

**PROCEDURA GIUDIZIARIA**  
**n. 18/2024<sub>RGEI</sub>**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

***Il Giudice dell'esecuzione***  
***Dott.ssa Cristina Nicolò***

***Il Custode Giudiziario***  
***Avv. Francesca Bronzetti***

***Esperto stimatore***  
***Arch. Elena Fredianelli***

***RELAZIONE PERITALE***  
***relativa alla stima di beni immobili***

Arch. Elena Fredianelli Via Gallura N 32 58100 Grosseto cell 3338946059 e-mail efredianelli@yahoo.it



**PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 18/2024.

In data 19/08/2024 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di *bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.*

Di seguito l'elenco dei compiti assegnati dal giudice dell'esecuzione all'esperto stimatore:

**1) Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

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

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

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

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

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

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



identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

7) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

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

**dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo



compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### *Premessa*

Le operazioni peritali sono iniziate ufficialmente il giorno 30/10/2024 data in cui è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Bronzetti Francesca, che redigeva il verbale di accesso.

### *Adempimenti*

In data 21/08/2025 è stata trasmessa la presente relazione peritale, in osservanza agli "adempimenti" dell'esperto stimatore, ai Creditori procedenti, ai Creditori Intervenuti, al Debitore ed al Custode, chiedendo di far pervenire alla sottoscritta eventuali osservazioni almeno 15gg prima della data fissata per l'udienza. Alla data del 01/10/25 **non sono pervenute note contenenti osservazioni all'elaborato.**

### *Quesito n. 1*

*1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

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

#### *1.1 Verifica della documentazione*

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

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

La sottoscritta ha altresì accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

### *Quesito n. 2*

*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);*

#### *2.1 Provenienza ultraventennale*

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata. L'atto di provenienza ultraventennale è



presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia ed ha ad oggetto:

**Immobile sito in Comune di Grosseto (GR), alla Viale Emilia civico numero 106, posto al piano Quarto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR)**

**- Foglio 89 particella 463 subalterno 28, categoria A/4, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq 67 e Rendita Euro 216,91.**

Di seguito si sintetizza:

All'esecutato [REDACTED] i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sono pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Roberto Baldassarri del 10/11/2022 al Repertorio numero 61.346 Raccolta numero 40.804, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 22/11/2022 al numero 15075 del Registro Particolare ed al numero 19942 del Registro Generale, mediante il quale le signore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà ciascuna, vendono a [REDACTED] i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, in regime di separazione legale di beni, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28

Le signore [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzate, per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà ciascuna, erano state chiamate all'Eredità, nella Successione legittima di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto in data [REDACTED], giusta dichiarazione di Successione presentata a Grosseto al Repertorio numero 317.652 Volume 88.888/19 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 30/10/2019 al numero 10831 del Registro Particolare ed al numero 15006 del Registro Generale. Il de-cuius [REDACTED] devolveva in virtù di legge, tra maggior consistenza, i suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, al coniuge superstite [REDACTED] ed alla figlia [REDACTED] per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà ciascuna, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28, unitamente a maggior consistenza.

Risulta trascritta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 15/03/2022 al numero 3053 del Registro Particolare ed al numero 4001 del Registro Generale, Atto pubblico ai rogiti del notaio Giorgetti Luciano del 14/03/2022 al Repertorio numero 33.850 Raccolta numero 19.693, a favore della figlia [REDACTED] e del coniuge superstite [REDACTED], come sopra generalizzate, per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà ciascuna, contro [REDACTED], come sopra generalizzato, deceduto in data 27/01/2019, avente per oggetto i suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28, unitamente a maggior consistenza.



Al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, erano pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Vittorio Casali De Rosa del 03/02/1962 al Repertorio numero 20.536 Raccolta numero 2.812, registrato a Grosseto il 22/02/1962 al numero 1.691 Mod.I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02/03/1962 al numero 1104 del Registro Particolare ed al numero 1367 del Registro Generale, mediante il quale il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] vendeva i suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, al signor [REDACTED], su un appartamento sito in Comune di Grosseto, al Viale Emilia n. 106, posto al quarto piano, corredato di un ripostiglio al piano terreno nell'androne d'ingresso sotto la prima rampa di scale ed un ripostiglio sito nella corte retrostante al fabbricato, il tutto censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 89 mappale 223 subalterno 2.

Quesito n. 3

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

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

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano



necessari titoli abilitativi;

### 3.1 Visure catastali

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate ed acquisita la planimetria dell'immobile presso all'Agenzia del Territorio di Grosseto. È stato altresì reperito l'atto di provenienza presso l'Archivio notarile.

### 3.2 Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

Non vi è corrispondenza tra la situazione attuale del bene e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza. L'immobile infatti è stato oggetto di lavori murari consistenti in importanti demolizioni di tramezzature, intonaci, impianti. I lavori, eseguiti senza acquisizione di atti autorizzatori, presso gli Uffici comunali preposti, non sono stati terminati e l'u.i. si presenta oggi al rustico. L'aggiornamento del catasto dovrà essere effettuato previo rilascio di titolo abilitativo consistente in accertamento di conformità in sanatoria. Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell'allegata documentazione tecnica con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Si ritiene che le difformità rilevate non pregiudichino un eventuale atto di trasferimento; lo stato di attuale irregolarità è superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante presentazione di sanatoria e contestuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale da parte di professionista abilitato.

