

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva N.R.G.I. 312/2010

promossa da

FERRERO SPA
c.f./p.iva 00934460049

contro

***** - nata a *****
c.f.:*****

 **GIUDICE DELEGATO: Dr. Vincenzo PEDONE**

PERIZIA DI STIMA A FIRMA DEL C.T.U. GEOM. VIOLA VINCENTI

Grosseto, li 10 Ottobre 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Viola Vincenti

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

SOMMARIO

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Svolgimento dell'incarico - quesiti | pag. 3 |
| QUESITO N.1 | pag. 6 |
| QUESITO N.2 | pag. 14 |
| QUESITO N.3 | pag. 22 |
| QUESITO N.4 | pag. 23 |
| QUESITO N.5 | pag. 25 |
| QUESITO N.6 | pag. 25 |
| QUESITO N.7 | pag. 26 |
| QUESITO N.8 | pag. 28 |
| QUESITO N.9 | pag. 28 |
| QUESITO N.10 | pag. 29 |
| QUESITO N.11 | pag. 29 |
| QUESITO N.12 | pag. 29 |
| ELENCO ALLEGATI | pag. 33 |

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

La sottoscritta Geometra Viola Vincenti, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Dei Barberi n.106, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1210, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni descritti in seguito.

In data 4 ottobre 2011 la scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava il giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'Art. 137/bis disp. att. c.p.c. Affidava all'esperto il seguente incarico:

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 di 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 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) 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, aventi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

4) 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) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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;

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);

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 27\10\2011 per poi proseguire in date successive.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

QUESITO N.1

verificati, 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 di 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 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 l'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 DESCRIZIONE IMMOBILIARE, ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Punto 1 - Descrizione immobiliare in Comune di Gavorrano

- Unità immobiliare riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40, P,IIa 47**, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Superficie ha 2 are 07 ca 67, Reddito Dominicale Euro 18,23, Reddito Agrario Euro 21,45, intestato ***** nato a **** codice fiscale ****, Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da FRAZIONAMENTO 2634.4/1993 in atti dal 11/01/1994;

- Unità immobiliare riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40, P,IIa 70**, Porz. AA Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 14 ca 00, Reddito Domenicale Euro 3,25, Reddito Agrario Euro 3,98 e Porz. AB Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 14 ca 80, Reddito Dominicale Euro 1,53, Reddito Agrario Euro 1,53, intestati ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da Tabella di variazione del 07/03/2007 (protocollo n. GR0041317) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006;

Punto 2 - Descrizione immobiliare in Comune di Gavorrano

2a) Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40, P,IIa 31**, Qualità INCOLTO STERILE, Superficie are 01 ca 95, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da Tabella di variazione del 18/10/2012 n.1384.1/2012 in atti dal 18/10/2012 (protocollo n. GR0132854) prot.132850/2012 per variazione qualità su dichiarazione di parte;

Foglio 40, P,IIa 77, Qualità ULIVETO, Classe 3, Superficie are 06 ca 70, Reddito Dominicale Euro

0,48, Reddito Agrario Euro 0,87 intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da Tabella di variazione del 03/04/2008 n.19377.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (prot. n. GR0076927) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262

2b)

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 39, P.IIa 21**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie ha 01 are 43 ca 30, Reddito Dominicale Euro 14,80, Reddito Agrario Euro 4,44; dati derivanti da Tabella di Variazione del 03/04/2008 n. 19367.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0076917) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 4** porz. AA Qualità SEMINATIVO , Classe 3, Superficie ha 01 are 06 ca 00, Reddito Dominicale Euro 24,63, Reddito Agrario Euro 30,11, porz. AB Qualità PRATO , Classe 1, Superficie are 60 ca 50, Reddito Dominicale Euro 21,87, Reddito Agrario Euro 15,62; dati derivanti da Tabella di Variazione del 03/04/2008 n. 19367.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0076917) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 14** porz. AA Qualità SEMINATIVO , Classe 3, Superficie are 12 ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,79, Reddito Agrario Euro 3,41, porz. AB Qualità PRATO , Classe 2, Superficie are 62 ca 20, Reddito Dominicale Euro 12,85, Reddito Agrario Euro 14,46; dati derivanti da Tabella di Variazione del 07/03/2007 n. 1955.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. GR0041316) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 del 3/10/2006, qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 32** Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 11 ca 60, Reddito Dominicale Euro 2,70, Reddito Agrario Euro 3,29, dati derivanti da Tabella di variazione del 18/10/2012 n.1383.1/2012 in atti dal 18/10/2012 (protocollo n. GR0132850); intestato ***** nato a *****

codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000, dati derivanti da Tabella di variazione del 18/10/2012 n.1384.1/2012 in atti dal 18/10/2012 (protocollo n. GR0132854) prot.132850/2012 per variazione qualità su dichiarazione di parte;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 37** Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 78 ca 50, Reddito Dominicale Euro 18,24, Reddito Agrario Euro 22,30; dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 2634.3/1993 in atti dal 11/01/1994, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 38** Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 00 ca 20, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,06, dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 2634.3/1993 in atti dal 11/01/1994, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 52** Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Superficie are 03 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,26, Reddito Agrario Euro 0,31; dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 2634.3/1993 in atti dal 11/01/1994, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 57** Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie ha 01 are 37 ca 90, Reddito Dominicale Euro 32,05, Reddito Agrario Euro 39,17; dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 2634.3/1993 in atti dal 11/01/1994, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 60** Qualità ULIVETO, Classe 3, Superficie ha 02 are 66 ca 00, Reddito Dominicale Euro 19,23, Reddito Agrario Euro 34,34; dati derivanti da Tabella di Variazione del 03/04/2008 n. 19374.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0076924) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 65** Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie ha 00 are 75 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,58; dati derivanti da Tabella di Variazione del 03/04/2008 n. 19375.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0076925) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune, intestato ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

- Unità immobiliare in località Sodamagna, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 40 P.IIa 67** Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 19 ca 60, Reddito Dominicale Euro 4,56, Reddito Agrario Euro 5,57, dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 2634.8/1993 in atti dal 11/01/1994, intestato a ***** nato a ***** codice fiscale ***** , Proprietà per 1000/1000;

2c) Foglio 40 P.IIa 24 Sub.1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 110, Rendita Euro 102,26, Indirizzo Loc. Podere Santa Benedetta snc, piano terra, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 27953.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. GR0055208) intestazione a ***** nato a ***** proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 1/5 bene personale; *nato a * proprietà per 200/1000;

2d) Foglio 40 P.IIa 24 Sub.2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 54, Rendita Euro 50,20, Indirizzo Loc. Podere Santa Benedetta snc, piano terra, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 27954.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. GR0055209) intestazione a ***** nato a ***** proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 1/5 bene personale; * nato a * proprietà per 200/1000;

2e) Foglio 40 P.IIa 24 Sub.6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 189,80, Indirizzo Loc. Podere Santa Benedetta snc, piano terra, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 27955.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. GR0055210), intestazione a ***** nato a ***** proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 200/1000; * nato a * proprietà per 1/5 bene personale; * nato a * proprietà per 200/1000.

