

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 193/2019

PROMOSSA DA  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

C.F. 00884060526

CONTRO

C.F. [REDACTED]

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Claudia Frosini  
*Custode Giudiziario:* Dott. Mario Veninata  
*C.T.U. :* Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti

RELAZIONE PERITALE  
relativa alla stima di beni immobili  
Grosseto, 15 settembre 2020

DOTT. PIANIFICATORE. ROBERTO PICCHIANTI  
Via Repubblica di San Marino 14 - 58100 Grosseto  
cell 329-0083689 e-mail [roberto.picchianti@gmail.com](mailto:roberto.picchianti@gmail.com)



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti**, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Repubblica di San Marino, 14 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 502, 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 compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

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

**4° Quesito:** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

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

**8° Quesito:** *dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 13/02/2020, per poi proseguire in date successive, ed in data 14/07/2020 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Mario Veninata che, contestualmente redigeva, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], 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

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da:

- Unità immobiliare denominata "Podere Il Ciliegio" sita in Frazione Montorsaio snc, Località "Belvedere", Comune di Campagnatico (GR)

Il suddetto immobile, sito nel Comune di Campagnatico (GR), è rappresentato al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 25, particella 174, cat. A/4, cl. 3, consistenza 3,5 vani, piano terra, sup. catastale 75 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 216,91;

Il sopra citato immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva n. 139/2019 è promossa da "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526;

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

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



*n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

## 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali dell'immobile; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

## 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- **Pignoramento** immobili di cui alla nota di trascrizione del 26.11.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 17265 del Reg. Gen. e Reg. Part. 12506, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.". con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526

Il suddetto pignoramento grava sul seguente immobile:

- Civile abitazione in loc. "Belvedere", Fraz. Montorsaio, snc – Comune di Campagnatico (GR), di consistenza 3,5 vani al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Campagnatico al Foglio 25, particella 174.

### 1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 01/06/2007 al Reg. Part. n. 9636 e Reg. Gen. n. 2905, atto Pubblico Ufficiale ABBATE Antonio al Repertorio n. 32584/18777 del 31/05/2007.

### 1.2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** immobili di cui alla nota di trascrizione del 26.11.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 17265 del Reg. Gen. e Reg. Part. 12506, a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”. con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526

#### Altre trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo ai sensi dell'Art. 2645 ter** di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2014 iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto al Reg. Part. n. 9820 e Reg. Gen. n. 12795, atto Pubblico Ufficiale MENICHETTI Riccardo al Repertorio n. 26932/7760 del 11/12/2014.
- **Domanda giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 03.12.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 03.02.2020 ai nn. 1370 del Reg. Gen. e Reg. Part. 1065, al Rep. 10

**N.B.** - Suddetta domanda giudiziale si riferisce al precedente Atto tra vivi - Costituzione di vincolo ai sensi dell'Art. 2645 ter. Alla data della presente memoria la domanda di revoca risulta con giudizio pendente.

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 28/02/2020 presso gli Uffici competenti, l'immobile in oggetto è pervenuto:

#### Storico ventennale

- **Atto di compravendita** – trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/06/2007 al Reg. Part. n. 5581 e Reg. Gen. n. 9635, atto Pubblico Ufficiale Notaio ABBATE

Antonio al Repertorio n. 32583/18776 del 31/05/2007 contro il sig. [REDACTED]  
[REDACTED], nato a Livorno il 25/06/1960, c.f. [REDACTED].

**N.B.** - Oggetto di suddetta compravendita è l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Campagnatico (GR) al foglio 25, part. 75. Detto identificativo ha originato la part. 174, a seguito di variazione del 29/05/2007, prot. GR0106604.

**N.B.** - La suddetta compravendita ricomprende, oltre al bene oggetto di esecuzione, anche altri beni (terreni) confinanti e che non risultano essere oggetto di esecuzione immobiliare.

Provenienza:

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà della signora:

- [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Al suddetto signor [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto attraverso **Atto di compravendita** per la quota di proprietà 1/1 di cui all'atto del Notaio USTICANO Paola Maria Letizia al Repertorio n. 25816/6557 del 21/05/2003, trascritto in data 10/06/2003 ai nn. 9079/6335, contro il sig. [REDACTED] a [REDACTED] (GR), c.f. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/1 per tutti gli immobili.

Al suddetto signor [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto attraverso **Atto di compravendita** per la quota di proprietà 1/3 ciascuno di cui all'atto del Notaio USTICANO Paola Maria Letizia al Repertorio n. 24689 del 06/03/2002, trascritto in data 29/03/2002 ai nn. 4641/3397, contro la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/3 ciascuno.

Alle suddette signore [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto attraverso **Atto di denunciata successione per legge** per la



quota di proprietà 1/3 ciascuno di cui all'atto del UFFICIO DEL REGISTRO DI GROSSETO al Repertorio n. 28/651 del 07/04/1998, trascritto in data 28/01/1999 ai nn. 1167/855, in morte del sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e deceduto in data 13/11/1997.

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

### 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima, è costituito da:

- n.1 civile abitazione (denominata Podere Il Ciliegio) in Fraz. Montorsaio, snc, Loc. "Belvedere" – Comune di Campagnatico (GR), realizzato al piano terra.

Il suddetto immobile è sito in un unico ambito territoriale composto di un fabbricato e una corte esclusiva.