### **Quesito n. 4**

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

#### **4.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni**

Vista la Relazione Notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 18/2024 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

| n.<br>elenco | DATI<br>IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                         |             |
|--------------|------------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|-------------------------|-------------|
|              | Foglio                 | Particella | Sub | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita     |
| 01<br>C.F.   | 89                     | 463        | 28  | A/4                 | 4      | Vani 4      | TOTALE 67 MQ            | Euro 216,91 |



Indirizzo: VIALE EMILIA 106 PIANO 4

Intestati: PASQUALI Stefano nato a ORBETELLO (GR) il 22/05/1986 cf PSQSEN86E22G088Q

**Proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni

Relativamente ai suddetti beni ed al soggetto esecutato, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

#### **ISCRIZIONI CONTRO:**

Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario di Roma (RM) del 07/02/2022 Repertorio numero 2.003, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/03/2023 al numero 388 del Registro Particolare ed al numero 3896 del Registro Generale, derivante da Sentenza di Condanna per Euro 51.889,34, garantita da Ipoteca totale di Euro 120.000,00, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] contro [REDACTED] come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, in regime di separazione legale di beni, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 05/02/2024 Repertorio numero 105, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/02/2024 al numero 1664 del Registro Particolare ed al numero 2134 del Registro Generale, a favore di [REDACTED] nata a Rieti (RI) il 09/01/1965, contro [REDACTED] come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28.

#### ***Quesito n. 5***

**5) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;***

***indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

***indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;***

#### **5.1 *Certificato di destinazione Urbanistica***

Non risulta necessario acquisire il CDU.

#### **5.2 *Autorizzazioni edilizie***

Il fabbricato di Via Emilia n. 106 è stato realizzato in forza della **Licenza di Costruzione rilasciata**



dal Comune di Grosseto in data 15/05/1955 e successive varianti di cui alle Licenze di Costruzione rilasciate in data 07/11/1955 e 02/10/1956 relative alla Pratica Edilizia n. 3612/1955.

È altresì presente all'interno del fascicolo il **permesso di abitabilità dei fondi e degli appartamenti.**

La ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Grosseto ha rivelato altresì la presenza delle seguenti pratiche edilizie richieste dal *Condominio Via Emilia 106*:

2588/2003 - Realizzazione di locale tecnico per alloggio serbatoio autoclave

477/2009 - Manutenzione straordinaria

1626/2021 - Permesso di costruire per l'installazione di un elevatore a servizio del condominio di via Emilia 106

4045/2022 - Comunicazione Inizio lavori per ripristino dei frontalini delle terrazze

### **5.3 Difformità rilevate**

Non vi è corrispondenza tra la situazione attuale del bene e la descrizione contenuta nel titolo di provenienza. L'immobile infatti è stato oggetto di lavori murari consistenti in importanti demolizioni di tramezzature, intonaci, impianti. I lavori, eseguiti senza acquisizione di atti autorizzatori, presso gli Uffici comunali preposti, non sono stati terminati e l'u.i. si presenta oggi al rustico. L'aggiornamento del catasto dovrà essere effettuato previo rilascio di titolo abilitativo consistente in accertamento di conformità in sanatoria. Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell'allegata documentazione tecnica con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e consistono in demolizione del tramezzo tra la cucina ed il servizio igienico e tra il soggiorno e la camera. Apertura di vano porta nel soggiorno.

Si ritiene che le difformità rilevate non pregiudichino un eventuale atto di trasferimento; lo stato di attuale irregolarità è superabile mediante presentazione di una CILA tardiva ed il pagamento di una sanzione di € 1000,00 come meglio precisato di seguito.

### **5.4 Sanabilità degli illeciti**

Con riferimento alle difformità rilevate, trattandosi di opere interne che non riguardano parti strutturali dell'immobile e che non comportano modifiche prospettiche né incrementi volumetrici, le stesse sono classificabili come interventi di "*manutenzione straordinaria di cui all'art. 135 comma 2 lettera b) della L.R.T. 65/2014* che, ai sensi del successivo art. 136 comma 2. lett. a), è possibile eseguire senza alcun titolo abilitativo previa comunicazione, anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare.

La mancata comunicazione dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a **1000,00 euro.**



(Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.) Le difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (tardiva) ai sensi dell' art. 136 comma 2 della Legge regionale n. 65/2014, allegando la documentazione grafica e la relazione tecnica rappresentativa dello stato di fatto, unitamente al pagamento della sanzione pecuniaria. Restano escluse le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia a firma di professionista abilitato che presumibilmente possono ammontare ad €2500,00 comprensive dell'aggiornamento del catasto.

### 5.5 Certificazione di agibilità

Nel fascicolo della **Pratica Edilizia n. 3612/1955** è presente **il permesso di abitabilità dei fondi e degli appartamenti datato 16/10/1956 a firma del Sindaco di Grosseto.**

#### **Quesito n. 6**

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

L'A.P.E. attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione.

In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi come precisato nell'appendice A del D.M.:

- A. fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq;
- B. edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione;
- C. edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione;
- D. edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici;
- E. edifici adibiti a luogo di culto;
- F. i ruderi;
- G. i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico;
- H. i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per l'immobile oggetto di analisi non è stato redatto l'A.P.E in quanto “fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico” (lettera G dell'appendice A del D.M. 26/06/2015).



### **Quesito n. 7**

*7) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in Viale Emilia, al civico n. 106 a Grosseto, posto al quarto piano di un fabbricato a cortina, edificato negli anni 50 dall'Ing. Mauro Boni e Fiorella Boni. L'edificio è costituito da n. 4 elevazioni fuori terra ed è privo di ascensore; l'u.i. è corredata da un piccolo ripostiglio posto al piano terra ubicato nel sottoscala.