Punto 3 - Descrizione immobiliare in Comune di Roccastrada

3f) Foglio 178, P.IIa 948, Sub.1 e Sub.2 graffati tra loro, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 210 mq, Rendita Euro 336,21, dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; indirizzo Via Milano snc piano terra; intestato a ***** nato a ***** proprietà per 1/1 comunione del residuo;

3g) Foglio 178, P.IIa 948, Sub.1 e Sub.2 graffati tra loro, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 369 mq, Rendita Euro 838,52, indirizzo Via Milano snc piano terra; dati derivanti da VARIAZIONE del 20/02/2004 n. 3011.1/2004 in atti dal 20/02/2004 (Protocollo n. GR0016924) AMPLIAMENTO; intestato a ***** nato a ***** proprietà;

3h) Foglio 178, P.IIa 412, Sub.7, P.IIa 430, Sub.3 e P.IIa 1397, Categoria A/2, Classe 3,

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

Consistenza 6 vani, Rendita Euro 464,81, indirizzo Podere La Ribolla snc, piano T-S1, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2011 n. 2377.1/2011 in atti dal 05/01/2011 (Protocollo n. GR0003515), intestato a ***** nato a ***** proprietà per 1000/1000;

3i) Foglio 178, P.IIa 430, Sub.1 e Sub.2 graffati tra loro, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 317,62, indirizzo Podere La Ribolla snc, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2011 n. 2378.1/2011 in atti dal 05/01/2011 (Protocollo n. GR0003516), intestato a ***** nato a ***** proprietà per 1000/1000;

Provenienza al ventennio immobili al punto 1

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla persona pignorata nella maniera seguente:

Proprietario ultraventennale era il Sig. *, nato a * e deceduto in (Dichiarazione di Successione Registrata a Siena – Ufficio Successioni – il 14/08/1981 al n.4 vol.417 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il giorno 11/03/1982 al n.2269 di formalità) il quale aveva disposto dei suoi beni con testamento olografo pubblicato con verbale dalla Dott.ssa POMARICI EVELINA, già Notaio in Scansano, in data 6/03/1981, lasciando a succedergli i figli ***** nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, in ragione di 1/5 ciascuno; con atto a rogito Dott.ssa USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA, già Notaio in Roccastrada, in data 11/03/1994, Rep. n. 15780, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 01/04/1994 al n. 2539 di formalità, i sopraccitati Sig.ri ***** , *, *, * e * procedevano alla divisione del patrimonio, con attribuzione – in particolare degli immobili sopra descritti – in PROPRIETA' ESCLUSIVA al Sig. *****.

Provenienza al ventennio immobili al punto 2 lettera a) e b)

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla persona pignorata nella maniera seguente:

Proprietario ultraventennale era il Sig. *, nato a * e deceduto in (Dichiarazione di Successione Registrata a Siena – Ufficio Successioni – il 14/08/1981 al n.4 vol.417 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il giorno 11/03/1982 al n.2269 di formalità) il quale aveva disposto dei suoi beni con testamento olografo pubblicato con verbale dalla Dott.ssa POMARICI EVELINA, già Notaio in Scansano, in data 6/03/1981, lasciando a succedergli i figli ***** nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, in ragione di 1/5 ciascuno; con atto a rogito Dott.ssa USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA, già Notaio in Roccastrada, in data 11/03/1994, Rep. n. 15780, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 01/04/1994 al n. 2539 di formalità, i

sopracitati Sig.ri *****, *, *, * e *procedevano alla divisione del patrimonio, con attribuzione ai **Sig.ri * e *, in ragione di 1/2 ciascuno, degli immobili descritti al superiore punto 2) lettera a)**, nonché in **proprietà esclusiva al Sig. ***** degli immobili sopra descritti al punto 2) lettera b)**; successivamente con atto di compravendita a rogito Dott.ssa USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA, Notaio in Grosseto , in data 05/06/2000, Rep. n.23183, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 30/06/2000 al n.6272 di formalità, **i Sig.ri * e *I vendevano al sig. ***** gli immobili descritti al punto 2) lettera a).**

Provenienza al ventennio immobili al punto 2 lettera c), d) ed e)

Proprietario ultraventennale di detti immobili era il Sig. *, nato a * e (Dichiarazione di Successione Registrata a Siena – Ufficio Successioni – il 14/08/1981 al n.4 vol.417 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il giorno 11/03/1982 al n.2269 di formalità) il quale aveva disposto dei suoi beni con testamento olografo pubblicato con verbale dalla Dott.ssa POMARICI EVELINA, già Notaio in Scansano, in data 6/03/1981, lasciando a succedergli i figli ***** nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, * nato a *, in ragione di 1/5 ciascuno; con atto di cessione di diritti autenticato nelle firme della Dott.ssa USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA, Notaio in Grosseto, in data 16/12/2009, Rep. n.33577 e Rep.n. 33588/11390, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 12/01/2010 al n.304 di formalità, il Sig. * cedeva i propri diritti pari ad 1/5 al Sig. *I che acquistava come bene personale.