L'immobile dispone di un accesso carrabile con cancello al termine di una strada bianca all'interno del bosco e alla quale si accede dalla strada principale SP18 in corrispondenza della rotonda di accesso al paese di Campagnatico, lungo suddetta strada provinciale.

Lasciata la suddetta SP, si procede per circa 250-300 metri lungo la strada bianca per poi inoltrarsi nel bosco lungo altra strada con fondo sterrato (circa 150 m) fino a raggiungere il cancello di accesso alla proprietà.

Il fabbricato principale, un ex magazzino oggetto di recente cambio destinazione d'uso, si trova al centro di una piccola radura all'interno dell'area boscata, parzialmente coltivata a olivi a circa 30-50 m dal suddetto ingresso carrabile.

Il fabbricato si compone di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata su un unico piano fuori terra e copertura a falda in coppi. Sul retro del fabbricato è posizionato un locale deposito attrezzi prefabbricato in legno con tetto a capanna ed alcuni piccoli spazi recintati con rete metallica dove sono confinate gli allacci GPL (serbatoio e bombole). Adiacente al deposito attrezzi è presente un pozzo irriguo. Sul fronte che affaccia sulla gran parte della corte, è invece presente una porzione di porticato. Nella corte è presente anche la fossa Imhoff.

La facciata principale risulta essere finemente rifinita con pietra a vista ed i restanti lati sono invece intonacati e tinteggiati di color rosaceo. Il portone di ingresso è posizionato sotto il porticato. Gli infissi sono di color legno con persiana oscurante di medesimo colore.

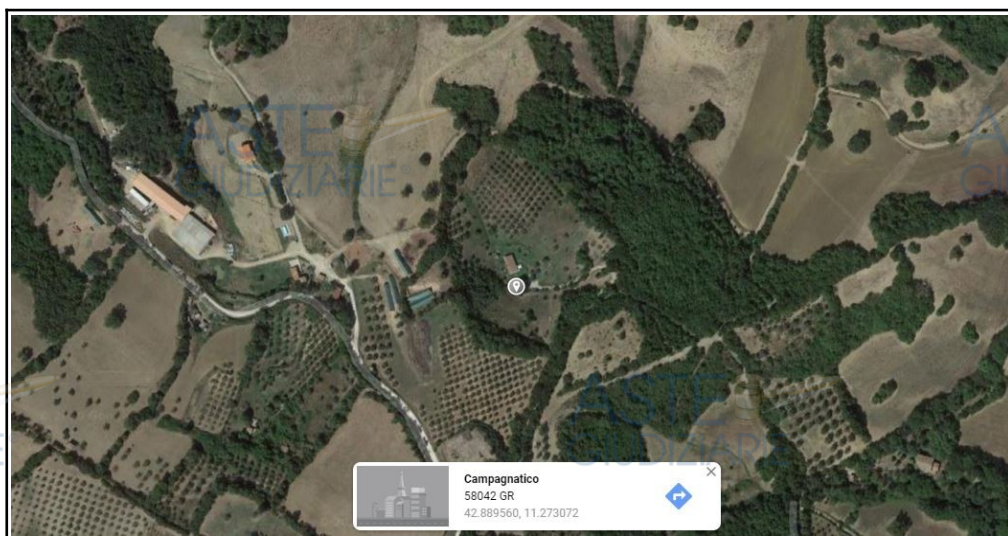
Il fabbricato è posizionato accostato al fronte montuoso e parzialmente circondato da una corte a verde con alberature ad alto fusto e arbusti.

Il fabbricato, costruito precedentemente al 1967, è stato oggetto di opere di ristrutturazione dall'anno 2003 (Cfr. Allegato 02).

Il fabbricato nel suo complesso risulta in buone condizioni manutentive.

Le superfici e destinazioni descritte successivamente sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia -Urbanistica del Comune di Campagnatico.

**N.B.** - Si segnala che il bene oggetto di esecuzione risulta intercluso fra altri beni (terreni) di medesima proprietà. Sarà cura del futuro titolare del bene dover valutare e, se necessario, acquisire l'idoneo diritto di accesso alla proprietà (diritto di passo, diritto di servitù, ecc...).



*Indicazioni georeferenziate del bene in oggetto – Fonte GoogleMaps*

### 2.1.1 Caratteristiche generali

#### **Unità immobiliare censita al foglio 25, part. 174 – Civile Abitazione**

L'unità in oggetto è una civile abitazione composta da soggiorno/cucina, camera da letto e servizi igienici alla quale si accede da porta posta sul fronte principale del fabbricato, sotto il porticato, e prospiciente la corte esterna.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 43 mq, oltre alle superficie ad uso locale tecnico, loggia e porticato. Risulta circondata da una corte esclusiva di circa 1.050 mq.

I locali hanno una altezza pari 2,90m nei locali abitabili e 3,50m nella loggia. Il solaio interno mostra la struttura a travetti e travi a vista in legno.

L'accesso all'abitazione è posto nel locale soggiorno dove è ubicata una piccola stufa in ghisa. Dal soggiorno si accede alla camera da letto e successivamente al bagno con disimpegno.

Dallo stesso soggiorno si dovrebbe accedere alla loggia, che in virtù delle difformità riscontrate (Cfr. Par. 4.2 e 6.1), è stata adibita a cucina e incorporata all'interno della abitazione. Dalla loggia si accede ai due locali tecnici e alla parte di porticato che è stata altresì ricompreso all'interno del volume abitabile senza autorizzazione. L'altra porzione di porticato incorporata all'abitazione senza titolo abilitativo è la seconda camera da letto alla quale si accede dalla camera principale.