L'appartamento è stato oggetto di considerevoli opere di demolizione interna di tramezzi, pavimenti, intonaci e impianti. Si tratta di lavori, peraltro non autorizzati dagli uffici comunali preposti, lasciati **incompiuti**, che tuttavia potranno essere sanati mediante Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA tardiva) da presentarsi a firma di un tecnico abilitato e previo pagamento di una sanzione amministrativa per mancata comunicazione di inizio lavori pari a € 1000,00. L'unità abitativa allo stato attuale si presenta al rustico.

Tra i tramezzi oggetto di demolizione vi sono quelli tra il servizio igienico e la cucina per creare un ampio ambiente cucina/soggiorno e tra il soggiorno e la camera. Il nuovo servizio igienico, come rivelano gli impianti visibili in parete, avrebbe dovuto essere spostato nel locale adiacente, come rivela altresì la nuova apertura in parete. È stato altresì demolito parzialmente il tramezzo tra il soggiorno e la camera da letto, dotata di piccolo balcone con affaccio sul Viale Emilia. Gli infissi presenti in legno verniciato, dotati di avvolgibile, sono quelli relativi all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano danneggiati e molto degradati e dovranno pertanto essere sostituiti.

L'immobile necessita pertanto di interventi edilizi consistenti nel rifacimento di impianti elettrico ed idraulico, opere murarie, intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti

### **Quesito n. 8**

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

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



Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà per l'intero al soggetto esecutato Sig. Pasquali Stefano. Considerando le caratteristiche del compendio, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, la sottoscritta esprime pertanto compiuto giudizio di indivisibilità e procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita.

#### **Quesito n. 9**

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Durante i sopralluoghi effettuati è stato accertato che l'immobile non possiede requisiti di abitabilità, facendo altresì seguito a quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate in data 22/08/24, a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto l'immobile della procedura. La sottoscritta ritiene pertanto che, **da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare risulti LIBERO ad ogni effetto di legge.**

#### **Quesito n. 10**

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;**

Sui beni pignorati non gravano vincoli di alcuna natura.

#### **Quesito n. 11**

11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta



*opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

### 11.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè agosto 2025, si potrebbe verificare.

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

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

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

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali e dello stato attuale dell'immobile, tenendo quindi conto dei lavori che saranno necessari per ripristinare l'abitabilità del compendio.

Sono inoltre stati analizzati un certo numero di atti di compravendita di beni analoghi a quello oggetto di stima e posti all'interno della medesima area ortiva o aree ortive limitrofe; sono stati estrapolati i seguenti dati:

| Pro gr. | Dati atto compravendita   | Dati catastali immobili  | Prezzi dichiarati nell'atto     |
|---------|---|--|---------------------------------|
| 1       | Atto notaio<br>R. Baldassarri<br>rep. n. 51,813<br>Racc. n. 33,577<br>del 21/02/2019<br>Registro generale<br>2516<br>Registro Particolare<br>1828 | Catasto Fabbricati<br>Comune di Grosseto<br>Foglio 89 p.lla 463<br>categoria A/2, classe 1, consistenza<br>catastale vani 5,5 e rendita catastale di<br>Euro 511,29<br>piano secondo | €115.000<br>(circa<br>€1000/mq) |
| 2       | Atto notaio<br>A. Abbate  | Catasto Fabbricati<br>Comune di Grosseto   | €120.000<br>(circa              |



|   |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
|   | rep. n. 53203<br>Racc. n. 34734<br>del 7/10/2020<br>Registro generale<br>11698<br>Registro Particolare<br>8373                                    | Foglio 89 p.lla 463 sub. 25<br>categoria A/2, classe 1, consistenza<br>catastale vani 6 , superficie catastale mq<br>115 e rendita catastale di Euro 557,77<br>piano quarto   | €1043/mq)                      |
| 3 | Atto notaio<br>L.Giorgetti<br>rep. n.33850<br>Fasc. n. 19693<br>del 14/03/2022<br>Registro generale<br>4002<br>Registro Particolare<br>3054       | Catasto Fabbricati<br>Comune di Grosseto<br>Foglio 89 p.lla 463 sub. 29<br>categoria A/4, classe 4, consistenza<br>catastale vani 4,5 superficie catastale mq<br>94 e rendita catastale di Euro 244,03<br>( piano quarto) | €93.500<br>(circa €994/mq)     |
| 4 | Atto notaio<br>R. Baldassarri<br>rep. n. 60,021<br>Racc. n. 39,764<br>del 05/05/2022<br>Registro generale<br>8563<br>Registro Particolare<br>6459 | Catasto Fabbricati<br>Comune di Grosseto<br>Foglio 89 p.lla 463 sub. 44<br>categoria A/2, classe 1, consistenza<br>catastale vani 6 rendita catastale di Euro<br>557,77   | €75.896<br>(circa €800/mq)     |
| 5 | Atto notaio<br>R. Di Pietro<br>rep. n. 2472<br>Racc. n. 2111<br>del 28/06/2021<br>Registro generale<br>10928<br>Registro Particolare<br>8212      | Catasto Fabbricati<br>Comune di Grosseto<br>Foglio 89 p.lla 463 sub. 58<br>categoria A/2, classe 2, consistenza<br>catastale vani 2 rendita catastale di Euro<br>222,08<br>piano secondo                                  | €82.000<br>(circa<br>€1300/mq) |

Dalla tabella sopra riportata si osserva che l'andamento dei prezzi dei beni del tutto assimilabili a quello di stima, desunti dagli atti di compravendita avvenuti tra il 2019 ed il 2022, è sostanzialmente stabile. Gli atti di compravendita soprariportati fanno riferimento ad u.i. inserite nello stesso condominio di via Emilia, rappresentando un buon punto di partenza per la stima del compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria.