Provenienza al ventennio immobile al punto 3 lettera f)

Proprietario ultraventennale di detto immobile era la “*”, con sede

per acquisto fattone dal Sig. *, nato a , con atto di compravendita a rogito Dott. FALANGOLA BRUNO, già Notaio in Roccastrada, in data 24/10/1988 Rep. n.90877, registrato a Grosseto il 14/11/1988 al n. 2076 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 14/11/1988 al n.8970 di formalità; con atto di compravendita a rogito Dott. DETTI BRUNO, Notaio in Orbetello, in data 26/04/2004, Rep. n. 60450/4011, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 27/04/2004 al n.4709 di formalità, detta società ne vendeva la proprietà al Sig. ***** che acquistava in comunione de residuo con il coniuge.

Provenienza al ventennio immobile al punto 3 lettera g)

Studio Tecnico Via Dei Barberi n.206 - Roccastrada, scala C - 58100 GROSSETO (GR)
Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563
Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z
Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

Proprietario ultraventennale del terreno su cui insiste l'immobile sopra descritto era il Sig. ***** o *, per acquisto fattone dal "COMUNE DI ROCCASTRADA" con atto a rogito Dott.ssa POMARICI EVELINA, già Notaio in Scansano, in data 3/08/1983, Rep. n. 2079, registrato a Grosseto il 23/08/1983 al n.2506 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 28/10/1983 al n.8589 di formalità;

Provenienza al ventennio immobile al punto 3 lettere h) ed i)

Proprietario ultraventennale degli immobili sopra descritti era il Sig. * per giusti e legittimi titoli.

Formalità pregiudizievoli al ventennio per gli immobili al punto 1

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto in data 27/04/2004 al n.1454 di formalità**, per Euro 300.000,00 a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. Con sede in Firenze (oggi BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena) e contro il Sig. ***** nato a ***** il ***** , a garanzia di un mutuo di Euro 150.000,00 concesso da detta banca al Sig. ***** con atto a rogito Dott. DETTI BRUNO, Notaio in Orbetello, in data 26/04/2004, Rep.n. 60451/4012, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Orbetello – il 26/04/2004 al n. 441 serie 1T, **gravante, fra altri, sugli immobili di cui alla suddetta descrizione immobiliare;**

- **Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 08/02/2011 al n.1175 di formalità**, a favore della FERRERO S.P.A. con sede in Torino e contro il Sig. ***** , sopra generalizzato, **gravante – fra altri - sugli immobili di cui alla suddetta descrizione immobiliare.**

Formalità pregiudizievoli al ventennio per gli immobili al punto 2 e punto 3

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 11/11/1994 al n.1926 di formalità**, per Lire 98.476.800, pari ad Euro 50.859,02 a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena e contro ***** *, nato a ***** , a garanzia di un mutuo di Lire 60.000.000 pari ad Euro 30.987,41 concesso da detta Banca al Sig.***** * con atto a rogito Dott.ssa USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA già Notaio in Roccastrada, in data 10/11/1994, Rep.17088, debitamente registrato e **gravante sugli immobili siti in Comune di Roccastrada di cui al punto 3 lettere h) ed i) della suddetta descrizione immobiliare;**

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in**

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

data 27/04/2004 al n.1454 di formalità, per Euro 300.000,00 a favore della "BANCA TOSCANA S.P.A." con sede in Firenze (oggi "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena) e contro *****, a garanzia di un mutuo di Euro 150.000,00 concesso con atto a rogito Dott. DETTI BRUNO, Notaio in Orbetello, in data 26/04/2004, Rep. n.60451/4012, debitamente registrato, **gravante sugli immobili di cui al punto 2 lettera b) e al punto 3 lettera f) della suddetta descrizione immobiliare;**

- **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 23/06/2008 al n.1759 di formalità**, per Euro 290.000,00 a favore della "BANCA TOSCANA S.P.A." con sede in Firenze (oggi "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena) e contro *****, a garanzia di un mutuo di Euro 145.000,00 concesso con atto a rogito Dott. GRAZIOSI SERGIO, Notaio in Follonica, in data 20/06/2008, Rep. n.32829/14674, debitamente registrato, **gravante sugli immobili di cui al punto 3 lettera f) e lettera g) della suddetta descrizione immobiliare;**

- **ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 05/08/2009 al n. 2317 di formalità**, per Euro 24.000,00 a favore della "SORGENTE CINTOIA SRL", con sede in Greve in Chianti (FI) e contro *****, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto il 19/11/2008 rep. n.1055, **gravante sull' immobile di cui al punto 3 lettera h) della suddetta descrizione immobiliare;**

- **pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06/10/2009 al n. 9308 di formalità**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Firenze in data 30/05/2008 (R.G.n. 2857/2008), a favore della "CONSULT SERVICE COMPANY S.P.A" con sede in Firenze e contro il signor *****, **gravante sugli immobili di cui al punto 2 lettere a) e b), e al punto 3 lettere f), g), h) ed i) della suddetta descrizione immobiliare;**

- **pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 08/02/2011 al n. 1175 di formalità**, a favore della "FERRERO S.P.A" con sede in Torino e contro il Signor *****, **gravante, fra altri su tutti gli immobili di cui alla suddetta descrizione immobiliare.**

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, aventi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte*

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- Immobili siti nel Comune di ROCCASTRADA e censiti al Catasto Fabbricati di tale Comune:

-Immobile censito al Foglio n. 178, Particella n. 948, Subalterno 1 e 2, Categoria C/2 (Rif. A-B);

-Immobile censito al Foglio n. 178, Particella n. 949, Subalterno 1 e 2, Categoria C/2 (Rif. C);

-Immobile censito al Foglio n. 178, Particella n. 412, Subalterno 7 / Particella n. 430, Subalterno 3 / Particella 1397, Categoria A/2 (Rif. E);

-Immobile censito al Foglio n. 178, Particella n. 430, Subalterno 1 e 2, Categoria A/10 (Rif. F);

- Immobili siti nel Comune di GAVORRANO e censiti al Catasto Terreni di tale Comune:

-Terreno censito al Foglio n. 39, Particella n.21;

-Terreni censiti al Foglio n. 40, Particelle n. 4 – 14 – 32 – 37 – 38 – 47 – 52 – 57 – 60 – 65 – 67 – 70 – 31 – 77

- Immobili siti nel Comune di GAVORRANO e censiti al Catasto Fabbricati di tale Comune:

-Immobile censito al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterno 1, Categoria C/2 (Rif. G);

-Immobile censito al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterno 2, Categoria C/2 (Rif. H);

-Immobile censito al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterno 6, Categoria A/4 (Rif. I);

2.1.1 Caratteristiche generali

- Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 948, Subalterno 1 e 2 – **Riferimento A-B:**

Trattasi di un manufatto prefabbricato realizzato nei primi anni '80, avente una struttura formata da pilastri prefabbricati in cemento vibrato incastrati alla base su plinti di cm.140x120 e posti ad un interasse di 5 ml. La copertura è costituita da capriate in calcestruzzo vibrato e manto in fibrocemento; i tamponamenti sono in parte in cellubloc o similari dello spessore di cm.25 intonacati e tinteggiati ed in parte in tufo lasciato a faccia-vista; i pavimenti sono in massetto cementizio e gli infissi in metallo tranne le porte di servizio ed è dotato di impianto elettrico autonomo secondo gli standard costruttivi.

