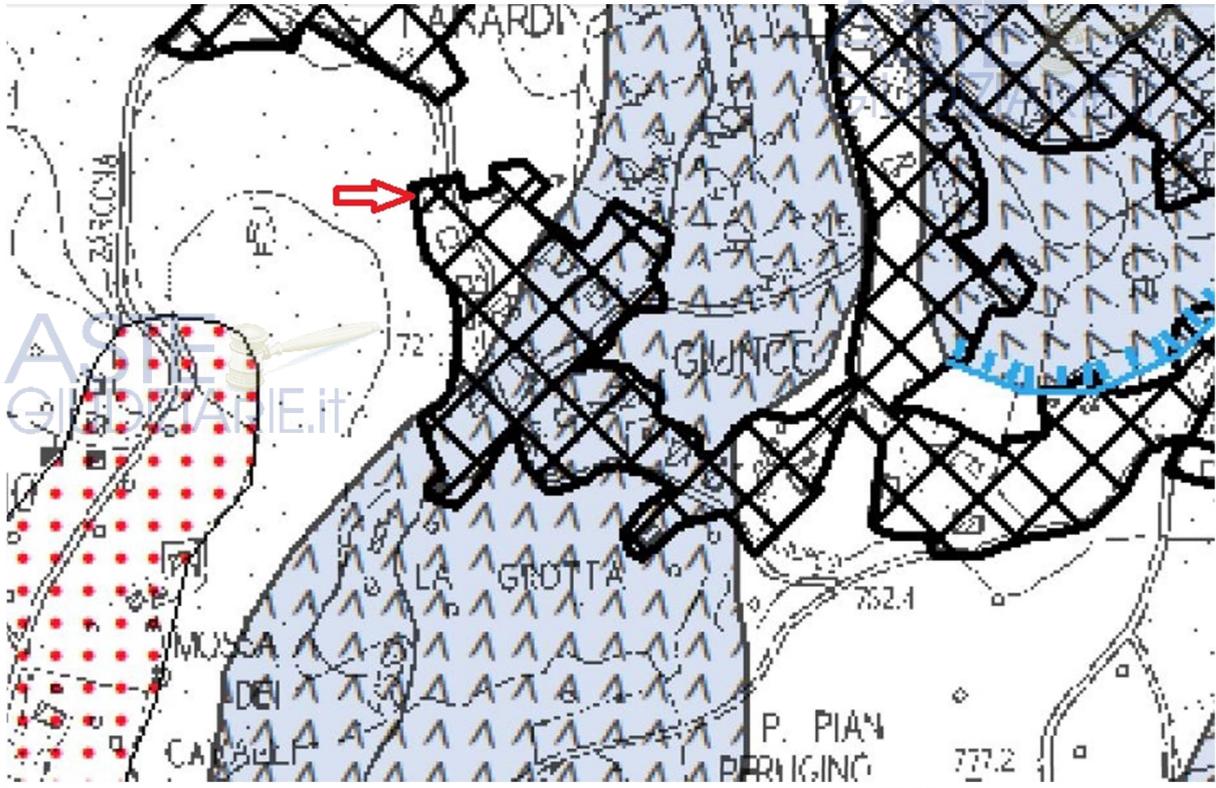
- AREA DI RISPETTO DEI CENTRI STORICI
(ART. 98 NTA DEL R.U.)

8) AREE DI RECUPERO E RISANAMENTO AMBIENTALE (ART. 98 NTA DEL R.U.)

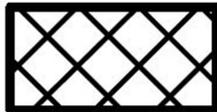
9) AREE A STATUTO SPECIALE AREA DELLE PIANE (ART. 9E E ART. 98-99 NTA DEL R.U.)