Nel locale tecnico è presente la caldaia per l'impianto di riscaldamento (caldaia a GPL).

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

In particolar modo all'unità immobiliare appartiene la corte esclusiva.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; gli intonaci di muri di tipo civile sono tinteggiati di colore bianco (pareti) e struttura del solaio (travi e travetti) a vista in legno. I pavimenti in cotto di formato rettangolare in tutta la superficie interna posta a "spina di pesce"; medesima pavimentazione è posta nei locali destinati a porticato ma con differente posa, presenta battiscopa in cotto di color rosso; gli infissi sono realizzati con telaio in legno di color marrone e vetro doppio con persiane oscuranti in legno di colore marrone; le porte interne sono in legno di

color marrone e la porta di ingresso è con oscurante uguale alle porte finestre; il locale igienico-sanitario presenta sanitari commerciali di color bianco, box doccia in pvc e rivestimenti alle pareti in gres color crema di formato quadrato per un'altezza di circa 1 metro lungo tutto lo sviluppo perimetrale del locale (fino a circa 2,20m nel box doccia); l'angolo cottura è privo di rivestimento ma presenta una diversa tinteggiatura della parete in color giallo per un'altezza di circa 1,70m.

### **Impianti**

La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posti sottotraccia; presenta un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL e relativo serbatoio per lo stoccaggio, radiatori in ogni stanza; la fornitura idrica è garantita da acquedotto comunale. Per ulteriori approfondimenti si veda la relazione redatta dall'architetto Giancarlo Colantuoni.

### **Apprezamenti generali**

L'unità immobiliare si trova in un ampio spazio verde in aperta campagna ma relativamente vicino al paese di Campagnatico. Risulta ristrutturato da pochi anni.

Presenta tuttavia alcune difformità urbanistiche/edilizie parzialmente sanabili.

### **Stato di manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

#### *2.1.2 Indici metrici*

**N.B.** - *Gli indici metrici sotto descritti rappresentano lo stato legittimo dell'unità immobiliare.*

*La superficie della corte è stata desunta dall'elaborato catastale.*

*Le difformità, così come descritto nel precedente paragrafo di descrizione degli immobili e nei successivi paragrafi di conformità catastale e edilizia/urbanistica, sono stati quantificati al loro stato legittimo. In particolar modo, la chiusura di parte del porticato e della loggia è stata riportata nel calcolo della superficie commerciale delle relative destinazioni legittime e non alla civile abitazione collegata.*



**Civile Abitazione in Località "Belvedere", Frazione Montorsaio, snc censito al N.C.E.U.  
Comune di Campagnatico al Foglio 25, particella 174.**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile <b>civile abitazione</b> piano terra (al netto delle murature)	Mq 42,55
superficie utile calpestabile <b>locali tecnici</b> piano terra (al netto delle murature)	Mq 7,11
superficie utile calpestabile <b>loggia</b> piano terra (al netto delle murature)	Mq 14,98
superficie utile calpestabile <b>portico</b> piano terra (al netto delle murature)	Mq 38,35
superficie catastale <b>corte/giardino</b>	Mq 1.051,85

altezza media interna del solaio	
da pavimento a soffitto <b>civile abitazione</b> piano terra	MI 2,90

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda <b>civile abitazione</b> piano T	Mq 42,55	1/1	Mq 42,55
Sup. lorda <b>locali tecnici</b> piano terra	Mq 9,58	1/4	Mq 2,39
Sup. lorda <b>loggia</b> piano terra	Mq 15,93	2/3	Mq 10,62
Sup. <b>portico</b> piano terra	Mq 38,35	1/3	Mq 12,78
Sup. <b>corte/giardino</b>	Mq 1.051,85	1/10	Mq 105,18
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 173,52

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

*Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.*

**Mq 173,52**

**Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3**



## 2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico (GR) come segue  
(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1) :

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Variazione del
25	174		A/4	3	3,5 vani	Totale: 75 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq	Euro 216,91	09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: FRAZIONE MONTORSAIO SNC piano: T								
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Intestato a:

- [REDACTED], c.f. [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: part. 75, s.s.a.;

**N.B.** - Si segnala che il bene oggetto di esecuzione risulta intercluso fra altri beni (terreni) di medesima proprietà. Sarà cura del futuro titolare del bene dover valutare e, se necessario, acquisire l'idoneo diritto di accesso alla proprietà (diritto di passo, diritto di servitù, ecc...).

## 3. QUESITO N.3

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

### 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati negli Atti di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al n. 17265 del Reg. Gen. e n. 12506 del Reg. Part. del 12.12.2019 dell'atto giudiziario del 26.11.2019, a favore di "BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la sua univoca identificazione.

### 4. QUESITO N.4

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

### 4.1 INDAGINE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un'unità immobiliare e relativa corte esclusiva in Frazione Montorsaio snc, Comune di Campagnatico (GR).

Il suddetto immobile, così come descritti precedentemente deriva da:

- variazione toponomastica del 21/05/2013 protocollo n. GR0050710 in atti dal 21/05/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.17891.1/2013);

- variazione del 29/05/2007 protocollo n. GR0106604 in atti dal 29/05/2007 ERRATO IDENTIFICATIVO (n.3051.1/2007).