Si presenta essenzialmente diviso in due blocchi principali delle dimensioni esterne di ml. 7X20 e 12x20; il primo corpo, indicato nell'elaborato grafico con la lettera A, ha una superficie netta di mq.138,30 ed è destinato interamente a deposito; il secondo corpo, indicato nell'elaborato grafico con la lettera B è composto da uno spazio principale di area deposito di mq. 198,14, un ufficio di mq. 14,40, uno spogliatoio di mq.8,60, un anti-bagno di mq. 2,56 ed un bagno di mq. 3,68.

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

La **superficie netta complessiva** dell'intero immobile è di **mq.365,68**, mentre la **superficie lorda o superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) è di **mq.385,82**.

L'altezza in gronda del fabbricato è di 4,00 ml. mentre i vani di servizio (ufficio, spogliatoio, bagno ed antibagno) hanno un'altezza interna di ml.2,70.

L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione.

- Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 949, Subalterno 1 e 2 – **Riferimento C:**

Trattasi anch'esso di manufatto prefabbricato ad uso deposito realizzato intorno ai primi anni '80, avente una struttura formata da pilastri prefabbricati in cemento vibrato incastrati alla base su plinti di cm.140x120 e posti ad un interasse di 5 ml. La copertura è costituita da capriate in calcestruzzo vibrato e manto in fibrocemento; i tamponamenti sono in cellubloc o similari dello spessore di cm.25 intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in massetto cementizio e gli infissi in metallo.

Lo stato attuale si presenta lievemente diverso dalla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio il 23/05/1989, poiché il fondo si presenta diviso in due parti, una di mq.91,86 e l'altra di mq.99,64, da una parete amovibile (sendwic) dello spessore di cm.5 e sulla sinistra, entrando dall'ingresso frontale, è presente un piccolo vano sempre ad uso deposito della superficie utile di mq.3,91.

Le dimensioni esterne sono di circa ml.10x20, con una **superficie lorda o superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) di **mq.210,08** ed una **superficie netta complessiva** di **mq.195,41**.

- Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) – **Riferimento D:**

Trattasi di tettoia provvisoria per ricovero merce mai accatastata perché smontabile, realizzata nella corte dei capannoni artigianali sopra descritti.

Le pratiche per la realizzazione di tale manufatto sono state presentate a Marzo del 2001 che prevedevano altresì la rimozione mai avvenuta ad Ottobre dello stesso anno.

Attualmente la struttura è composta da colonne in ferro ancorate con grosse viti alla pavimentazione esistente del piazzale, alla cui sommità sono state fissate le lamiere di copertura mediante perni filettati.

Le dimensioni esterne sono di ml.16x4,10, con una **superficie netta** di **mq. 64,00** ed una **superficie lorda o superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni,

muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) di **mq. 67,62**.

- Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Montemassi n.32 (in catasto Podere la Ribolla snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 412, Subalterno 7 / Particella n. 430, Subalterno 3 e Particella 1397 – [Riferimento E:](#)

L'unità abitativa in oggetto ha accesso da una corte esclusiva che da sulla Via Montemassi n.32; l'ingresso dell'appartamento si trova su una piccola veranda di mq.12,47 sollevata dal piano strada di tre gradini. Varcata la porta abbiamo un piccolo ingresso di mq. 3,18 dal quale si accede a destra al soggiorno di mq.19,20 ed a sinistra alla cucina pranzo di mq. 9,76 ed angolo cottura di mq. 4,14. Proseguendo dall'ingresso entriamo nel disimpegno della zona notte dal quale si accede a due camere di mq. 17,60 e mq. 16,94, ed al bagno di mq. 7,36.

Tra la camera di destra ed il bagno è presente una scala interna per accedere al piano seminterrato dove possiamo trovare la cantina di mq.19,64 ed un piccolo w.c. nel sottoscala.

In questo livello sono presenti ulteriori tre locali comunicanti, due ad uso cantina e un garage di rispettivamente mq. 20,88, mq. 28,58 e mq. 24,78, privi di atto catastale o comunale che ne garantisce la regolarità e comunque non menzionati nella presente procedura immobiliare.

La **superficie netta** dell'appartamento è di **89,25 mq**, mentre la **superficie lorda** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) è di **114,36 mq**; la veranda, la cantina autorizzata ed il w.c. Hanno una superficie complessiva di mq. 34,41, ma poiché trattasi di accessori diretti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, il valore totale viene conteggiato al 50% per avere quindi un valore di **mq. 17,20** da sommare alla superficie lorda dell'appartamento (totale superficie commerciale mq. 131,56)

L'altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) è di **3,00 ml**.

L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di buona fattura. I pavimenti dei locali e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, i sanitari sono di buona qualità, pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate di bianco, gli infissi sono in legno vetrocamera dotati di tapparelle, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile in corrugato secondo lo standard costruttivo in uso; l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è a presa diretta dalla rete comunale; lo scarico dei reflui viene fatto direttamente nella rete fognaria comunale.

La disposizione planimetrica interna soddisfa pienamente le aspettative, sia dal punto di vista della

superficie che del numero dei vani e i rapporti aeroilluminanti rispettano gli standard previsti dal regolamento comunale.

- Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Montemassi n.30 (in catasto Podere la Ribolla snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 430, Subalterni 1 e 2 – **Riferimento F:**

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato come ampliamento all'unità abitativa sopra descritta ed è posto al piano rialzato con accesso da tre scalini esterni.

