

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE di GROSSETO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SEZIONE CIVILE**

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura R.G.E.I. n. 03/ 2018**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED]

Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Claudia Frosini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dott.ssa Ilaria Brogi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SOMMARIO**

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Premessa                    | pag. 01 |
| QUESITO N. 1                | pag. 04 |
| QUESITO N. 2                | pag. 06 |
| QUESITO N. 3                | pag. 09 |
| QUESITO N. 4                | pag. 09 |
| QUESITO N. 5                | pag. 10 |
| QUESITO N. 6                | pag. 11 |
| QUESITO N. 7                | pag. 14 |
| QUESITO N. 8                | pag. 14 |
| QUESITO N. 9                | pag. 15 |
| QUESITO N. 10               | pag. 16 |
| QUESITO N. 11               | pag. 16 |
| QUESITO N. 12               | pag. 17 |
| ELENCO ALLEGATI<br>ALLEGATI | pag. 24 |

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 10/12/2018 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

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

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

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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.*

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

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

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e*

ALLEGATI

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 10/12/2018, per poi proseguire in date successive; in data 27 settembre 2019 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Ilaria BROGI, redigeva, alla presenza della proprietaria dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

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

– fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, r.c. € 1.275,65

Appartamento in Via del Gabbiano, p. S-T-1-2– Castiglione della Pescaia- Grosseto(GR)

– fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffati – Cat. C/6, cl.5, mq.23 r.c. € 79,59

Box in Via del Gabbiano, p. S-T-1-2– Castiglione della Pescaia- Grosseto(GR)

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

## 1. QUESITO N.1

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

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio Chiara Della Cha', Notaio in Milano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, e da ulteriori indagini, esaminati i titoli di provenienza presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di GROSSETO ed esperito ogni altro opportuno accertamento per l'intero ventennio dei beni censiti al Catasto dei Fabbricati al:

- fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffiati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, r.c. € 1.275,65;  
- fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffiati – Cat. C/6, cl.5, mq.23 r.c. € 79,59;

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

##### Ipoteca

##### - ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2008 -

Registro Particolare 1084 Registro Generale 5556 Notaio CIAMPOLINI Repertorio 175557/53623 del 17/04/2008, capitale euro 156.709,00, tasso 5,69% - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A FAVORE DI

##### - ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2009 -

Registro Particolare 3896 Registro Generale 18795 Notaio CIAMPOLINI Repertorio 179531/56803 del 22/12/2009, capitale euro 44.000,00 tasso 2,137%, - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A FAVORE DI

#### NOTE DI TRASCRIZIONI :

##### - Atto tra Vivi -

I beni oggetto del citato pignoramento risultano catastalmente intestati per la proprietà superficiaria per la quota 1/1

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Notaio POMARICI Evelina con sede in Scansano (GR) con scrittura privata con sottoscrizione autenticata n. repertorio 8846 del 06/03/1986.

Si da atto che il medesimo risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate il 19/08/1998 - Registro Particolare 7497 Registro Generale 10252.

#### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATI



- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2018 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1211- TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 3150 del 11/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di B [REDACTED]

#### **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 13/12/2017, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

#### **CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto del citato pignoramento risultano di provenienza a partire dal titolo in favore dell'esecutata ed a ritroso nel ventennio:

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA - Notaio POMARICI Evelina con sede in Scansano (GR) con scrittura privata con sottoscrizione autenticata n. repertorio 8846 del 06/03/1986.

Si da atto che il medesimo risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate il 19/08/1998 - Registro Particolare 7497 Registro Generale 10252.