L'immobile attuale deriva altresì da unità immobiliare censita al Foglio 25, particella 75, derivante da:

- costituzione del 07/09/2006 protocollo n. GR0084915 in atti dal 07/09/2006 COSTITUZIONE (n.1393.1/2006).

#### 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Campagnatico al Foglio 25, particella 174, cat. A/4, cl. 3, consistenza 3,5 vani, piano terra, rendita € 216,91 (appartamento), è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

1. L'accesso alla loggia risulta difforme in quanto non rappresentato correttamente. In particolare modo, risultano presenti due colonne che non sono presenti allo stato dei luoghi che creavano così due varchi di accesso alla loggia. Allo stato attuale è presente invece un setto portante posto in continuità della parete perimetrale del fabbricato e un'unica apertura di accesso (Cfr. Allegato 02 e 03).

2. Risultano altresì tamponati e quindi annessi alla struttura abitativa parte del porticato e la stessa loggia di cui sopra. Suddette modifiche generano di fatto un aumento di volume dell'unità abitativa senza alcuna autorizzazione all'ampliamento (Cfr. Allegato 02 e 03).

La difformità sopra riscontrata al n. 1. è sanabile da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Le opere di cui al punto n. 2. risultano al momento conformi allo stato legittimo riscontrato nella documentazione edilizia, ma non conforme allo stato dei luoghi. La rimessa in pristino delle difformità urbanistiche riscontrate ristabilirà la legittima conformità anche dell'elaborato planimetrico catastale.

**N.B.** - Si segnala che il futuro titolare del bene, nelle more dell'iter di formazione degli strumenti urbanistici, o comunque stando alle norme attuali del Regolamento Urbanistico ha la possibilità di sanare parzialmente quota parte degli interventi nella misura massima del 10% dell'esistente, così come meglio descritto nel paragrafo dedicato. Suddetta possibilità renderebbe quindi necessario l'aggiornamento catastale anche per le opere di cui al punto 2.

-----

## 5. QUESITO N.5

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

## 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campagnatico (GR) si certifica:

Che gli immobili, ubicati nel Comune di Campagnatico (GR), denominato "Podere Il ciliegio" e censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 25 - part. 174 sono disciplinati dal:

- Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 20/10/2005 ai sensi della L.R. n°1/2005;
- Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 05/09/2009 (I stralcio – centri abitati) e n. 63 del 15/11/2006 (II stralcio – territorio aperto), ai sensi della L.R. n°1/2005;
- Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 30.12.2019.

Le suddette aree ed immobile ricadono nell'area "Sistema ambientale n. 3 I poggi di Campagnatico" – art. 12 delle NTA del Territorio Aperto del Regolamento Urbanistico.

In particolare, per suddette aree, l'articolo individua le norme generali di applicazione in quelle riportate al punto 6.0 delle Norme Tecniche Generali; in particolare, per il patrimonio edilizio esistente, al punto 6.9, suddette norme consentono:

**"6.9.1 Classe n. 1*****Il patrimonio edilizio esistente***

*Per gli edifici e i complessi edilizi esistenti, qualsiasi sia la destinazione d'uso sono consentiti interventi di:*

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro,
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.
- ristrutturazione urbanistica con esclusione degli edifici realizzati ante dicembre 1952 .

*E' ammesso il trasferimento e l'accorpamento di volumi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e funzionali del volume esistente e, se superiore al 15% del totale, corredato di un progetto di dettaglio che sia riferito al tema delle sistemazioni ambientali connesse.*

*Sono sempre ammissibili ampliamenti del 10% dell'esistente fino a 100 mc lordi ad unità immobiliare residenziale, per adeguamenti igienico sanitari e realizzazione di volumi per accrescimento del nucleo familiare, senza formazione di nuove unità immobiliari (non ripetibili nel periodo di 20 anni e con atto d'obbligo).*

*Gli ampliamenti e la modificazione della destinazione d'uso, anche senza opere sono sempre onerosi e gli oneri non sono sostituibili da interventi di miglioramento ambientale se non nel caso che il Piano di Miglioramento Ambientale assuma valore di Piano Attuativo*

*Nelle more della approvazione del Regolamento Urbanistico si potranno eseguire negli edificati storici soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mentre negli edificati di periodo successivo anche la ristrutturazione edilizia."*

Alla data odierna, sul territorio comunale vige sia il Piano Strutturale approvato nel 2005, che il Piano Strutturale Intercomunale adottato. Al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico intercomunale, questo andrà a sostituire completamente il precedente.