E' composto essenzialmente da un locale principale uso ufficio di mq.22,42 ed un antibagno con un piccolo bagno delle dimensioni di rispettivamente mq. 1,76 3 mq. 1,80.

La **superficie netta** dell'immobile è di **25,98 mq**, mentre la **superficie lorda o commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) è di **32,17 mq**;

L'altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) è di **3,00 ml**.

L'immobile al suo interno si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di buona fattura. I pavimenti dei locali e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, i sanitari sono di buona qualità, pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate di bianco, gli infissi sono in alluminio vetrocamera dotati di tapparelle, le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso in alluminio e vetro antisfondamento.

- Immobile sito nel Comune di Gavorrano, Località Sodamagna (in catasto Podere Santa Benedetta snc) e censito al Foglio n.40, Particella n. 24, Subalterno 1 – **Riferimento G:**

L'immobile in oggetto fa parte di un vecchio podere ex Ente Maremma interamente realizzato in pietra con le caratteristiche tipiche della tipologia costruttiva di quegli anni.

La porzione di cui trattasi è composta da due magazzini principali, non comunicanti tra loro, della superficie di mq. 54,00 entrambi. In aderenza ad uno dei due magazzini è presente una piccola rimessa attrezzi aperta da un lato mq. 8,40, da cui si accede al piccolo ripostiglio sottoscala mq. 3,93.

La **superficie netta** dell'unità immobiliare è di **120,33 mq**, mentre la **superficie lorda o commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) risulta essere di **147,11 mq**.

L'altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) dei vani principali è di 3,45 ml. mentre la rimessa ed il ripostiglio hanno reciprocamente un'altezza di ml. 3,70 e ml.2,30.

La porzione di immobile in oggetto non si presenta in buono stato di conservazione, tuttavia può ancora essere utilizzata per gli scopi suddetti.

Il pavimento dei locali è in terra battuta, le porte di accesso sono in legno estremamente fatiscenti e non vi sono finestre; l'impianto elettrico non è presente in nessun locale.

- Immobile sito nel Comune di Gavorrano, Località Sodamagna (in catasto Podere Santa Benedetta snc) e censito al Foglio n.40, Particella n. 24, Subalterno 2 – [Riferimento H:](#)

L'immobile in oggetto fa parte di un vecchio podere ex Ente Maremma interamente realizzato in pietra con le caratteristiche tipiche della tipologia costruttiva di quegli anni.

La porzione di cui trattasi è composta da un unico locale della superficie di mq. 54,00 con due ingressi da lato est e sud.

La **superficie netta** dell'unità immobiliare è di **54,00 mq**, mentre la **superficie lorda o commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) risulta essere di **67,14 mq**.

L'altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) è di 3,45 ml.

La porzione di immobile in oggetto non si presenta in buono stato di conservazione, tuttavia può ancora essere utilizzata per gli scopi suddetti.

Il pavimento del locale è in terra battuta, le porte di accesso sono in legno estremamente fatiscenti e non vi sono finestre; l'impianto elettrico non è presente.

- Immobile sito nel Comune di Gavorrano, Località Sodamagna (in catasto Podere Santa Benedetta snc) e censito al Foglio n.40, Particella n. 24, Subalterno 6 – [Riferimento I:](#)

L'unità abitativa in oggetto si trova al piano primo e vi si accede da una scalinata esterna che termina con un terrazzino in comune con gli altri subalterni non oggetto di pignoramento. Si tratta dell'abitazione di un vecchio podere ex Ente Maremma mai ristrutturato, con caratteristiche tipologiche e costruttive di quel tempo. Entrando dall'ingresso ci troviamo nella cucina pranzo, comune a tutti i subalterni, della superficie di mq.28,08 da cui si può accedere ad una camera di mq. 27,54 ed un bagno con antibagno rispettivamente di mq. 2,08 e mq. 4,81 anch'esso in comune; per poter accedere all'altra camera delle dimensioni di mq. 25,38 è necessario istituire una servitù di passo dal subalterno 7 (non oggetto di pignoramento); nel particolare: il bagno e l'anti-bagno sono in comune ai subalterni n. 6 (oggetto di pignoramento), 7, 8 e 9; il locale cucina è in comune ai subalterni 6 (oggetto di pignoramento), 7 e 8; la scala di accesso al piano ed il relativo terrazzino è in comune ai subalterni n. 6 (oggetto di pignoramento), 7, 8 e 9.

La **superficie netta** della porzione di appartamento in oggetto è di **87,89 mq**, mentre la **superficie lorda** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) è di **111,96 mq**; il terrazzino di accesso ha una superficie di mq. 15,08, ma poiché trattasi di accessorio diretto, ai fini della determinazione della

superficie commerciale, il valore totale viene conteggiato al 50% per avere quindi un valore di **mq. 7,54** da sommare alla superficie lorda dell'appartamento (totale superficie commerciale mq. 119.50)

L'altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) è di **3,80 ml.**

L'immobile al suo interno si presenta in avanzato stato di fatiscenza; parte del soffitto è crollato ed ogni stanza è priva delle caratteristiche minime di abitabilità. I pavimenti dei locali risultano sconnessi e i rivestimenti della cucina e del bagno, ove presenti, sono irrimediabilmente rovinati; non sono presenti infissi alle finestre e la porta di ingresso è in stato precario.

Non sono presenti né l'impianto elettrico, né l'impianto di riscaldamento, né l'impianto di adduzione dell'acqua potabile o l'impianto fognante.

- Terreni siti nel Comune di Gavorrano, Località Sodamagna e censiti al Foglio n. 39 e 40.