10) LOTTIZZAZIONI APPROVATE PRECEDENTE PRG

11) AREE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE



Terrazzamenti



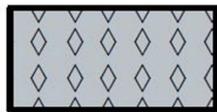
Area urbanizzata



Cava



Discarica di rifiuti



Discarica di miniera

ASTE GIUDIZIARIE.IT

6. QUESITO N.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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato

ASTE GIUDIZIARIE.IT

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;

- Elenco delle pratiche presenti al comune di Arcidosso

RIF. TITOLO ABILITATIVO	DATA RILASCIO	INTESTATARIO	OGGETTO
119/1974 (Licenza edilizia)	03/12/1974	██████████	Villetta in Loc. Giunco
25/75 (Permesso di costruire)	20/9/1975	██████████	Variante alla licenza 119/1974
29/1975 (Permesso di costruire)	11/10/1975	██████████	Variante al permesso di costruire 25/1975
188/1991 (Condono edilizio)	16/8/1991	██████████	Trasformazione del piano terreno da terrazzamento a magazzino-cantina, creazione mansarda
26/92 (Concessione edilizia)	23/3/1992	████████████████████ ██████████████████	Cambio di destinazione d'uso al piano terreno da magazzino ad abitazione, modifiche interne e ed esterne
08/2001 (Denuncia Inizio Attività)	19/010/2001	██████████	Ristrutturazione interna mansarda
110/201 (Denuncia Inizio Attività)	29/6/2001	██████████	Modifiche esterne corte del fabbricato
53/2002 (Denuncia Inizio Attività)	21/5/2002	██████████	Installazione serbatoio GPL interrato
23/2012 (CILA)	16/10/2012	██████████	Realizzazione porta in legno per chiusura autorimessa esistente

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle pratiche edilizie presentate e nell'osservazione del planimetrico catastale non si evincono allo stato attuale alcune difformità tranne per il sub. 6 (Appartamento al 1° piano) che ha il terrazzo retrostante chiuso con una struttura in lamiera grecata, pannelli e muratura (da rimuovere), che ha nel vano caldaia un'apertura per il passaggio al locale cantina (da regolarizzare), ed un finestrone ed una porta che confinano e danno accesso ad un'altra proprietà (da chiudere e regolarizzare).

7. QUESITO N. 7

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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in un due lotti.

LOTTO UNO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

- foglio 43, particella 519, sub. 6 (ex sub.3)- Cat. A/2, cl.2 – vani 6,5
- Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)

LOTTO DUE:

- foglio 43, particella 519, sub. 7 (ex sub.3)- Cat. A/2, cl.2 – vani 5
- Loc. Giunco snc – Arcidosso (GR)

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

9. QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono, a nome degli esecutati, contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto.

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non risultano sull'immobile oggetto di stima vincoli diritti o servitù.

12. QUESITO N.12

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

12.1 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 marzo 2022, si potrebbe verificare.

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

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

LOTTO UNO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente

valutazione, vengono mediamente offerti da € 690 a € 1.550,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

APPARTAMENTO ⇒ € 900,00 al mq.

Valore dell'immobile

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Abitazione di civile abitazione – Località Giunco snc- Arcidosso (GR)

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 139,00
- superficie terrazzi	mq 61,00
- superficie scala	mq 7,5

<u>Abitazione mq 139 x 900,00 €/mq =</u>	€ 125.100,00
<u>Abit. Cantina mq (48 x 50%)= mq24 x 900,00 €/mq =</u>	€ 21.600,00
<u>Abit. Terrazzo mq (61 x 25%)= mq15,25x 900,00 €/mq =</u>	€ 13.725,00
<u>Abit. scala mq (7,50x25%)= mq1,88 x 900,00 €/mq =</u>	€ 1.692,00
Totale €	162.117,00

Per i lavori di abbattimento, ristrutturazione e regolarizzazione:

per le opere edili necessarie per l'eliminazione della struttura che chiude il terrazzo retrostante e la chiusura in muratura del finestrone e porta di entrata confinante con

altra proprietà e per la regolarizzazione del varco e della muratura, si calcola una spesa di € 4.000 che andranno decurtate dal valore dell'immobile.

Totale valore sup. commerciale € 162.117,00 - € 4.000,00 = € 158.117,00.

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** per arrotondamento, corrisponde a:

€ 158.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

diconsi: euro centocinquantottomila/00

LOTTO DUE

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 690 a € 1550,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

APPARTAMENTO - MANSARDA

⇒ € 950,00 al mq.