Pertanto, allo stato attuale, vigono sull'area interessata, individuata all'interno della "UTOE n. 1 Campagnatico", anche le norme di carattere strategico per la tutela del Territorio Rurale e derivanti dall'art. 26 delle NTA del Piano Strutturale Intercomunale:

***"Art. 26 - Tutela del paesaggio rurale***

*Tutti gli interventi nel territorio rurale devono garantire prioritariamente la individuazione, la tutela e la valorizzazione del Patrimonio Territoriale del P.S.I. e devono rispettare le regole definite nello Statuto.*

*Gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici situati in territorio rurale, sia a destinazione d'uso agricola sia destinati ad altri usi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

- assicurare che il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici nonché i caratteri tipologici ed i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali;*
- garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dalle presenti N.T.A., privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni;*
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;*
- evitare materiali, sistemazioni, arredi, pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni ed ogni altro elemento connotante le pertinenze che richiamino tipologie di tipo urbano e non siano coerenti con il contesto rurale e paesaggistico;*
- superamento del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico;*



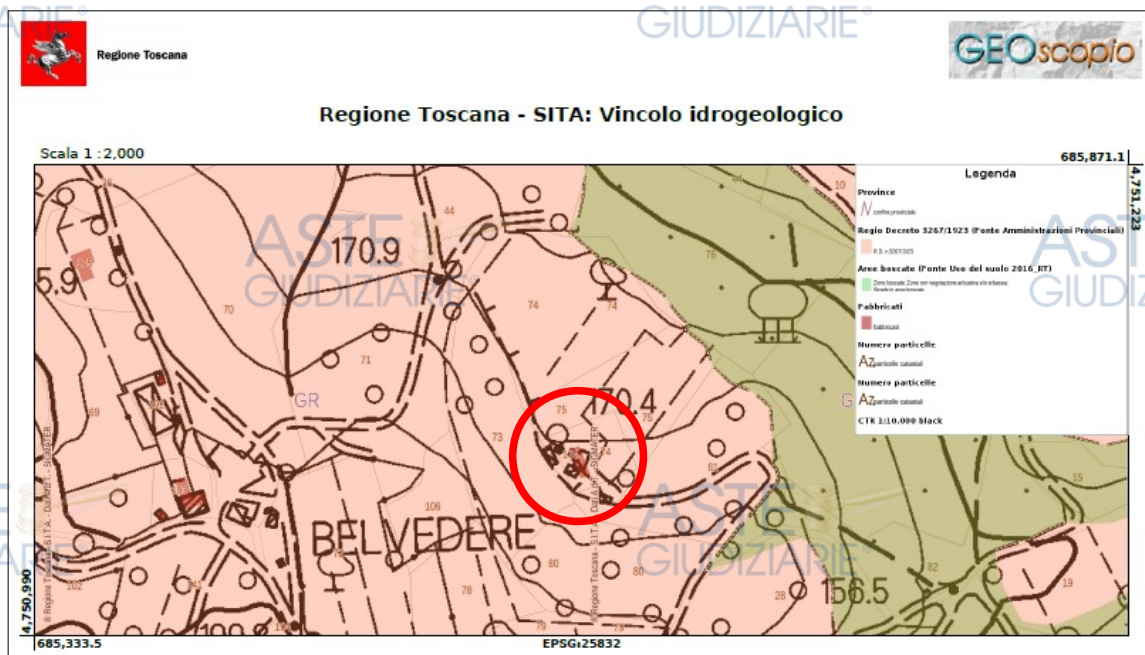
- valorizzazione degli ambiti paesaggistici di pregio;
- recupero prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale;
- conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali;
- recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali;
- protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR).

Tutti gli interventi devono essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle speci autoctone o tradizionali;
- g) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.”

Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

## 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

## REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campagnatico è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare:

- Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967

## - Foglio 25, particella 174 (civile abitazione)

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 26 giugno 2003 n. 725 (prot. 5577) – Progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.
- Variante a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 6 febbraio 2006 – Deposito Variante in corso d'opera Art. 83 comma 12 L.R.T. n. 01/05 alla DIA n.725 del 26.06.2003 prot. 5577 inerente la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.
- Attestazione di fine lavori e conformità al progetto depositata in data 10/08/2006 prot. n.14516 del 27/10/2006. Fine lavori dichiarata il 10/07/2006.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2)

Per quanto sopra riportato si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.

**ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità e d'Uso relativo agli immobili oggetti di stima e al fabbricato in cui le stesse sono inseriti si attesta quanto segue:

Attestazione di Abitabilità presentato in data 11 novembre 2006 n. 167 – prot. n. 15340 per civile abitazione

**CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Durante il sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato alcune difformità nello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica presente agli atti del Comune di Campagnatico.

In particolar modo:

**1.** In relazione all'ultimo stato legittimo (Variante a Denuncia Inizio Attività del 6 febbraio 2006), l'accesso alla loggia risulta difforme in quanto non rappresentato correttamente. In particolar modo, nelle tavole progettuali risultano presenti due colonne che non sono presenti allo stato dei luoghi che creavano così due varchi di accesso alla loggia. Allo stato attuale è presente invece un setto portante posto in continuità della parete perimetrale del fabbricato e un'unica apertura di accesso (Cfr. Allegato 02 e 03).

**2.** In relazione all'ultimo stato legittimo (Variante a Denuncia Inizio Attività del 6 febbraio 2006), risultano altresì tamponati e quindi annessi alla struttura abitativa parte del porticato e la stessa loggia di cui sopra. Suddette modifiche generano di fatto un aumento di volume dell'unità abitativa senza alcuna autorizzazione all'ampliamento (Cfr. Allegato 02 e 03).

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Per quanto espresso sopra ed in una logica di conservazione dello stato attuale dei luoghi, lo scrivente CTU ritiene di individuare, quando possibile e per ogni tipologia di difformità, una diversa soluzione di intervento che preveda l'Accertamento di Conformità in Sanatoria e/o la messa in pristino della situazione legittima.