- Foglio 39 – Part. 21 – BOSCO CEDUO – Superficie 01.43.30
- Foglio 40 – Part. 31 – INCOLTO STERILE – Superficie 00.01.95
- Foglio 40 – Part. 77 – ULIVETO – Superficie 00.06.70
- Foglio 40 – Part. 4 AA – SEMINATIVO – Superficie 01.06.00
- Foglio 40 – Part. 4 AB – PRATO – Superficie 00.60.50
- Foglio 40 – Part. 14 AA – SEMINATIVO – Superficie 00.12.00
- Foglio 40 – Part. 14 AB – PRATO – Superficie 00.62.20
- Foglio 40 – Part. 32 – SEMINATIVO – Superficie 00.11.60
- Foglio 40 – Part. 37 – SEMINATIVO – Superficie 00.78.50
- Foglio 40 – Part. 38 – SEMINATIVO – Superficie 00.00.20
- Foglio 40 – Part. 47 – SEMINATIVO – Superficie 02.07.67
- Foglio 40 – Part. 52 – SEMINATIVO – Superficie 00.03.00
- Foglio 40 – Part. 57 – SEMINATIVO – Superficie 01.37.90
- Foglio 40 – Part. 60 – ULIVETO – Superficie 02.66.00
- Foglio 40 – Part. 65 – VIGNETO – Superficie 00.00.75
- Foglio 40 – Part. 67 – SEMINATIVO – Superficie 00.19.60
- Foglio 40 – Part. 70 AA – SEMINATIVO – Superficie 00.00.14
- Foglio 40 – Part. 70 AB – PASCOLO – Superficie 00.14.80

Per un totale di ha 11 are 46 ca 67

2.1.2 Indici metrici

FABBRICATO Rif. A-B

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature **mq. 365,68**

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 385,82


FABBRICATO Rif. C

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 195,41

mq. 210,08

FABBRICATO Rif. D

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 64,00

mq. 67,62

FABBRICATO Rif. E

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 89,25

mq. 131,56

FABBRICATO Rif. F

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 25,98

mq. 32,17

FABBRICATO Rif. G

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

mq. 120,33

mq. 147,11

FABBRICATO Rif. H

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature
- Superficie commerciale

mq. 54,00

mq. 67,14

(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1/2 della superficie complessiva dei vani accessori)



FABBRICATO Rif. I

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature **mq. 87,89**
- Superficie commerciale **mq. 119,50**
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1/2 della superficie complessiva dei vani accessori)

TERRENI:

- Superficie totale **mq. 114.667,00**
- Ripartizione colturale:
 - Incolto sterile Superficie 00.01.95
 - Uliveto Superficie 02.72.70
 - Bosco Ceduo Superficie 01.43.30
 - Seminativo Superficie 05.90.47
 - Prato Superficie 01.22.70
 - Vigneto Superficie 00.00.75
 - Pascolo Superficie 00.14.80

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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 28/12/2010 Numero di repertorio 3016/2010 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 08/02/2011 al n. 1723 – Reg. Gen. e n. 1175 Reg. Part., **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene.

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

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari sono censite come segue:

- Comune di GAVORRANO

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|---|------------|-----|---------------------|--------|-------------|----------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 40 | 24 | 1 | C/2 | 1 | 110 mq. | € 102,26 |
| 40 | 24 | 2 | C/2 | 1 | 54 mq. | € 50,20 |
| 40 | 24 | 6 | A/4 | 2 | 3,5 vani | € 189,80 |
| Indirizzo: LOC. PODERE SANTA BENEDETTA SNC piano T.1 | | | | | | |

Intestati:

1. ***** proprietà per 200/1000
2. * proprietà per 200/1000
3. * proprietà per 200/1000
4. * proprietà per 1/5 bene personale
5. * proprietà per 200/1000

Confini:

Corte Comune su più lati.

- Comune di GAVORRANO

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|----------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Consistenza | Redd. Dominicale | Redd. Agrario |
| 40 | 31 | INCOLT. STER | | 00.02.35 | - | - |
| 40 | 77 | ULIVETO | 3 | 00.07.10 | € 0,48 | € 0,87 |
| 39 | 21 | BOSCO CED. | 3 | 01.14.30 | € 14,80 | € 4,44 |
| 0 | 4 AA 4 AB | SEMINATIVO PRATO | 3 1 | 01.06.00 01.00.50 | € 24,63 € 21,87 | € 30,11 € 15,62 |
| 40 | 32 | SEMINATIVO | 3 | 00.11.60 | € 2,70 | € 3,29 |
| 0 | 14 AA 14 AB | SEMINATIVO PRATO | 3 2 | 00.12.00 01.02.20 | € 2,79 € 12,85 | € 3,41 € 14,46 |
| 40 | 37 | SEMINATIVO | 3 | 01.18.50 | € 18,24 | € 22,30 |
| 40 | 38 | SEMINATIVO | 3 | 00.00.20 | € 0,05 | € 0,06 |
| 40 | 47 | SEMINATIVO | 4 | 02.08.07 | € 18,23 | € 21,45 |

| | | | | | | |
|----|-------|------------|---|----------|----------|----------|
| 40 | 52 | SEMINATIVO | 4 | 00.03.00 | €. 0,26 | €. 0,31 |
| 40 | 57 | SEMINATIVO | 3 | 01.38.30 | €. 32,05 | €. 39,17 |
| 40 | 60 | ULIVETO | 3 | 03.06.00 | €. 19,23 | €. 34,34 |
| 40 | 65 | VIGNETO | 3 | 00.01.15 | €. 0,58 | €. 0,58 |
| 40 | 67 | SEMINATIVO | 3 | 00.20.00 | €. 4,56 | €. 5,57 |
| 40 | 70 AA | SEMINATIVO | 3 | 00.14.00 | €. 3,25 | €. 3,98 |
| | 70 AB | PASCOLO | 1 | 00.15.20 | €. 2,53 | €. 1,53 |

Intestato:

1. ***** proprietà per 1000/1000

- Comune di ROCCASTRADA

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|--------------------|--------|---------------------|--------|-------------|----------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 178 | 412 430 1397 | 7 3 | A/2 | 3 | 6 vani | €.464,81 |
| 178 | 0 | 1 2 | A/10 | 2 | 1,5 vani | €.317,62 |

Indirizzo: PODERE LA RIBOLLA SNC piano T

Intestati:

1. ***** proprietà per 1000/1000

Confini:

Via Montemassi, Altra proprietà

- Comune di ROCCASTRADA

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|------------|--------|---------------------|--------|-------------|-----------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 178 | 948 | 1 2 | C/2 | 4 | 369 mq. | €.838,52 |
| 178 | 494 | 1 2 | C/2 | 2 | 210 mq. | €. 336,21 |

Indirizzo: VIA MILANO piano T.1

Intestati:

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)
Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563
Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z
Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

1. ***** proprietà per 1000/1000

Confini:

Corte esclusiva area P.I.P.