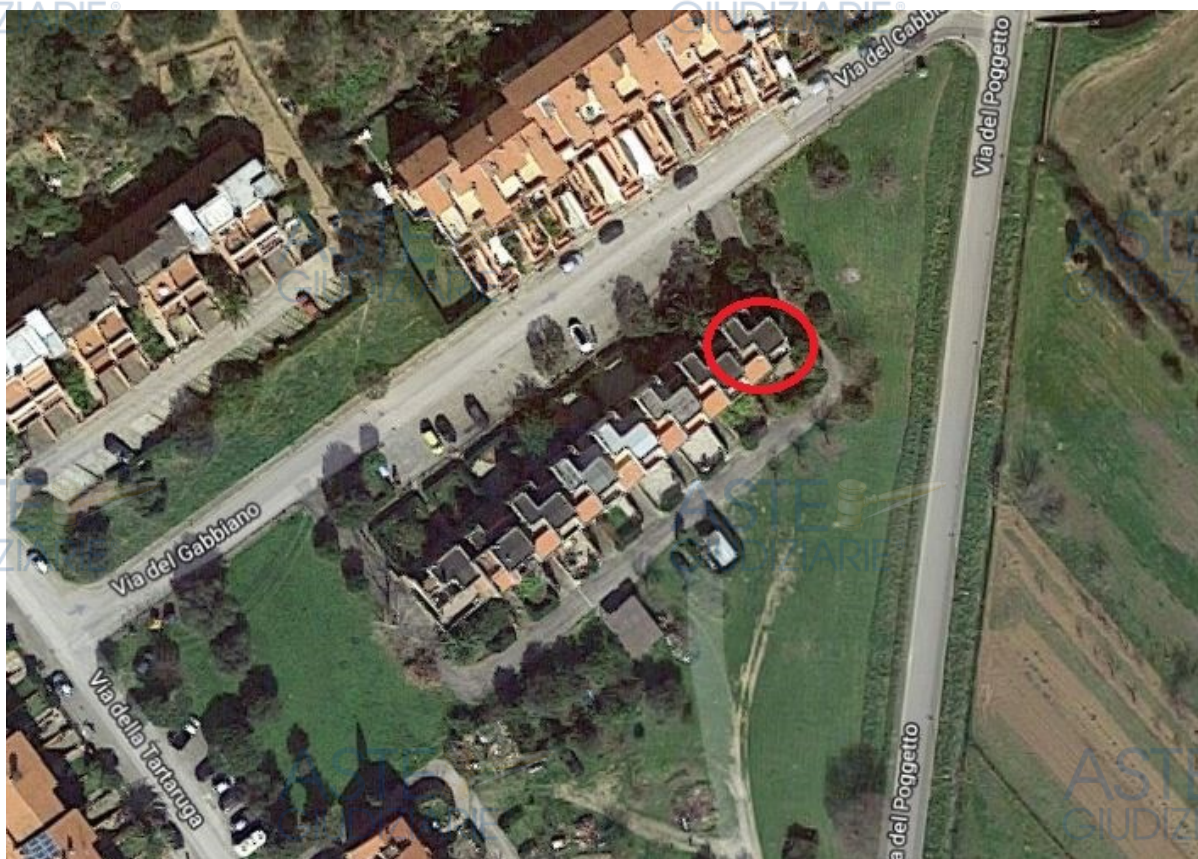
## **2. QUESITO N.2**

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

### **2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Un appartamento di civile abitazione , terra tetto, con ingresso indipendente posto nel Comune di Castiglione della Pescaia via del Gabbiano – zona Poggio D'Oro - disposto su più piani – piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffiati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, ed un Box censito al fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffiati – Cat. C/6, cl.5, mq.23.

ALLEGATI



### Caratteristiche generali

Il bene pignorato è situato all'estremo di un complesso immobiliare, a forma rettangolare, composto da diversi appartamenti posti su più piani, p. S – p.T – p.1 – p.2, e che formano una serie di abitazioni a schiera. Esso ha una sua corte con giardino antistante da cui si accede ed un box auto confinante col piano seminterrato.

L'appartamento ha due accessi, uno sul lato nord entrando dalla corte esclusiva ed un altro da un'altra corte esclusiva posta a sud ed è composto, al piano terreno, da un ingresso con rampa di scala interna, soggiorno, cucina, bagno, porticato e corte esclusiva.

Un altro porticato esterno, lato sud, è stato unito all'appartamento, precisamente al soggiorno, con l'eliminazione dei muri esterni (stato da ripristinare).

Dalla scala interna si passa agli altri piani: al piano primo, da un disimpegno si entra in due camere da letto con un terrazzino comunicante e due vani bagno. Al secondo piano dal disimpegno della scala si accede ad una camera con altezza di m.2.00 ed un terrazzino; ed infine, al piano seminterrato, dal disimpegno della scala, si entra in un vano taverna.

Nel piano seminterrato, si trovano due vani ricavati sotto il porticato e sotto la corte esclusiva lato sud che non risultano al catastale (stato da ripristinare).

Vi è poi un box al piano seminterrato con accesso sia da una rampa esterna che dalla taverna.



### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile è realizzato in struttura portante di cemento armato , sia per le fondazioni che per le elevazioni ed i solai sono in latero-cemento. La tamponatura esterna è di mattoni dello spessore di cm 25 mentre le tramezzature interne, quelle che dividono i vani, sono in mattoni forati da 8 cm. Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni .

L'abitazione ha la pavimentazione dei porticati, della taverna, e balconi di mattonelle in cotto mentre nel restante appartamento queste sono in lastre di pietra color grigio scuro.

La scala interna è in legno con struttura portante in ferro , nei locali bagno i pavimenti sono realizzati in grès e le pareti sono anch'esse rivestite con piastrelle. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e cassonetti con persiane; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce, laccate a colori;

L'autorimessa ha il pavimento di mattonelle in cotto.

Il bene ha due corti esterne pavimentate e delimitate per recinzione da siepi e una rete .

### **Gli impianti**

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti: impianto termico con caldaia murale posta all'interno del bagno al pian terreno ed elementi radianti, impianto elettrico, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.

### **Apprezamenti generali**

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

### **Stato di manutenzione**

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

#### **2.1.1 Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

| Parametro                                       | Totale    |
|-------------------------------------------------|-----------|
| - superficie lorda abitazione                   | mq 140,00 |
| - superficie lorda taverna                      | mq 33,00  |
| - superficie terrazze                           | mq 21,50  |
| - superficie totale porticati                   | mq 19,00  |
| - superficie lorda autorimessa                  | mq 27,00  |
| - superficie totale corte esclusiva + rampa box | mq 103,00 |

### 3. **QUESITO N.3**

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

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. 928 Registro Particolare e n. 1211 Registro Generale del 25/01/2018 TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 3150 del 11/12/2017 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e 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 di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

#### 4.1 INDAGINE CATASTALE

ALLEGATI

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

Comune di Castiglione della Pescaia via del Gabbiano disposto su più piani – piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffiati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, appartamento fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffiati – Cat. C/6, cl.5, mq.23 box

#### 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si evidenziano alcune discrepanze rispetto ai dati catastali. Si rileva, come già accennato, l'accorpamento del porticato esterno col soggiorno del pian terreno. Si è eliminata la parete esterna da 25cm. di muratura che li divideva mentre si è chiuso il porticato con una parete in legno e vetro camera. Nel piano seminterrato, si trovano due vani ricavati sotto il porticato e sotto la corte esclusiva lato sud che non risultano al catastale.

#### 5. QUESITO N.5

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

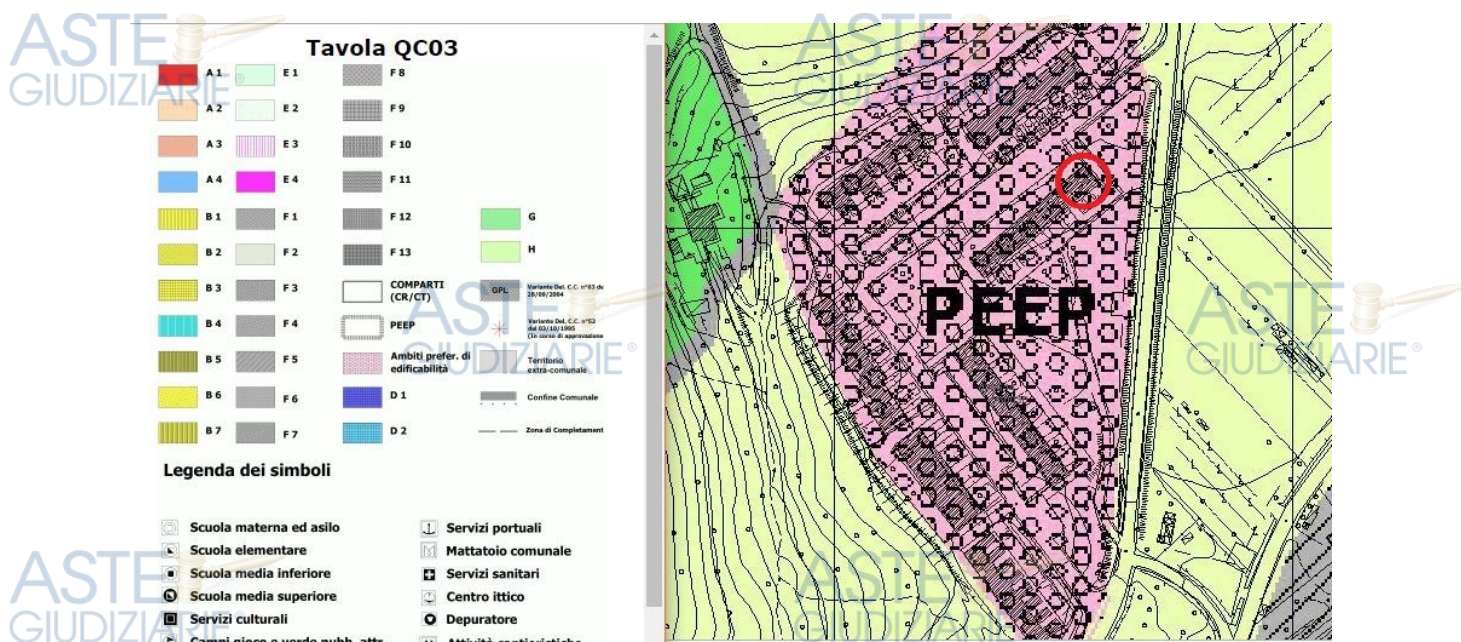
#### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del comune di Castiglione della Pescaia(GR) si certifica:

che l'immobile ubicato nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) località Poggio D'oro - Via del Gabbiano – si trova in area PEEP.

Il Comune di Castiglione della Pescaia con deliberazione di G.R. n.I4678 del 04/12/79, esecutiva, ai sensi di legge, approva il Piano Zona per l'edilizia economica e popolare del Comune relativa al comprensorio di Poggio D'Oro.

ALLEGATI



Vista la delibera n.13 del 27/02/1982, vista la nota del G.R. in data 15/12/81, prot.249/S, ecc., il consiglio comunale ha deliberato l'occupazione temporanea di urgenza delle aree interessate dall'intervento di edilizia economica e popolare localizzate nel CEEP-zona POGGIODORO.

## 6. QUESITO N.6

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato 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;*

Da sopralluogo svolto al Comune di Castiglione della Pescaia si rileva che:

L'immobile è soggetto alla vendita solo per la proprietà superficiaria in quanto posto in area PEEP (delibera CEEP Poggio d'Oro).

In data 20/03/2008 prot. 9820 fu fatta richiesta al Comune, da parte della proprietaria [REDACTED] della trasformazione dell'attuale Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dell'immobile pignorato.

In data 01/09/2009 con prot.31120 il Comune di Castiglione della Pescaia inviava raccomandata di comunicazione ed accettazione, con relativo conteggio degli oneri, della richiesta di trasformazione.



Ma la proprietaria non ha ricevuto, dato la compiuta giacenza della raccomandata, la comunicazione per accettazione della trasformazione con il relativo conteggio determinato dal Comune .

 **COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
Provincia di Grosseto  
Area Tecnica  
U.O. Ambiente - Patrimonio

prot. 31120  
del 1.09.2009

**RACCOMANDATA** **COPIA**

**Oggetto :** **INVIO COMUNICAZIONI E RICHIESTA VS. ACCETTAZIONE** - Area P.E.E.P. - Trasformazione Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà.  
**Ubicazione :** **Comune di Castiglione della Pescaia (GR), via del Gabbiano n. 1A.**  
**Soggetto richiedente :** [REDACTED]

Visti gli Atti redatti ed approvati dal ns. Ente, ovvero Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 23 novembre 2007, preso atto della Sua istanza pervenuta con prot. comunale n. 009820 del 20 marzo 2008, relativa agli Immobili di Sua proprietà (abitazione, autorimessa), meglio censiti all' Ufficio del Territorio (ex U.T.E.), Catasto Fabbricati, Foglio n. 98, particella n. 347, subalterno n. 2; 25; 26; 34; questo Settore ha provveduto ad eseguire gli appositi conteggi che hanno determinato un importo totale da pagare a favore della ns. Amministrazione Comunale, pari ad **Euro 3.024,60 (Euro tremilazeroventiquattro/00)**, cifra determinata attraverso il conteggio di seguito meglio descritto :-

Euro / mq. 40,00 x mq. 180,00 (mq. 157,00 appartamento + mq. 23,00 autorimessa) = Euro 7.200,00 x 0,70 (coefficiente per la localizzazione capoluogo) = Euro 5.040,00 x 1,00 (coefficiente per la tipologia a schiera) = Euro 5.040,00 x 0,60 (coefficiente per l' epoca della costruzione compresa tra il 1980 e il 1990) = Euro 3.024,00.

Visto quanto sopra menzionato, con la presente siamo a chiedere il Vs. assenso al pagamento a saldo dell' importo totale, che la Signoria Vs. potrà versare tramite bollettino postale sul c / c n. 124586 intestato a Comune di Castiglione della Pescaia - Servizio Tesoreria causale : SALDO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' - [REDACTED] pure tramite bonifico bancario Monte dei Paschi di Siena, Agenzia di Castiglione della Pescaia, via Colombo nm. : 34 / 36 (58043), c / c bancario n. 321855, ABI : 01030, CAB : 72210, CIN : H, IBAN : IT450103072210000000321855 causale : SALDO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' [REDACTED]

Rimanendo in attesa di una Vs. risposta, sempre a Vs. disposizione per ulteriori chiarimenti ed informazioni, con l'occasione si porgono distinti saluti.

Castiglione della Pescaia (GR), li 14 / 08 / 2009.

**Il Responsabile dell'U.O. Ambiente - Patrimonio**  
dott. Ing. Donatella ORLANDI

(Sette Comunale) Strada Provinciale N. 3 "del Rodulo" a km. N. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia - Partita I.V.A. : 00117100337  
tel. : 0564 / 927111 - fax : 0564 / 927219

## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

L' immobile è stato eseguito in conformità alla normativa urbanistiche ed edilizie nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.

Dalle pratiche edilizie presentate e nell'osservazione del planimetrico catastale si evincono allo stato attuale alcune difformità. Come già accennato al pian terreno è stata eliminata la parete esterna in muratura ed unificato così il porticato esterno col soggiorno che è stato

chiuso con una parete in legno e vetro camera. Questa parete in muratura va riedificata ed eliminata quella del porticato. Tutto ciò in quanto è l'unico procedimento certo ed economico rispetto ad un altro che non dia un sicuro riscontro (accettazione di sanatoria) presso gli uffici comunali. Quindi va ripristinato lo stato originale dei luoghi.

Nel piano seminterrato, si trovano poi due vani ricavati sotto il porticato e sotto la corte esclusiva lato sud che non risultano al catastale. Questi essendo abusivi vanno richiusi.

I costi tecnici per riportare il tutto allo stato originario sono stimati all'incirca in euro 3.600,00

## **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 un unico lotto"*.

#### **LOTTO UNICO:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, appartamento

fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffati – Cat. C/6, cl.5, mq.23 Box

## **8. QUESITO N.8**

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

ALLEGATI

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

#### 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

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

### 9. **QUESITO N. 9**

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

#### 9.1 STATO LOCATIVO

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

Grosseto, 23 ottobre 2019



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Olandese Giuseppe  
GROSSETO

Il sottoscritto delegato dal Direttore dell'Ufficio, in relazione alla richiesta pervenuta in data 14/10/2019 prot. n. 28747 ad istanza del Sig. Olandese Giuseppe in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 3/2018, viste le risultanze del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

## ATTESTA

[Redacted]  
[Redacted] me dante causa, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato.

IL CAPO TEAM (\*)  
Maria Paoletta

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alessio Cecchi

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto  
Tel. 0564/44771 - Fax 0564/44773 - d.p.grosseto.utgrosseto@agenziaentrate.it

## 10. QUESITO N. 10

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

## 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

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

## 11. QUESITO N.11

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

## 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

ALLEGATI



Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria risulta che l'immobile si trova su un suolo appartenente al Comune di Castiglione della Pescaia – Area PEEP (Piano edilizia economica popolare) (delibera CEEP Poggio d'Oro).

In data 20/03/2008 prot. 9820 fu fatta richiesta al Comune, della trasformazione dell'attuale Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dell'immobile pignorato.

In data 01/09/2009 con prot.31120 il Comune di Castiglione della Pescaia inviava raccomandata di comunicazione ed accettazione, con relativo conteggio degli oneri, della richiesta di trasformazione.

Ma il pagamento non è avvenuto in quanto la proprietaria non ha ricevuto, dato la compiuta giacenza della raccomandata, la comunicazione per accettazione della trasformazione con il relativo conteggio determinato dal Comune.

## 12. *QUESITO N.12*

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

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè ottobre 2019, si potrebbe verificare.

ALLEGATI

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

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

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

#### **LOTTO UNICO**

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 3.300 a € 4.500,00 al metro quadro di superficie commerciale e € 1.400 a € 1.850 al metro quadrato per box/autorimessa.