Esaminata inoltre la Banca dati delle quotazioni immobiliari si rileva che, nel Comune di Grosseto, in zona D14 “Periferica/CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL” , sono indicate cifre che, per per il secondo semestre 2024, per immobili residenziali destinati ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale vanno da un minimo di



**€1350/mq ad un massimo di €1500/mq.**

Per il piccolo ripostiglio al piano terra si procede con una valutazione a corpo non essendo stato possibile effettuare una misurazione di dettaglio tenendo conto che per i Box si ha un minimo di €680/mq ad un max di €1100/mq

Pertanto, considerato che:

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

tenuto conto inoltre:

- 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% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;
- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella soprariportata;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione pesante;
- che l'immobile necessita della presentazione di una CILA tardiva con pagamento di sanzione amministrativa per mancata comunicazione inizio lavori, al fine di sanare le difformità rilevate;
- che l'unità abitativa è ubicata al piano quarto di immobile privo di ascensore

si ritiene che il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima possa essere determinato **come segue:**

**appartamento €800,00/mq**  
**ripostiglio piano terra a corpo €2.000,00**  
**Valore di mercato degli immobili**

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

| Descrizione e dati catastali | Superficie utile calpestabile (mq)<br>(al netto delle | Superficie commerciale (mq)<br>(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti | Altezza media (ml) | Prezzo €/mq | Totale |
|------------------------------|---|--|--------------------|-------------|--------|
|                              |   |  |                    |             |        |



|                        |                  |  |      |                      |                 |
|------------------------|------------------|--|------|----------------------|-----------------|
|                        | <i>murature)</i> | <i>condominiali o di altra proprietà<br/>adiacente, incluso le superfici<br/>lorde dei vani accessori)</i> |      |                      |                 |
| appartamento           | 56,30            | 67,30  | 3,00 | €800,00              | €53.840         |
| Ripostiglio P.T.       |                  |  |      | €2.000,00<br>a corpo | €2.000          |
|                        |                  |  |      |                      | €55.840         |
| <i>Arrotondabile a</i> |                  |  |      |                      | <b>€ 56.000</b> |
|                        |                  |  |      |                      |                 |

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

**€ 56.000,00**  
**euro cinquantaseimila/00**

### **VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo la rendita catastale degli immobili in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A **VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120**

Terreni **Reddito dominicale x1,25 x90**

**nel caso di cui trattasi il bene è censito al catasto fabbricati, la rendita catstale è pari ad € 216,91**

**(€216,91+5%\*216,91) x 120 = €27.330,66**

**VALORE CATASTALE €27.330,66**

### **Lotto unico**

Quota pari alla piena proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Grosseto, Viale Emilia n.106, piano quarto senza ascensore.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 89 p.lla 463 sub. 28 Categoria A/4, classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 67 m<sup>2</sup> Totale escluse areescoperte 66 m<sup>2</sup> Rendita € 216,91

La superficie calpestabile del manufatto è pari mq 56,30 la superficie commerciale lorda è invece pari a mq 67,30, altezza media interna ml 3,00. l'u.i. è altresì corredata da un piccolo ripostiglio posto al piano terra nel sottoscala.

Il fabbricato di Via Emilia 106 venne edificato negli anni 50 in forza della **Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Grosseto in data 15/05/1955 e successive varianti (Licenze di Costruzione rilasciate in data 07/11/1955 e 02/10/1956) relative alla Pratica Edilizia n.**



**3612/1955a firma dell'Ing. Mauro Boni e Fiorella Boni.**

L'appartamento è stato oggetto di opere interne di manutenzione straordinaria consistenti in demolizioni di tramezzi, pavimenti, intonaci e impianti. Si tratta di lavori, peraltro non autorizzati dagli uffici comunali preposti, lasciati **incompiuti**, che tuttavia potranno essere sanati mediante Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA tardiva) da presentarsi a firma di un tecnico abilitato e previo pagamento di una sanzione amministrativa per mancata comunicazione di inizio lavori pari a € 1000,00. Dovrà altresì essere effettuato l'aggiornamento del catasto. L'unità abitativa allo stato attuale si presenta al rustico.

Tra i tramezzi oggetto di demolizione vi sono quelli tra il servizio igienico e la cucina per creare un ampio ambiente cucina/soggiorno e tra il soggiorno e la camera. Il nuovo servizio igienico, come rivelano gli impianti visibili in parete, avrebbe dovuto essere spostato nel locale adiacente, come rivela altresì la nuova apertura in parete. È stato altresì demolito parzialmente il tramezzo tra il soggiorno e la camera da letto, dotata di piccolo balcone con affaccio sul Viale Emilia. Gli infissi presenti in legno verniciato, dotati di avvolgibile, sono quelli relativi all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano danneggiati e molto degradati e dovranno pertanto essere sostituiti.

L'immobile necessita pertanto di interventi edilizi consistenti nel rifacimento degli impianti elettrico ed idraulico, opere murarie, intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti.

Allo stato attuale la porta di ingresso si apre su un'area di cantiere che vede un ampio locale di mq 14,00 circa (costituito dall'unione della cucina col servizio igienico preesistente) dotato di una grande finestra. Un setto murario portante separa questo ambiente da un grande locale adiacente dotato di ampia e luminosa finestra, quest'ultimo è collegato alla ex camera da letto in quanto il tramezzo che li separava è stato parzialmente demolito. Sul tramezzo che separa questi locali dal corridoio si aprono tre porte, di cui due pressistenti ed una nuova apertura che presumibilmente dovrebbe dare accesso al futuro servizio igienico.