La certificazione catastale porta la data del 23/10/2012

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto alla redazione del Mod. 26 per le particelle n.31 e 32.

Foglio 40

QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Gli immobili ubicati nel Comune di Gavorrano località Sodamagna rientrano in zona di PRG a prevalente funzione agricola; i fabbricati vengono rappresentati nella tavola 6.2a del piano Strutturale di detto comune come sistemi insediativi esistenti nel 1943.

Gli immobili ubicati nel Comune di Roccastrada località Ribolla via Montemassi n.30-32 rientrano in zona di centro abitato mentre gli immobili ubicati in via Prato (Via Milano) rientrano in zona P.I.P del PRG di detto Comune.

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;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano, in riferimento alla Tav. 6.2a del Piano strutturale di detto Comune, gli immobili oggetto di pignoramento risultano esistenti dal 1943 e non vi sono pratiche edilizie successive (ciò si deduce anche dallo stato dei luoghi dei beni), è presente tuttavia l'aggiornamento catastale effettuato il 20.01.2009.

Per quanto sopra:

lo stato attuale del bene pignorato **RISULTA CONFORME** allo stato autorizzato, tranne le pratiche di variazione colturale (Mod.26) per le particelle n. 31 e 32 del foglio 40 che sono state espletate dalla sottoscritta C.T.U.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Roccastrada per verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati è la seguente:

- P.E. n.272/2001 protocollo 7937 del 9 Maggio 2001 per “piccole modifiche al fabbricato sito in via Montemassi a Ribolla”
- P.E. n.50 Anno 1983 – Concessione n.60 del 19/12/1983 per la “costruzione di un capannone prefabbricato in Ribolla via Prato, nella zona artigianale”
- P.E. n. 3557 del 2 Marzo 1994 per “realizzazione di servizio igienico, spogliatoio e ufficio all'interno del capannone esistente” ubicato in via Prato zona P.I.P.
- P.E. n.253/97 Concessione n. 35 del 17 Marzo 1999 per “ampliamento di capannone artigianale sito in via Prato, zona P.I.P. di Ribolla”
- P.E. n.3809 del 1 Marzo 2001 per la “costruzione di tettoia provvisoria nella corte del capannone artigianale esistente sito in Via Prato zona P.I.P.”
- P.E. 3731 del 11 Marzo 2003 per “modifiche al capannone artigianale sito in via Prato di Ribolla”.

Per quanto sopra:

lo stato attuale de i beni pignorati **RISULTA CONFORME** allo stato autorizzato.

6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Non si rilevano opere abusive

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 allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dei beni immobiliari in oggetto, la sottoscritta C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni in uno o più lotti e precisamente:

- Lotto 1 - CAPANNONE ARTIGIANALE (Rif. A-B-C-D) in unico corpo, ubicato nel Comune di Roccastrada Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 948, Subalterno 1 e 2 e Particella 949, Subalterno 1 e 2, Categoria C/2, Consistenza catastale complessiva di mq.579 e Rendita complessiva €.

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210



1.174,73.

Bene pignorato per la piena proprietà.

- Lotto 2 - APPARTAMENTO (Rif. E) ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 32 (in catasto Podere La Ribolla snc) e censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 412, Subalterno 7; Particella 430 Subalterno 3 e Particella1397, Categoria A/2, Consistenza 6 vani e Rendita €.464,81.

Bene pignorato per la piena proprietà.

- Lotto 3 - UFFICIO (Rif. F) ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 30 (in catasto Podere La Ribolla snc) censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 430, Subalterni 1 e 2, Categoria A/10, Consistenza 1,5 vani e Rendita €. 317,62.

Bene pignorato per la piena proprietà.

- Lotto 4 - PORZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO (Rif. G-H-I) ubicato nel Comune di Gavorrano località Sodamagna (in catasto Podere Santa Benedetta snc) avente n.2 magazzini più accessori al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterni 1 e 2, Categoria C/2, Consistenza catastale totale mq. 164, Rendita totale €. 152,46, e la porzione di un appartamento al piano primo censito al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterno 6, Categoria A/4, Consistenza 3,5 vani e Rendita €. 189,80.

Bene pignorato per la quota di 200/1000.

- Lotto 5 - TERRENI AGRICOLI ubicati nel comune di Gavorrano località Sodamagna e censiti al Catasto terreni Foglio n. 39, Particella n. 21 e Foglio n. 40 Particelle n. 31-774-14-32-37-38-47-52-57-60-65-67-70 avente Reddito Dominicale complessivo di €. 178,10 e Reddito Agrario Complessivo di €. 201,49.

Bene pignorato per la piena proprietà.



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'Uffici Tecnico



Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

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

Vedasi quesito 7

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'uffici 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

Viste le risultanti del sistema informativo dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Grosseto Prot.n.5049/2012 (di cui si allega estratto) si attesta che a nome del sig. ***** nato a *, in riferimento ai beni oggetto della presente perizia di stima, esiste:

- un contratto in locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Grosseto il 28/01/2000 al n. 671 Mod.3, non verificabile in quanto trattasi di atto rubato;
- un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato a Massa Marittima il 01/16/2005 al n.673 Mod.3 con *, (avente causa) con decorrenza dal 01/06/2005 al 01/06/2011 avente per oggetto l'immobile situato in Roccastrada località Ribolla Via Montemassi n.30;
- un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato a Grosseto il 20/01/2006 al n.369 Mod.3 che risulta risolto in data 01/04/2006 e un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale, registrato a Grosseto il 20/02/2007 al n.1016 Mod.3 che risulta risolto in data 30/05/2008 aventi per oggetto l'immobile situato in Roccastrada, Località Ribolla Via Montemassi n.30;
- un contratto di locazione non finanziaria di fabbricato registrato a Grosseto il 16/02/2010 al n.1400 Serie 1T con la * (avente causa) con decorrenza dal 04/02/2010 al 03/02/2011 avente come oggetto l'immobile sito nel comune di Roccastrada al Foglio 178, Particella 949, sub 1 e 2;
- un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato a Grosseto il 22/04/2010 al n.2840 Mod.3 con * nata a Grosseto il 29/04/1979 (avente causa) con

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

decorrenza dal 23/03/2010 al 23/03/2016, avente per oggetto l'immobile sito in Ribolla Via Montemassi 30.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 DEL CONIUGE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di pignoramento **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n.10.