Le difformità sopra riscontrate al n. 1 sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante Rimessa in pristino o rilascio di Permesso a costruire per Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00 per ciascuna difformità, oltre il pagamento delle spese di segreteria e spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Le difformità di cui al punto n. 2 non sono sanabili nella loro interezza; pertanto lo scrivente CTU ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Infatti, allo stato attuale delle norme urbanistiche/edilizie di cui alle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, riportate nella presente memoria (Cfr. Par. 5.1), il proprietario potrebbe avvalersi della facoltà di ampliamento del suddetto immobile in virtù della norma che propone: *“Sono sempre ammissibili ampliamenti del 10% dell’esistente fino a 100 mc lordi ad unità immobiliare residenziale, per adeguamenti igienico sanitari e realizzazione di volumi per accrescimento del nucleo familiare, senza formazione di nuove unità immobiliari (non ripetibili nel periodo di 20 anni e con atto d’obbligo).”*. Tuttavia, lo scrivente ritiene che sia più opportuno demandare detta facoltà al futuro titolare in quanto quest’ultimo, con l’ausilio di un tecnico, che ne verifichi la doppia conformità, e a seguito di analisi progettuali definite e puntuali, può verificare le possibilità quantitative massime realizzabili in relazione alle quantità esistenti, oltre operare le scelte ritenute migliori in relazione alle proprie esigenze e possibilità. Lo scrivente non ha né la potestà decisionale né l’autorità per operare suddette scelte, oltre non avere le possibilità di ottemperare agli ulteriori adempimenti richiesti dalla suddetta norma (stipula di atto d’obbligo) e alle successive necessarie fasi di realizzazione delle opere stesse.

**N.B.** - Si segnala, inoltre, che alla data della presente memoria si stanno predisponendo i contenuti degli strumenti urbanistici comunali (approvazione del Piano Strutturale Intercomunale; adozione e approvazione del Piano Operativo) e che suddetta norma potrebbe essere confermata e/o modificata dal processo decisionale di formazione degli strumenti urbanistici. Sarà facoltà del futuro assegnatario di intervenire negli iter di approvazione così come consentito dalla L.R.T. n. 65/2014 – Artt. 19, 23 e 36.



## 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 del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in LOTTO UNICO.

- LOTTO UNICO di vendita costituito da CIVILE ABITAZIONE corredata di corte esclusiva in Campagnatico (GR), denominato "Podere Il ciliegio" e censita al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 25 - part. 174, posta al piano terra.

## 8. QUESITO N.8

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

## 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile in oggetto, denominato "Podere Il ciliegio" a Campagnatico, è costituito da:

- CIVILE ABITAZIONE censita al Foglio 25, particella 174;



in forza degli atti esecutivi di cui alle note di trascrizione del 21.06.2017 ai nn. 6501/8786 del reg. gen. e del reg. part. a favore di “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” sono pignorati per la PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 e considerate le caratteristiche, lo scrivente CTU ne individua la indivisibilità.

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 trascrizione 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **occupato**, per quanto sancito nell'Atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'Art. 2645 ter, stipulato e registrato presso Pubblico Ufficiale precedentemente all'atto di pignoramento, e che ne destina l'utilizzo anche all'ex convivente della debitrice oltre che al loro figlio minorenni.

In atti risulta inoltre presente anche la domanda giudiziale di revoca del suddetto atto che alla data della presente memoria risulta con giudizio pendente.

Di seguito si riportano gli estremi di entrambi gli atti.

- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo ai sensi dell'Art. 2645 ter** di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2014 iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto al Reg. Part. n. 9820 e Reg. Gen. n. 12795, atto Pubblico Ufficiale MENICHETTI Riccardo al Repertorio n. 26932/7760 del 11/12/2014.

- **Domanda giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 03.12.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 03.02.2020 ai nn. 1370 del Reg. Gen. e Reg. Part. 1065, al Rep. 10  
**N.B.** - Suddetta domanda giudiziale si riferisce al precedente Atto tra vivi - Costituzione di vincolo ai sensi dell'Art. 2645 ter. Alla data della presente memoria la causa risulta con giudizio pendente.

## 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

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** 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'

Alla data di stesura della presente memoria, sull'immobile oggetto di stima non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Non sono inoltre presenti vincoli di natura condominiale.

Alla data odierna non risultano essere presenti in atti vincoli o diritti di servitù sui terreni confinanti.

**N.B.** - Si segnala che il bene oggetto di esecuzione risulta intercluso fra altri beni (terreni) di medesima proprietà. Sarà cura del futuro titolare del bene dover valutare e, se necessario, acquisire l'idoneo diritto di accesso alla proprietà (diritto di passo, diritto di servitù, ecc...).

Sull'immobile insiste invece **vincolo di destinazione e beneficio ai sensi dell'Art. 2645 ter** contro la Sig.ra [REDACTED] e in favore del sig. [REDACTED], nato a Roma il 04 febbraio 1968, C.F. [REDACTED] e il di loro figlio [REDACTED] nato a Grosseto il 21 luglio 2007. Il vincolo, di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2014 iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto al Reg. Part. n. 9820 e Reg. Gen. n. 12795, atto Pubblico Ufficiale MENICHETTI Riccardo al Repertorio n. 26932/7760 del 11/12/2014, esaurisce i propri effetti al verificarsi del primo dei seguenti eventi:

*“a) scadenza del termine del 31 dicembre 2040*

*oppure*

*b) raggiungimento dell'indipendenza economica dei figli dopo la data di cui alla lettera a);*

*c) morte di tutti i beneficiari;*

*d) mananza del Fondo ovvero insufficienza dello stesso per la realizzazione delle finalità della destinazione;*

*e) prodursi di ogni altra causa di cessazione di diritto o prevista dalla legge.” (Art. 7 dell'atto di destinazione – Cfr. Allegato 05).*

A seguito del suddetto atto è stata presentata **Domanda Giudiziale di Revoca Atti soggetti a trascrizione** di cui alla nota di trascrizione del 03.12.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 03.02.2020 ai nn. 1370 del Reg. Gen. e Reg. Part. 1065, al Rep. 10 (Cfr. Allegato 05) di cui si riporta la Sezione D della nota di trascrizione:

*“Conclusioni- Voglia il Tribunale di Grosseto con riguardo all'atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO AI SENSI DELL'ART.2645 TER CC del 11.12.2014 REP. 26932 RACC.7760 ai rogiti del Dott. Riccardo Menchetti Notaio in Grosseto trascritto in data 12.12.14 presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto ai nn.12795/9820 in forza del quale Chiavacci Barbara ha disposto, costituendo il relativo vincolo ai sensi dell'Art. 2645 TER CC ., che i seguenti beni*

*immobili di sua piena e completa proprietà posti in comune di Campagnatico (GR) siano destinati al fine di assicurare ai beneficiari Rustici Giancarlo N.04/02/1968 compagno della signora e Russo Ettore N.21/07/2007 figlio nonché dei figli che nasceranno dalla loro unione, una idonea abitazione ovvero la disponibilità dei frutti di tali beni, di modo che possano utilizzarli per sostenere le spese del proprio mantenimento, dall'assenza medica e della persona, nonché dell'istruzione e dell'avviamento al lavoro, per consentire loro il mantenimento dell'attuale tenore di vita e la soddisfazione di bisogni legati a ragioni di salute, di studio, di lavoro o familiari. revocare ai sensi dell'Art.2901 CC sempre il predetto atto di costituzione di vincolo perché concluso in pregiudizio delle ragioni creditorie della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e per l'effetto dichiararne l'inefficacia e la non opponibilità ad essa Banca Monte dei Paschi di Siena SPA. La domanda giudiziale viene trascritta solo contro Chiavacci Barbara essendo questa la proprietaria esclusiva dei beni conferiti nel fondo patrimoniale.”*

**N.B.** - Alla data della presente memoria la domanda giudiziale di cui sopra risulta con giudizio pendente.

## 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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

### 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 **settembre 2020**, 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.

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.

Si riporta di seguito il prospetto di stima immobiliare.

#### STIMA CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA IN CAMPAGNATICO (GR) – PODERE IL CILIEGIO

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, la destinazione di utilizzo del complesso immobiliare, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, 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, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 900,00 e € 1.300,00 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%;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato degli impianti degli immobili come descritto al punto 2.1.1;
- le conformità catastali ed edilizie/urbanistiche come descritto ai punti 4.2. e 6.1;



- lo stato occupato, come descritto ai punto 9.1 e 11.1;
- 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 gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

UNITÀ IMMOBILIARE a dest. **Residenziale**



€ 1.000,00 al mq lordo.

## 12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

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

**N.B.** - *Gli indici metrici descritti nel paragrafo dedicato rappresentano lo stato legittimo dell'unità immobiliare.*

*La superficie della corte è stata desunta dall'elaborato catastale.*

*Le difformità, così come riportato nel precedente paragrafo di descrizione degli immobili e nei successivi paragrafi di conformità catastale e edilizia/urbanistica, sono stati quantificati al loro stato legittimo. In particolar modo, la chiusura di parte del porticato e della loggia è stata riportata nel calcolo della superficie commerciale delle relative destinazioni legittime e non alla civile abitazione collegata.*

**LOTTO UNICO:** CIVILE ABITAZIONE con corte esclusiva posta al piano terra, in Campagnatico, "Podere Il Ciliegio", Comune di Campagnatico (GR) identificato in catasto del Comune di Campagnatico a:

- Foglio 25, particella 174 – CIVILE ABITAZIONE;

*Metodo di stima: Valore di mercato*

Valore commerciale del Lotto Unico

mq 173,52 x 1.000,00 €/mq = € 173.520,00

arrotondabili a € 173.500,00

(diconsi centosettantatremilacinquecento euro/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

-----

#### **VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

*UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Campagnatico (GR), foglio 25 - part. 174 - ctg. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani – Superficie catastale: 75 mq – Totale escluse aree scoperte: 52mq - r.c. € 216,91 (civile abitazione piano terra);*

**VALORE CATASTALE = Rendita x 126 = € 216,91 x 126 = € 27.330,66**



### 12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

#### 12.3.1 LOTTO UNICO

**PROPRIETÀ DI CIVILE ABITAZIONE**, comprensiva di corte esclusiva e posta in fabbricato indipendente su unico piano (terra) denominata "Podere Il Ciliegio" sita in Frazione Montorsaio snc, Località "Belvedere", Comune di Campagnatico (GR).

L'immobile dispone di un accesso carrabile con cancello al termine di una strada bianca all'interno del bosco e alla quale si accede dalla strada principale SP18 in corrispondenza della rotonda di accesso al paese di Campagnatico.

Il fabbricato principale, un ex magazzino oggetto di recente cambio destinazione d'uso, si trova al centro di una piccola radura all'interno dell'area boscata, parzialmente coltivata a olivi a circa 30-50 m dal suddetto ingresso carrabile.

Il fabbricato si compone di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata su un unico piano fuori terra e copertura a falda in coppi. L'unità in oggetto è una civile abitazione composta da soggiorno/cucina, camera da letto e servizi igienici alla quale si accede da porta posta sul fronte principale del fabbricato, sotto il porticato, e prospiciente la corte esterna.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 43 mq, oltre alle superficie ad uso locale tecnico, loggia e porticato. Risulta circondata da una corte esclusiva di circa 1.050 mq.

L'accesso all'abitazione è posto nel locale soggiorno dove è ubicata una piccola stufa in ghisa. Dal soggiorno si accede alla camera da letto e successivamente al bagno con disimpegno.

Dallo stesso soggiorno si dovrebbe accedere alla loggia, che in virtù delle difformità riscontrate (Cfr. Par. 4.2 e 6.1), è stata adibita a cucina e incorporata all'interno della abitazione. Dalla loggia si accede ai due locali tecnici e alla parte di porticato che è stata altresì ricompreso all'interno del volume abitabile senza autorizzazione. L'altra porzione di porticato incorporata all'abitazione senza titolo abilitativo è la seconda camera da letto alla quale si accede dalla camera principale.

Le finiture interne sono di tipo commerciale; gli intonaci di muri di tipo civile sono tinteggiati di colore bianco (pareti) e struttura del solaio (travi e travetti) a vista in legno. I pavimenti sono in cotto. Il locale igienico-sanitario ha sanitari commerciali di color bianco, box doccia in pvc e rivestimenti alle pareti in gres color crema lungo tutto lo sviluppo perimetrale del locale;

l'angolo cottura è privo di rivestimento ma presenta una diversa tinteggiatura della parete in color giallo.

Nel locale tecnico è presente la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione (caldaia a GPL). Nella corte è presente un pozzo irriguo e anche la fossa Imhoff.

La facciata principale risulta essere finemente rifinita con pietra a vista ed i restanti lati sono invece intonacati e tinteggiati di color rosaceo. Gli infissi con doppio vetro sono di color legno con persiana oscurante di medesimo colore.

Il complesso, costruito precedentemente al 1967, è stato oggetto di opere di ristrutturazione dall'anno 2003 (Cfr. Allegato 02).

Il fabbricato nel suo complesso risulta in buone condizioni manutentive.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Campagnatico (GR), al *foglio 25 - part. 174*.

- *Confini*: sub. 75, s.s.a.;
- *Quota di proprietà*: **piena proprietà**
- *Stato d'uso*: occupato

N.B.P L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di **€ 50,00** per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.P L'unità immobiliare è rappresentata urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME.

Le difformità di cui al **punto n.1 sono sanabili** da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante Rimessa in pristino o rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00 ciascuna, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Le difformità di cui al **punto n.2 non sono sanabili** da un punto di vista edilizio/urbanistico. Per queste opere, lo scrivente CTU ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo.

N.B.P L'immobile risulta gravato da **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto in data 01/06/2007 al Reg. Part. n. 9636 e Reg. Gen. n. 2905; **Pignoramento** immobili di cui alla nota di trascrizione del 26.11.2019 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 17265 del Reg. Gen. e Reg. Part. 12506.



N.B.P L'immobile risulta OCCUPATO in quanto gravato da Atto tra vivi - Costituzione di vincolo ai sensi dell'Art. 2645 ter di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2014 iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto al Reg. Part. n. 9820 e Reg. Gen. n. 12795; Domanda giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione di cui alla nota di trascrizione del 03.12.2019, trascritto in data 03.02.2020 ai nn. 1370 del Reg. Gen. e Reg. Part. 1065, al Rep. 10 (Alla data della presente memoria la domanda risulta con giudizio pendente).

N.B.P Il bene oggetto di esecuzione risulta intercluso fra altri beni (terreni) di medesima proprietà. Sarà cura del futuro titolare valutare e, se necessario, acquisire l'idoneo diritto di accesso alla proprietà (diritto di passo, diritto di servitù, ecc...).

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

**€ 173.500,00**

**(diconsi centosettantatremilacinquecento euro/00)**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

ALLEGATO 1: Documentazione catastale;

ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;

ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;

ALLEGATO 4: Documentazione fotografica

ALLEGATO 5: Documentazione Ipocatastale

Con tale Consulenza il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e ringrazia in tale sede il G.E. della fiducia accordatale.

Grosseto, li 15 settembre 2020

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*



*Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti*



## Sommario

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	2
PREMESSA.....	5
1. QUESITO N.1.....	5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	6
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	7
2. QUESITO N.2.....	9
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	14
3. QUESITO N.3.....	14
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	14
4. QUESITO N.4.....	15
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	15
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	15
5. QUESITO N.5.....	16
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	16
6. QUESITO N.6.....	19
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'.....	20
7. QUESITO N.7.....	22
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	23
8. QUESITO N.8.....	23
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	23
9. QUESITO N.9.....	24
9.1 STATO LOCATIVO.....	24
10. QUESITO N.10.....	25
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	25
11. QUESITO N.11.....	25
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	25
12. QUESITO N.12.....	27
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	27
12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI.....	29
12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE.....	31