**Valore dell'immobile**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

**Abitazione di civile abitazione Località Giunco snc - Arcidosso(GR)**

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 73,00
- superficie ripostigli	mq 28,80
- superficie terrazzo	mq 9,5

<u>Abitazione mq 73,00 x 950,00 €/mq =</u>	€	69.350,00
<u>Abit. Ripostigli mq (28,80 x 50%)= mq14,40x 950,00 €/mq =</u>	€	13.680,00
<u>Abit. scala mq (21,00 x 25%)= mq5,25 x 950,00 €/mq =</u>	€	4.987,00
<u>Abit. Terrazzo mq (9,50x35%)= mq3,33 x 950,00 €/mq =</u>	€	3.163,00
Totale	€	91.180,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'**, per arrotondamento, corrisponde a:

€ 91.000,00

diconsi: euro novantunomila/00





12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNO

Appartamento 1° piano



Appartamento di civile abitazione in un edificio con struttura in mura portanti e cemento armato, con copertura a solaio inclinato in latero cemento, e travi in legno e manto di copertura in tegole. Le tamponature esterne sono trattati con intonaci tradizionali tinteggiati con colore chiaro.

L'appartamento internamente è suddiviso in: corridoio, cucina abitabile, camera soggiorno, due camera da letto, cameretta e bagno con due terrazzi, uno piccolo antistante il lato stradale ed un altro grande retrostante. Il terrazzo retrostante è stato chiuso con una struttura in lamiera grecata e muratura (Il tutto non è condonabile e quindi da ripristinare).

Vi è poi al pian terreno un locale caldaia, cantina.

Le finiture interne: il pavimento è composto da mattonelle in gres tipo anni '80, di forma e modello diverso, quasi, per ogni stanza e nel vano bagno e sulla zona cottura in cucina sono



aste sui muri rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato laccato

bianco, mentre le porte e le finestre esterne sono doppie (tranne nella camera soggiorno e cameretta), in legno e vetro e in alluminio con vetro e a chiusura persiane tipo napoletana in legno come oscuranti.

L'immobile è poi dotato dell'impianto elettrico, impianto distribuzione gas per cucina, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è trascorso ma buono.

Completa il bene la scalinata e la corte esterna che è in comune con accesso sia pedonale che carrabile.



LOTTO DUE

- Appartamento mansarda 2° piano

Appartamento di civile abitazione in un edificio con struttura in mura portanti e cemento armato, con copertura a solaio inclinato in latero cemento, e travi in legno e manto di copertura in tegole. Le tamponature esterne sono trattati con intonaci tradizionali tinteggiati con colore chiaro.

Internamente l'appartamento è suddiviso in: cucina soggiorno con terrazzino, disimpegno, due camera da letto, bagno e due vani ripostiglio. Essendo una mansarda l'altezza media è di 2,7m. tranne nei vani ripostiglio e terrazzino che è inferiore ai 2,00m.

Le finiture interne: il pavimento è composto da mattonelle in gres tipo cotto e nel vano bagno sono presenti rivestimenti in ceramica sui muri. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre le finestre esterne sono in legno con vetro camera e persiane tipo napoletana come oscuranti.

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti: impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto distribuzione gas per cucina, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono.

Completa il bene la scalinata e la corte esterna che è in comune con accesso sia pedonale che carrabile.





Prezzo base del LOTTO UNO :
€ 158.000,00

diconsi: euro centocinquantottomila/00



Prezzo base del LOTTO DUE :
€ 91.000,00

diconsi: euro novantunomila/00

VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 163/2019:

Prezzo base del LOTTO UNO :

€ 158.000,00

diconsi: euro centocinquantottomila/00

Prezzo base del LOTTO DUE :

€ 91.000,00

diconsi: euro novantunomila/00



Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Planimetrie



Grosseto, li 18 marzo 2022



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giuseppe Olandese**



SOMMARIO

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	
PREMESSA	
1. QUESITO N.1	
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	
2. QUESITO N.2.....	
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	
3. QUESITO N.3	
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	
4. QUESITO N.4.....	
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	
5. QUESITO N.5	
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	
6. QUESITO N.6.....	
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	
7. QUESITO N.7.....	
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	
8. QUESITO N.8.....	
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	
9. QUESITO N.9.....	
9.1 STATO LOCATIVO.....	
10. QUESITO N.10.....	
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	
11. QUESITO N.11.....	
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	
12. QUESITO N.12.....	
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	
12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	

ALLEGATI



ALLEGATO N.1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N.2 Planimetrie