#### **Tenuto ora conto che:**

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che la proprietà venduta è quella superficiaria in quanto l'immobile è posto su area Peep
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie dell'unità immobiliare)
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% (al 2% per superfici eccedenti detto limite)

#### Valore dell'immobile

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

**Appartamento** (abitazione di civile abitazione) - **Via del Gabbiano in Castiglione della Pescaia**

**(GR)**

| Parametro                                       | Totale    |
|-------------------------------------------------|-----------|
| - superficie lorda abitazione                   | mq 140,00 |
| - superficie lorda taverna                      | mq 33,00  |
| - superficie terrazze                           | mq 21,50  |
| - superficie totale porticati                   | mq 19,00  |
| - superficie lorda autorimessa                  | mq 27,00  |
| - superficie totale corte esclusiva + rampa box | mq 103,00 |

Appartamento mq 140,00 x 3.600,00 €/mq = € 504.000,00

App. Taverna mq (33 x 45%)= mq.14,85x 3.600,00 €/mq = € 53.460,00

App. Terraz. e Port. cop. mq (40,5 x 30%)= mq.12,15 x 3.600,00 €/mq = € 43.740,00

Autorimessa mq . 27,00 x € 1.600,00€/mq = € 43.200,00

Area o corte esclusiva = € 37.080,00

**Totale € 681.480,00**

- per la **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie commerciale dell'unità immobiliare) per mq di 103,00: mq 103,00 x 0,10 = **mq 10,30 x €3.600=**

**€ 37.080,00**

Per i lavori di abbattimento e ricostruzione: le opere edili per l'eliminazione della parete prefabbricata a chiusura del porticato e rifacimento murario di cm. 25 con intonacatura e pitturazione, con applicazione di porta e finestra a chiusura più rifacimento murario per chiusura vani abusivi nel seminterrato, si calcola una spesa di **€ 3.600** che andranno decurtate dal valore dell'immobile .

Totale valore sup. commerciale € 681.480,00 - € 3.600,00 = € 677.880,00.

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

€ 678.000,00

**diconsi: euro seicentosettantottomila/00**

## 12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

### **LOTTO UNICO**

#### **Una proprietà superficiaria costituita da:**

Un appartamento di civile abitazione posto nel Comune di Castiglione della Pescaia, via del Gabbiano - zona Poggio D'Oro - situato all'estremo di un complesso immobiliare, a forma rettangolare, composto da diversi appartamenti e che formano una serie di abitazioni a schiera; con ingresso indipendente disposto su più piani – piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffiati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, ed un Box censito al fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffiati – Cat. C/6, cl.5, mq.23.

ALLEGATI

Esso ha una sua corte con giardino antistante da cui si accede ed un box auto confinante col piano seminterrato.

L'appartamento ha due accessi, uno sul lato nord entrando da una corte esclusiva ed un altro da un'altra corte esclusiva posta a sud. E' composto, al piano terreno, da un ingresso con rampa di scala interna, soggiorno, cucina, bagno, porticato e corti esclusive.

Un altro porticato esterno, lato sud, è stato unito all'appartamento, precisamente al soggiorno, con l'eliminazione dei muri esterni (stato da ripristinare).

Dalla scala interna si passa agli altri piani: al piano primo, da un disimpegno si entra in due camere da letto con un terrazzino comunicante e due vani bagno. Al secondo piano dal disimpegno della scala si accede ad una camera con altezza di m.2.00 ed un terrazzino; ed infine, al piano seminterrato, dal disimpegno della scala si entra in un vano taverna.

Nel piano seminterrato, si trovano due vani ricavati sotto il porticato e sotto la corte esclusiva lato sud che non risultano al catastale (stato da ripristinare).

Vi è poi un box al piano seminterrato con accesso sia da una rampa esterna che dalla taverna.

Le facciate sono in malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni.

L'abitazione ha la pavimentazione dei porticati, della taverna, e balconi di mattonelle in cotto mentre nel restante appartamento sono in lastre di pietra lavorata di color grigio scuro.

La scala interna è in legno con struttura portante in ferro, nei locali bagno i pavimenti sono realizzati in grès e le pareti sono anch'esse rivestite con piastrelle. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e cassonetti con persiane; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce, laccate a colori;

L'autorimessa ha il pavimento di mattonelle in cotto.

Il bene ha due corti esterne pavimentate e delimitate per recinzione da siepi e una rete.

**Prezzo base del LOTTO : € 678.000,00**  
**diconsi: euro seicentosestantottomila/00**

ALLEGATI





**VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 03/2018:**



**€ 678.000,00**

**diconsi: euro seicentotrantottomila/00**



**ALLEGATI**



Alla presente relazione si allegano:

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



*Grosseto, li 30 ottobre 2019*



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



**ALLEGATI**

**SOMMARIO**

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



ALLEGATI