Nell'unità immobiliare son presenti numerosi sacchi contenenti detriti delle demolizioni

Confini: il compendio immobiliare confina con parti condominiali, Rondinella, Masala, Bensi, Xu Longze (salvo se altri)

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI CONTRO:**

Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario di Roma (RM) del 07/02/2022 Repertorio numero 2.003, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/03/2023 al numero 388 del Registro Particolare ed al numero 3896 del Registro Generale, derivante da Sentenza di Condanna per Euro 51.889,34, garantita da Ipoteca totale di Euro 120.000,00, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] contro [REDACTED], come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, in regime di separazione legale di beni, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**



Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 05/02/2024 Repertorio numero 105, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/02/2024 al numero 1664 del Registro Particolare ed al numero 2134 del Registro Generale, a favore di [REDACTED] nata a Rieti (RI) il 09/01/1965, contro [REDACTED], come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Grosseto, censito al NCEU di detto comune al Foglio 89 particella 463 subalterno 28.

**VALORE CATASTALE € €27.330,66** (ventisettemilatrecentotrenta/66)

**PREZZO BASE**

**€ 56.000,00**

**diconsi: euro cinquantaseimila/00**

Grosseto, li 03/10/2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Arch. Elena Fredianelli**

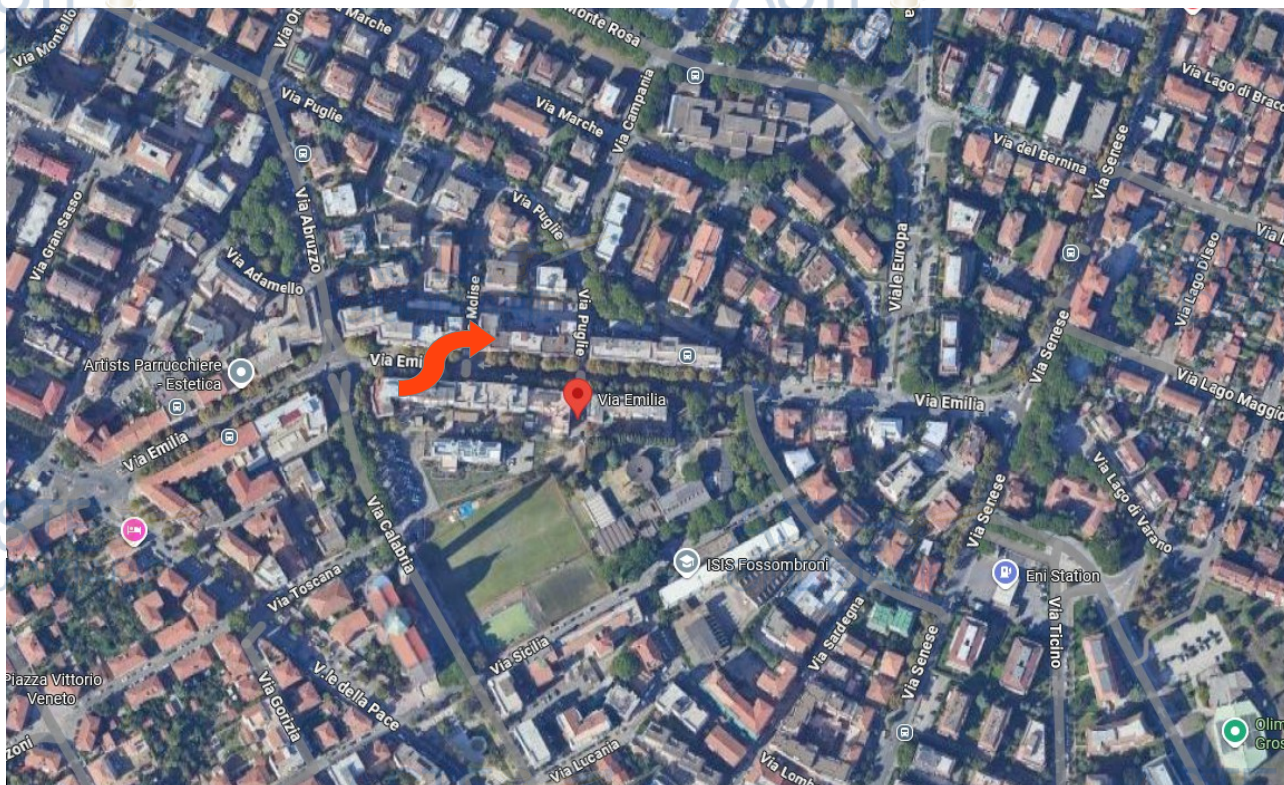


### Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. elaborato tecnico
3. schema punti di scatto foto
4. atto di provenienza rep. 61.346 Raccolta n. 40.804 del 10/11/2022
5. planimetria catastale
6. visura catastale storica
7. permesso di abitabilità dei fondi e degli appartamenti datato 16/10/1956 a firma del Sindaco di Grosseto
8. estratto Pratica Edilizia 3612/1955  
licenze costruzione 15/05/55; 7/11/55; 2/10/56
9. trasmissione documentazione alle parti 21/08/2025