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'

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, non sono presenti diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. Non sono altresì presenti oneri di natura condominiale.

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 di stesura della presente memoria, cioè ottobre 2012, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili 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.

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, lo stato locativo del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In applicazione del metodo comparativo descritto nel precedente paragrafo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamenti nel Comune di Gavorrano da €. 940,00 a €. 1.300,00 al mq. di superficie commerciale;
- Magazzini nel Comune di Gavorrano da €. 600,00 a €. 850,00 al mq. di superficie commerciale;
- Appartamenti nel Comune di Roccastrada (Loc. Ribolla) da €. 1.100,00 a €. 1.600,00 al mq. di superficie commerciale;
- Capannoni Artigianali ad uso magazzino nel Comune di Roccastrada (zona P.I.P. di Ribolla) da €. 550,00 a €. 750,00 al mq. di superficie commerciale;
- Uffici nel Comune di Roccastrada (Loc. Ribolla) da €. 1.000,00 a €. 1.600,00 al mq. di superficie commerciale;

Per i terreni agricoli del Comune di Gavorrano, prendendo in esame il quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura nelle regioni agrarie della provincia di Grosseto, otteniamo i seguenti valori medi per ettaro:

- Uliveto tradizionale € 9.856,00

| | |
|-----------------------|--------------|
| - Bosco ceduo | €. 1.060,00 |
| - Seminativo | €. 8.716,00 |
| - Prato | €. 4.786,00 |
| - Vigneto | €. 12.582,00 |
| - Pascolo cespugliato | €. 544,00 |



12.3 VALORE DEGLI IMMOBILE – PREZZO BASE

Tenuto conto di quanto detto nei precedenti quesiti, la sottoscritta C.T.U. attribuisce ai beni oggetto di pignoramento i seguenti valori:

- **Lotto 1 - CAPANNONE ARTIGIANALE (Rif. A-B-C)** in unico corpo, ubicato nel Comune di Roccastrada Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 948, Subalterno 1 e 2 e Particella 949, Subalterno 1 e 2, Categoria C/2, Consistenza catastale complessiva di mq.579 e Rendita complessiva €.
1.174,73.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Superficie Commerciale mq. 595,90 x €. 650,00 = €. 387.335,00

Valore complessivo del lotto n. 1 = €. 387.335,00
(diconsi euro trecentottantasettemilatrecentotrentacinque)

- **Lotto 2 - APPARTAMENTO (Rif. E)** ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 32 (in catasto Podere La Ribolla snc) e censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 412, Subalterno 7; Particella 430 Subalterno 3 e Particella1397, Categoria A/2, Consistenza 6 vani e Rendita €.
464,81.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Superficie Commerciale mq. 131,56 x €. 1.500,00 = €. 197.340,00

Valore complessivo del lotto n. 2 = €. 197.340,00
(diconsi euro centonovantasettemilatrecentoquaranta)

- **Lotto 3 - UFFICIO (Rif. F)** ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 30 (in catasto Podere La Ribolla snc) censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 430,

Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210

Subalterni 1 e 2, Categoria A/10, Consistenza 1,5 vani e Rendita € 317,62.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Superficie Commerciale mq. 32,17 x € 1.600,00 = € 51.470,00

Valore complessivo del lotto n. 3 = € 51.470,00

(diconsi euro cinquantunmilaquattrocentosettanta)

- **Lotto 4 - PORZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO (Rif. G-H-I)** ubicato nel Comune di Gavorrano località Sodamagna (in catasto Podere Santa Benedetta snc) avente n.2 magazzini più accessori al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterni 1 e 2, Categoria C/2, Consistenza catastale totale mq. 164, Rendita totale € 152,46, e la porzione di un appartamento al piano primo censito al Foglio n. 40, Particella n. 24, Subalterno 6, Categoria A/4, Consistenza 3,5 vani e Rendita € 189,80.

Bene pignorato per la quota di 200/1000.

Superficie Commerciale Magazzini PT mq. 214,25 x € 600,00 = € 128.550,00

Superficie Commerciale Appartamento P1 mq. 119,50 x € 940,00 = € 112.330,00

Valore complessivo del lotto n. 4 = € 240.880,00

(diconsi euro duecentoquarantamilaottocentottanta)

- **Lotto 5 - TERRENI AGRICOLI** ubicati nel comune di Gavorrano località Sodamagna e censiti al Catasto terreni Foglio n. 39, Particella n. 21 e Foglio n. 40 Particelle n. 31-774-14-32-37-38-47-52-57-60-65-67-70 avente Reddito Dominicale complessivo di € 178,10 e Reddito Agrario Complessivo di € 201,49.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Uliveto tradizionale ha. 2,7270 x € 9.856,00 = € 26.877,31

Bosco ceduo ha. 1,4330 x € 1.060,00 = € 1.518,98

Seminativo ha. 5,9047 x € 8.716,00 = € 51.465,36

Prato ha. 1,2279 x € 4.786,00 = € 5.876,73

Vigneto ha. 0,0075 x € 12.582,00 = € 94,37

Pascolo cespugliato ha. 0,1480 x € 544,00 = € 80,51

Valore complessivo del lotto n. 5 = €. 85.913,26
(diconsi euro ottantacinquemilanovecentotredici/ventisei)



VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE:

€. 962.938,26



(diconsi: euro novecentosessantaduemilanovecentotrentotto/26)

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale – Estratto di mappa – Planimetrie – Visure;
- ALLEGATO 2: Strumenti Urbanistici;
- ALLEGATO 3: Planimetria e indici metrici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Estratto Anagrafe Tributaria;
- ALLEGATO 6: Elenco delle formalità



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Viola Vincenti



Studio Tecnico: Via Dei Barberi n.106 - fabbricato 1, scala C - 58100 GROSSETO (GR)

Tel./Fax. 0564.415047 - Cell. 347.8666563

Partita I.V.A. 01341690533 - Cod.Fisc. VNC VLI 83A51 E202 Z

Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1210