## Documentazione fotografica



*Estratto ortofoto con localizzazione immobile*



Foto 1 - fronte fabbricato Via Emilia





Foto 2 - Portone di ingresso condominiale



Foto 3 - ripostiglio sottoscala





Foto 4 - porta di ingresso appartamento piano IV



Foto 5 - ingresso





Foto 6 - vano 1



Foto 7 - vani 2 - 4







Foto 8 - vano 2



Foto 9 - vani 2 - 3



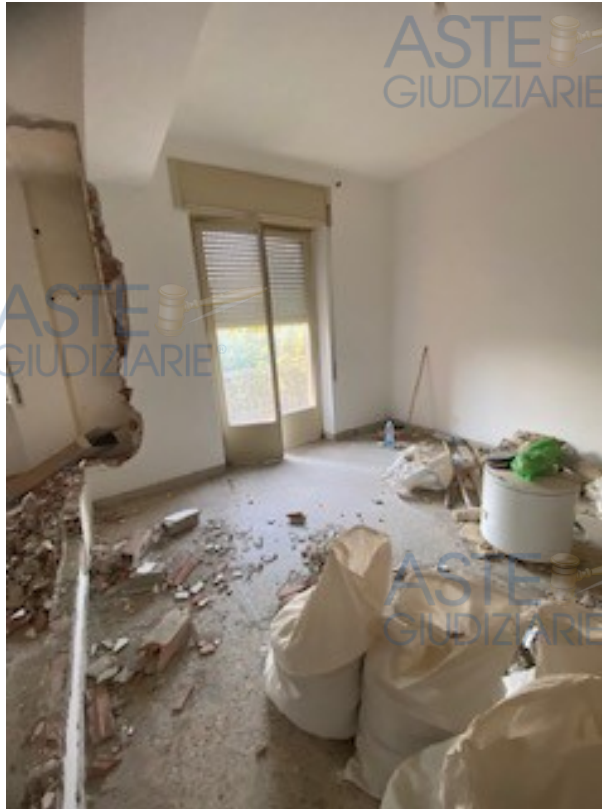


Foto 10 - vano 3



Foto 11 - balcone







Foto 12 - balcone





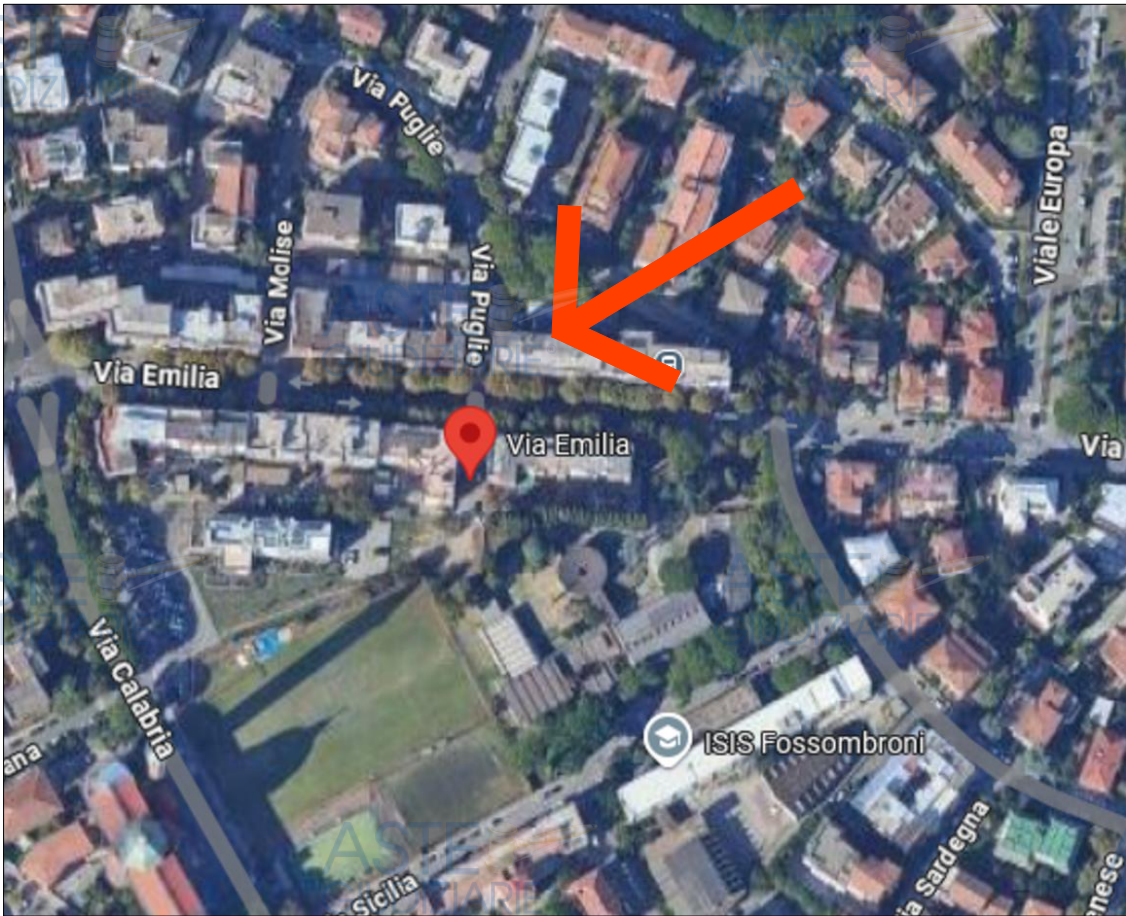
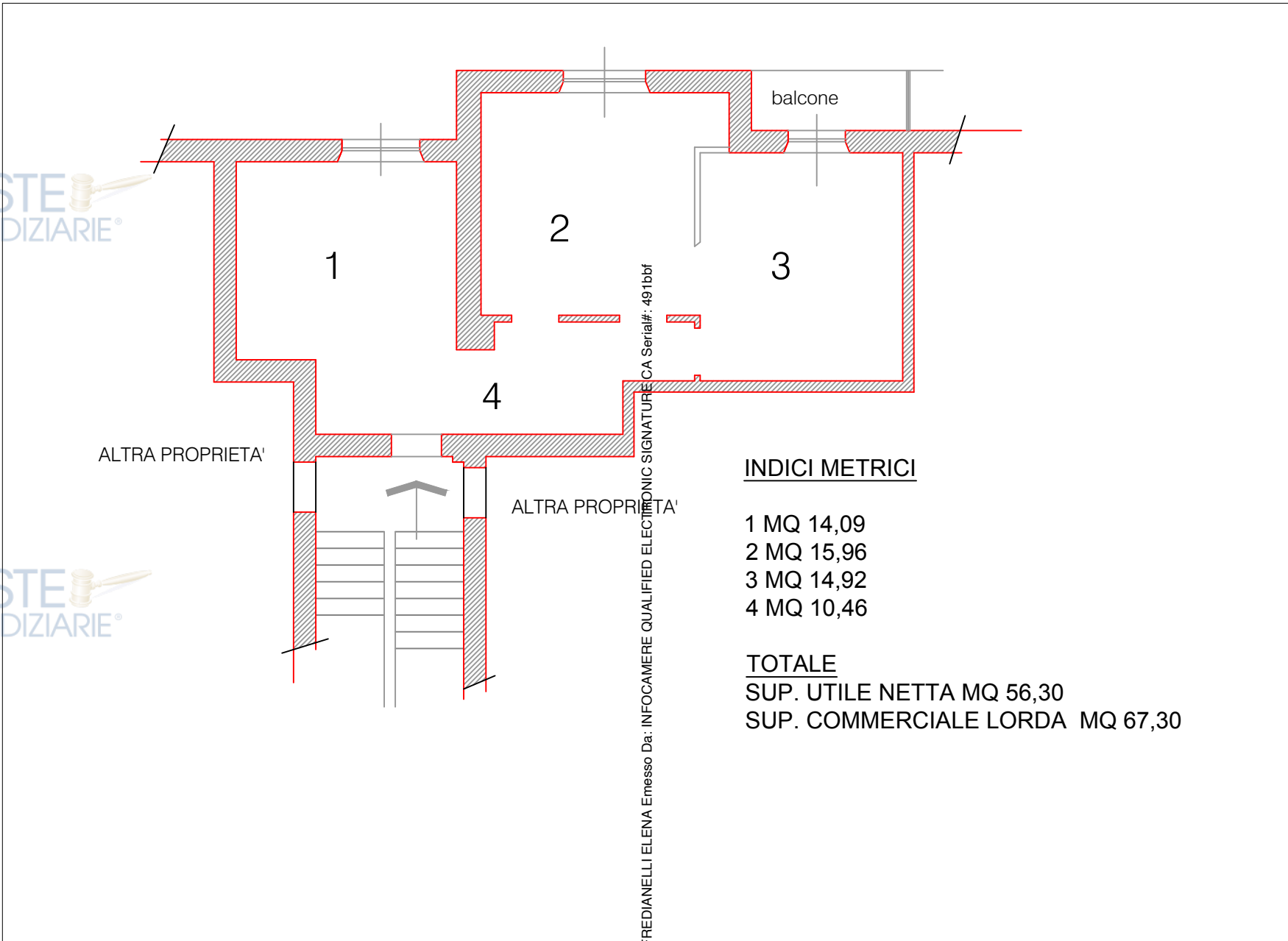


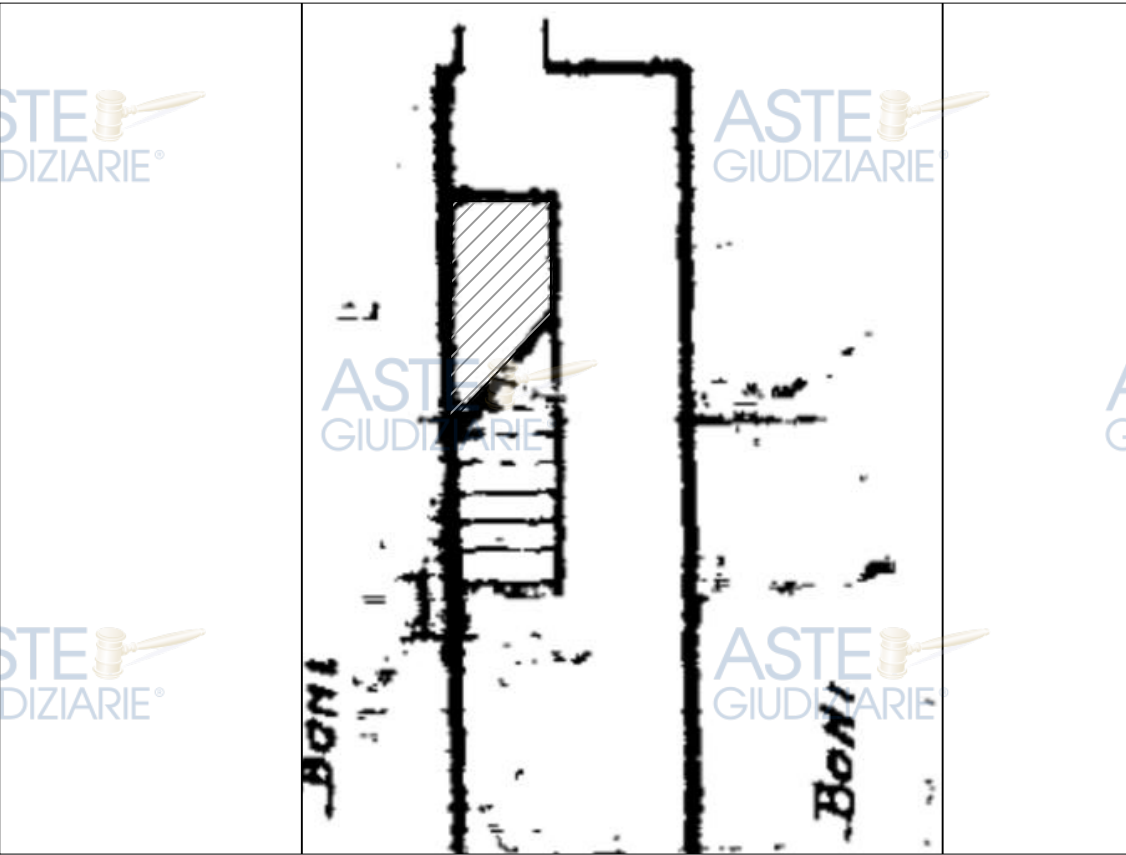
Foto aerea

# LOTTO UNICO

COMUNE DI GROSSETO  
Via EMILIA 106  
C.F. FOGLIO 89 part. 463 sub. 28  
CAT A/4 CLASSE 4 CONSISENZA 4 VANI TOT. 67 MQ rendita € 216.91



| INDICI METRICI            |       |
|---------------------------|-------|
| 1 MQ                      | 14,09 |
| 2 MQ                      | 15,96 |
| 3 MQ                      | 14,92 |
| 4 MQ                      | 10,46 |
| TOTALE                    |       |
| SUP. UTILE NETTA MQ       | 56,30 |
| SUP. COMMERCIALE LORDA MQ | 67,30 |



Ripostiglio sottoscala piano terra

Planimetria generale



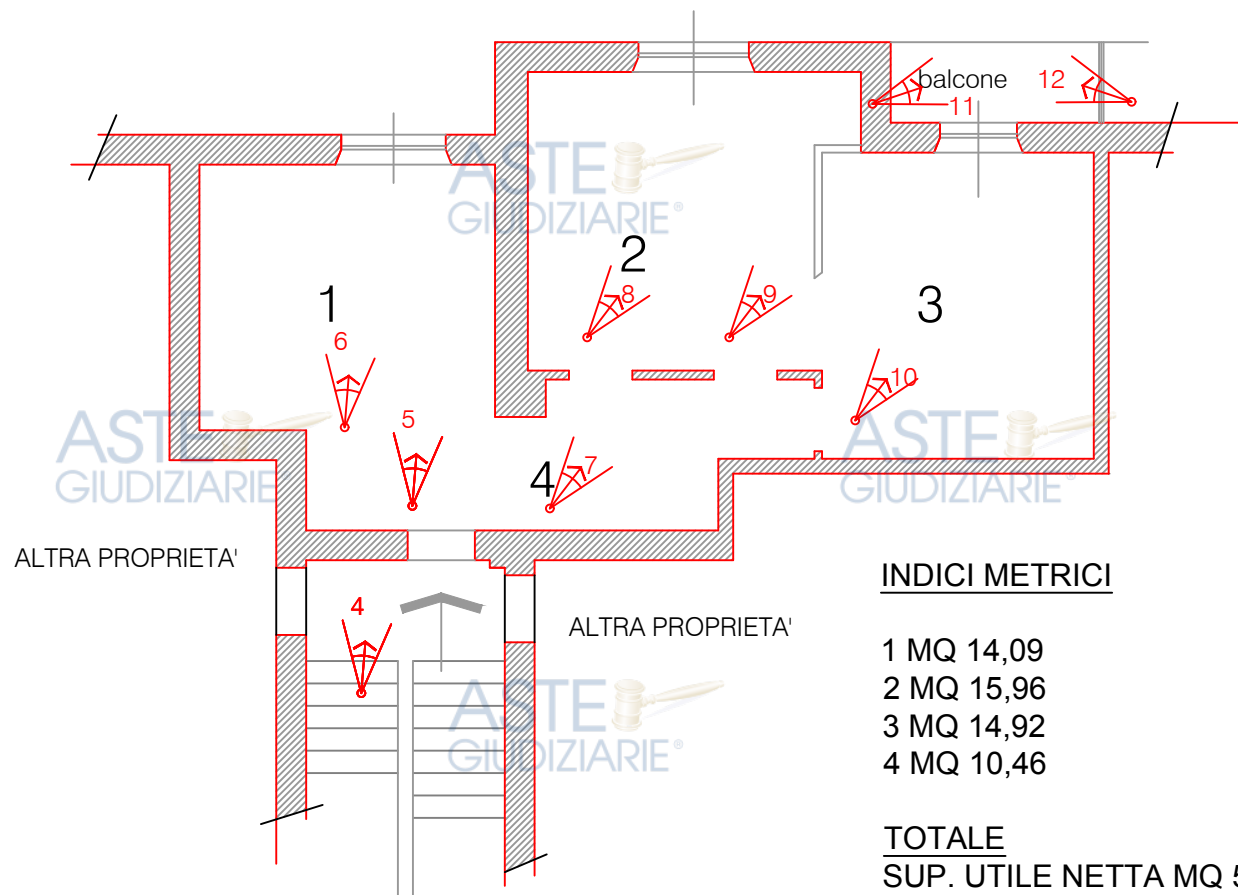
# LOTTO unico

ASTE GIUDIZIARIE

## QUARTO PIANO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



### INDICI METRICI

1 MQ 14,09  
2 MQ 15,96  
3 MQ 14,92  
4 MQ 10,46

### TOTALE

SUP. UTILE NETTA MQ 56,30  
SUP. COMMERCIALE LORDA MQ 67,30

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE