

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 67/2018 R.G.E.I. riunita alla Procedura N. 25/2023 e N. 39/2023;

promossa da

Creditore

- CF n°

Creditore intervenuto

Nata a Monte Argentario (GR) il 06/09/1958

- CF

Nata a Orbetello (GR) il 20/11/1935

- C.F.

Nato a Monte Argentario (GR) il 20/09/1961

- C.F.

Giudice Delegato: Dr.ssa Cristina NICOLÒ

AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICA DI STIMA

COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 28 FEBBRAIO 2024 E DEL 16 OTTOBRE 2024

REV 2 IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE DEPOSITO IN QUANTO CONTENENTE LA RIUNIONE DELLE
PROCEDURE

CORREZIONE ERRORE BATTITURA DA PRECEVENE VERSIONE DEL 16 GENNAIO 2025

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 12/03/2025

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 85, iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Claudia FROSINI, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 02/09/2018 veniva a conoscenza dei 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°350, 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 risultasse 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 nel pignoramento, pur 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 dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°350 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2005 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°112/2006.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in caso di impossibilità, alla loro formazione procedendo, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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 servizi pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con esplicita 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 eventuale 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 10/09/2018 e in data 28/09/2018 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE concluso con esito negativo. Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2019 coadiuvato dai Carabinieri, concluso con esito. In data 11/03/2019 lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un terzo sopralluogo. In data 08/04/2019 è stato fatto un quarto sopralluogo. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

In data 08 Aprile 2019 è stata depositata la Relazione di Stima mediante la Cancelleria Telematica

In data 28 Febbraio 2024 con verbale di udienza il GE incarica lo scrivente di aggiornare la perizia di stima

In data 11 Giugno 2024 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore del bene in causa, tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**A comune per i beni del Lotto di Vendita I, 2, 3 e 4
di cui alla Parte I, alla Parte II, alla Parte III e alla Parte IV della presente Perizia di Stima**

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°350, 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 risultasse dalla documentazione in atti).*

È stato verificato che in data 27/06/2018 è stata rilasciata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale previsto dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche dell'immobile. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché la planimetria catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobile aggiornate.

A seguito del verbale di udienza del 05/07/2023 e della ricezione del verbale di udienza in data 29/07/2023 sono state condotte indagini ipocatastali per l'aggiornamento della perizia di stima rilevando che:

- In data 23/12/2023 è defunta la Sig.ra _____ comproprietaria degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 4 Part 138 sub13, al Foglio 7 Part 18 sub2, al Foglio 19 Part 660 sub—e al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 4 Part 658 sub—
- Dalle visure catastali aggiornate a tutto il 12/09/2024 non risultano aggiornate le rispettive quote di proprietà tra i comproprietari;
- Dalle visure ipocatastali aggiornate a tutto il 12/09/2024 non risulta trascritta accettazione di eredità per le quote di proprietà della Sig. _____

Si evidenzia la trascrizione di un ulteriori pignoramento sui beni oggetti di stima come riportato di seguito nelle indagini ipocatastali condotte.

Dalla certificazione, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'immobile oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà dell'acquirente" di:

- un IMMOBILE in MONTE ARGENTARIO, Gr. LCC PORTO SANTO STEFANO Lungomare dei Navigatori, 19 Piano T ... censito al catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario al foglio 7

PDF Eraser Free

Particella 18 sub.2, è di proprietà della Sig. ... nato a Monte Argentario (GR) il 06/09/1958 per la proprietà di 1/3, del Sig. ... nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 (proprietà di 1/3) e della Sig.ra ... nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 (proprietà di 1/3). (Nota: quote di proprietà non aggiornate si veda nota inerente la quota della Sig.ra

- un IMMOBILE in MONTE ARGENTARIO Gr, LOC PORTO SANTO STEFANO Via Aia del Dottore, 30 Piano 4 ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13, è di proprietà della Sig. ... nato a Monte Argentario (GR) il 06/09/1958 per la proprietà di 1/6. (Nota: quote di proprietà non aggiornate si veda nota inerente la quota della Sig.ra

- un IMMOBILE in MONTE ARGENTARIO Gr, LOC PORTO SANTO STEFANO La Soda, snc Piano T ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub.--, è di proprietà della Sig. ... nato a Monte Argentario (GR) il 20/09/1961 (proprietà di 1/6) e della Sig.ra ... nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 (proprietà di 4/6). (Nota: quote di proprietà non aggiornate si veda nota inerente la quota della Sig.ra

- un IMMOBILE in MONTE ARGENTARIO Gr, LOC PORTO SANTO STEFANO Via Delle Pile, snc Piano T ... censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub.--, è di proprietà della Sig. ... nato a Monte Argentario (GR) il 06/09/1958 per la proprietà di 1/3. (Nota: quote di proprietà non aggiornate si veda nota inerente la quota della Sig.ra

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 12/09/2024 relativamente agli immobili di quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

1.4) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione del 21/02/2007 - Registro Particolare 971 Registro Generale 3328 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 25252 del 20/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 855 del 24/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub. --..."

- nota di iscrizione del 16/12/2004 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 21637 ai rogiti Notaio Ugo PANUCCIO Repertorio 65.756 del 15/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo complessivo di Euro 258.000,00 di cui Euro 129.000,00 di capitale a FAVORE DELLA BANCA MONTE ARGENTARIO

Publicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

SIENA con sede in Siena e

proprietà di 1/6 ciascuno e

per la piena
per la piena proprietà di 4/6 sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub."

- nota di iscrizione del 28/12/2007 - Registro Particolare 5805 Registro Generale 22249 ai rogiti Notaio Riccardo MENCHETTI Repertorio 21.469 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO per un importo complessivo di Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale, A FAVORE della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena e CONTRO a e C per la piena proprietà di 1/3 ciascuno e CONTRO per la piena proprietà di 1/3 sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2...."

- nota di iscrizione del 21/07/2017 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 9412 ai rogiti TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 490 del 10/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA per un importo complessivo di Euro 12.000,00 di cui Euro 6.700,00 di capitale, A FAVORE della con sede in Capalbio (GR) e CONTRO

ai diritti a Lei spettanti sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13 per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2 per la quota di 1/3..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub. -- per la quota di 1/3..."

L.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO con atto del 27/03/2018 n. rep 772 del verbale di pignoramento immobiliare -- a favore di CF n. e contro

ai diritti a Lei spettanti sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13 per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2 per la quota di 1/3..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub. -- per la quota di 1/3..."

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

- nota di TRASCRIZIONE del 28/02/2022 - Registro Particolare 2234 Registro Generale 2920 Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 65756/13011 del 15/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13 per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub. -- per la quota di 1/3..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2 per la quota di 1/3..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6..."

- nota di TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 3157 Registro Generale 4296 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 106 del 17/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6 di proprietà

... per la quota di 1/6 di proprietà e per la quota di 4/6 di proprietà

- nota di TRASCRIZIONE del 28/03/2023 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5091 Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 292 del 04/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2 per la quota di 1/3 di proprietà

... per la quota di 1/3 di proprietà : per la quota di 1/3 di proprietà

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile del 27/06/2018 sostitutiva del certificato ipocatastale e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13 per la quota di 1/6..."

- ai Sig.ri _____ CF _____ 1 _____ CF _____
 _____ e a _____ CF _____
 mediante DENUNCIA
 DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE del 19/05/1999 trascritto presso la Conservatoria di Grosseto in
 data 07/01/2000 Registro generale 205 Registro Particolare 111

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 19 Particella 660 sub. -- per la quota di 1/6..."

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

- ai Sig.ri _____ nato a Monte Argentario in data 08/12/1925 e a _____
 CF _____ mediante ATTO DI COMPRAVENDITA E SERVITU' del 05/03/1983 rep
 10.498 trascritto a Grosseto il 01/04/1983 RP 2730 RG 3369 Rogante: MURIANI Bruno

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 138 sub. 13 per la quota di 1/6..."

- ai Sig.ri _____ o nato a Monte Argentario in data 08/12/1925 e a _____
 Gabriella CF _____ mediante ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/12/1972 rep 98833 trascritto a
 Grosseto il 18/01/1973 RP 1415 RG 1741 Rogante: MICONI ROCCHI Oscar

- ai Sig.ri _____ nato a Porto Santo Stefano in data 26/04/1929 e a _____
 nato a Porto Santo Stefano in data 08/03/1931 in data antecedente al ventennio

Nota tecnica: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria _____, di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Monte Argentario al foglio 7 Particella 18 sub. 2 per la quota di 1/3..."

- ai Sig.ri _____ CF _____ e _____ CF _____
 _____ mediante ATTO DI
 COMPRAVENDITA del 27/12/2007 rep 21.468 trascritto a Grosseto il 28/12/2007 RP 13014 RG 22248
 Rogante: MENCHETTI Riccardo

- alla Sig.ra _____ a Orbetello (GR) in data 22/01/1929 mediante ATTO DI
 COMPRAVENDITA del 26/07/2001 rep 445 trascritto a Grosseto il 31/07/2001 RP 7277 RG 10243
 Rogante: GRIMALDI Sergio

- al Sig. _____ nato a Monte Argentario (GR) in data 11/10/1949 mediante ATTO DI
 DIVISIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PERVENUTO PER DENUNCIA DI
 SUCCESSIONE del 12/12/1997 rep 31.973 trascritto a Grosseto il 31/12/1997 RP 11341 RG 16226
 Rogante: BALDASSARRI Roberto

Nota tecnica: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria _____, di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

PDF Eraser Free

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Monte Argentario al foglio 4 Particella 658 sub. - per la quota di 1/3..."

- ai Sig.ri [redacted] e a [redacted] CF [redacted] [redacted] CF [redacted] mediante DENUNCIA DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE del 19/05/1999 trascritto presso la Conservatoria di Grosseto in data 07/01/2000 Registro generale 205 Registro Particolare 111

- al Sig. [redacted] nato a Monte Argentario in data 08/12/1925 mediante ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/10/1973 rep 22.410 trascritto a Grosseto il 29/10/1973 RP 9053 RG 13158 Rogante: GALGANI Sergio

- alla Società [redacted] con sede in Porto Santo Stefano in data antecedente al ventennio
Nota: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria [redacted], di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II, attestante:
 - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
 - b) iscrizioni;
 - c) trascrizioni.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

LOTTO DI VENDITA 1
parte I della perizia di stima

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Magazzino sito nel Comune di Monte Argentario in Loc Porto Santo Stefano nel Lungomare dei Navigatori, 19

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario
Magazzino Foglio 7 particella 18 sub 2

TIPOLOGIA DEI BENI

Magazzino C/2

ASTE

GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

- 2° *Questo: 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.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in un magazzino attualmente utilizzato per l'attività di agenzia immobiliare con accesso tramite sporto su pubblica via di passaggio, in Loc Porto Santo Stefano Lungomare dei Navigatori, 19 nel Comune di Monte Argentario (GR). L'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata P. S.Stefano Porto B/O C/O 39/O), si precisa che nelle vicinanze vi sono centri commerciali e servizi di prima necessità.
- L'immobile consiste in un magazzino composto allo stato rilevato da un vano principale, da un vano accessorio e da un wc che si sviluppa su un unico livello con accesso diretto dalla pubblica via mediante uno sporto. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino (C/2) attualmente utilizzato per l'attività di agenzia immobiliare dotato di ampio sporto su pubblica via caratterizzata da ampio passaggio e di ottima visibilità composto, allo stato rilevato, da un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani; la proprietà della Sig.ra [redacted] (proprietà di 1/3), del Sig. [redacted] (proprietà di 1/3) e della Sig.ra [redacted] (proprietà di 1/3) individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 7 particella 18 sub 2 categoria C/2 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari. Trattasi di costruzione di remota edificazione con muratura portante. Gli infissi interni sono realizzati in metallo e vetro, gli infissi esterni sono in metallo con vetro doppio. Nella sua totalità il fondo presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un magazzino (C/2) che si sviluppa al piano terreno con accesso diretto da pubblica via in Loc Porto Santo Stefano Lungomare dei Navigatori, 19 nel Comune di Monte Argentario (GR). Il fondo è dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in cl. mq 56,30
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 44,33
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) ml 4,15
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da **MAGAZZINO**, ha una superficie commerciale di mq 56,30 così calcolata:

Magazzino	mq 56,30	pari a 100%	mq 56,30
			mq 56,30

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- MAGAZZINO** – L'immobile consiste in un magazzino con accesso diretto dal Lungomare dei Navigatori, 19 nel Comune di Monte Argentario (GR) composto, allo stato rilevato (si veda nota non conformità) da un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco e dotato di finestra che affaccia sull'adiacente vano principale. L'immobile, attualmente utilizzato come fondo a servizio di un'agenzia immobiliare, ha una pavimentazione in monocottura di colore scuro messa in opera in diagonale ad eccezione del wc ove sono presenti mattonelle in monocottura di colore chiaro con riquadro geometrico scuro messe in opera in modo lineare con formato 20X20, le stesse mattonelle sono state utilizzate per il rivestimento di alcune pareti del wc fino a un'altezza di 1,80 m. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo e vaso). L'infisso esterno è in metallo con vetro doppio dotato di due ante e sopraluce.

Nota tecnica difformità riscontrate

Il bene, allo stato rilevato, presenta difformità dallo stato indicato nel piano catastale in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

di un wc. Benché la planimetria catastale non sia probatoria, lo scrivente CTU ritiene di dover sottolineare che, dalle indagini condotte presso il Comune di Monte Argentario, non risultano individuabili titoli edilizi che possano permettere l'individuazione dello stato concessionato ritenendo inoltre che, presa visione del titolo di provenienza mediante accesso agli atti presso la Conservatoria, risulta che dette opere realizzate in assenza di titolo fossero già presenti alla data del 27/12/2007 in quanto citate nell'atto di compravendita del 27/12/2007 (Rep 21.468 RG 22248 RP 13014) con promessa della parte acquirente di provvedere alla loro sanatoria (art 6).

Per quanto sopra riportato si ritiene che il futuro acquirente debba provvedere al deposito presso il Comune di Monte Argentario della definitiva consistenza del bene, provvedendo inoltre al suo aggiornamento catastale una volta definito l'iter amministrativo, provvedendo inoltre, nel caso desideri continuare ad utilizzare il bene con attività commerciali o simili, a richiedere il cambio di destinazione d'uso in quanto il bene, con destinazione d'uso magazzino, risulta essere utilizzato per attività assimilabili al commercio.

- **IMPIANTI-** Il magazzino, è dotato di un sistema di climatizzazione dei locali estiva e invernale mediante moto condensante installata all'esterno in facciata (in assenza di titolo abilitativo) di tipo aria-aria con uno split interno a servizio del vano principale. L'immobile non è servito dalla linea del gas metano e non risulta installato un sistema per la produzione di ACS, risulta presente la fornitura dell'acqua a servizio del wc. L'impianto elettrico di remota installazione è da considerarsi cablato in modo complessivamente adeguato, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- **APPREZZAMENTI GENERALI-** lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio. Si evidenzia il valore commerciale dato dalla localizzazione del fondo. Sono presenti forme di umidità di risalita nelle pareti perimetrali.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 23/04/2018 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 e nella nota di trascrizione del 28/03/2023 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5091, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

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.*

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Il magazzino oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a _____ nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. _____ per la proprietà di 1/3, a _____ nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 C.I. _____ per la proprietà di 1/3 e a _____ nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 C.F. _____ per la proprietà di 1/3 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 7 particella 18 sub 2.

Nota: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria _____ di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

Il magazzino oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a _____ nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. _____ per la proprietà di 1/3, a _____ nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 C.F. _____ per la proprietà di 1/3 e a _____ nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 C.F. _____ per la proprietà di 1/3 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 7 particella 18 sub 2 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni si veda nota §2.D.

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

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse nell'Ambito territoriale Urbano centro abitato Porto Santo Stefano settore urbano SUR1 a prevalente funzione residenziale – tessuto urbano di vecchio impianto a carattere residenziale UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) I.

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di autorizzazione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati. Il caso di illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato di disposizioni del D. Lgs. n. 59 del 14.03.2001 e del D. Lgs. n. 06 del 23.02.2006.*

PDF Eraser Free

e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. *Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2005 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

Dalle indagini condotte dallo scrivente presso il Comune di Monte Argentario non sono state individuate dall'Amministrazione pratiche edilizie per il bene oggetto di stima si veda nota §2.D.

7° Questione: *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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in QUATTRO LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

Lotto 1 parte I della perizia di stima

MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

Lotto 2 parte II della perizia di stima

APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

Lotto 3 parte III della perizia di stima

MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

- N°3 LOTTO di vendita costituito da MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

Lotto 4 parte IV della perizia di stima

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

- N°4 LOTTO di vendita costituito da PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 546 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

- L'immobile in oggetto costituito da: MAGAZZINO censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 7 particella 18 sub 2, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 del 23/04/2018 e alla nota di trascrizione Registro Particolare 3785 Registro Generale 5091 del 28/03/2023, riportata al precedente § I.B) della presente memoria, è **pignorato per LA QUOTA DI 3/3.**

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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 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.*

- Il MAGAZZINO censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 7 particella 18 sub 2, al momento del sopralluogo risulta occupato e utilizzato dalla ...

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

locazione del 25/09/1998 con scadenza in data 30/09/2004 (Allegato A.07) per il quale, dalle indagini condotte dallo scrivente, non risultano rinnovi benché l'immobile sia al momento del sopralluogo utilizzato dalla Società _____, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge. Si evidenzia inoltre che detto contratto si riferisce alla precedente proprietà che ha successivamente ceduto, durante la durata del contratto, l'immobile alla Sig.ra _____ che successivamente ha venduto il bene ai Sig.ri _____

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.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il MAGAZZINO, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVA sull'immobile oggetto di stima il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 136, il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 142 territori costieri, zona soggetta a vincoli specifici art 26 Reg UE 1305/2013 art 31 e 32.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima il vincolo di usi civici.

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).*

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di liquidazione, il valore di costo di sostituzione, il valore di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2024, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto 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 i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO
Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2023
Comune: MONTE ARGENTARIO Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	Normale	930	1250	L
Negozi	Normale	1350	2100	L
Negozi	Ottimo	3100	4700	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considera LIBERO il bene del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza dell'unità, la commercializzazione della piena proprietà o di singole quote, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - Magazzino → da € 930 a € 1250 circa al mq lordo.
 - Negozio → da € 1350 a € 2100 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
 - L'immobile in oggetto risulta LIBERO;
 - Che il bene oggetto di stima pur avendo destinazione d'uso catastale magazzino ha caratteristiche architettoniche simili alla destinazione d'uso negozio
- Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

INDIVIDUAZIONE DEI COMPARATIVI DI VENDITA

Descrizione annuncio di vendita	Prezzo di vendita (In pubblicità immobiliare)	Superficie mq	Euro / mq
riferimento: ACPSS PORTO SANTO STEFANO FONDO COMMERCIALE	155.000,00	100	1.550,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

<p>MONTE ARGENTARIO, PORTO SANTO STEFANO, in Via Roma, cuore commerciale del Paese, vendesi fondo commerciale (Categoria Catastale C/1) posto al piano terra. L'immobile, completamente ristrutturato, misura 70 mq ed è composto da 3 vani, oltre servizio e piccola chiostra sul retro. Climatizzato caldo/freddo. Libero dal 1 SETTEMBRE 2024. Ottimo investimento. NO spese condominiali. FONTE www.immobiliare.it</p>			
<p>riferimento: 2943</p> <p>MONTE ARGENTARIO - PORTO SANTO STEFANO - VIA ROMA - Nella zona centrale di Porto S. Stefano, inserito nella via commerciale del Paese, si vende un negozio di circa 30 mq con bagno. Prezzo richiesto € 140.000,00 trattabili. Per ulteriori informazioni contattare l'agenzia.. FONTE www.immobiliare.it</p>	<p>140.000,00</p>	<p>30</p>	<p>4.666,70</p>
<p>Descrizione riferimento: commerciale via Roma Immobile commerciale "Porto Santo Stefano - Nella principale via commerciale del paese, proponiamo la vendita di questo immobile per anni storico negozio di calzature per tutti i santostefanesi, posto ad angolo tra via Roma e via Spaccabezze misura 31 mq. ha un piccolo bagno, un'ampia porta vetrina su via Roma e due finestre su via Spaccabezze. FONTE www.immobiliare.it</p>	<p>120.000,00</p>	<p>31</p>	<p>3.870,98</p>

MAGAZZINO

Valore medio OMI in Euro al mq → $(930 + 2.100)/2 = 1.515,00$

Valore medio COMPARATIVI in Euro al mq → $(2.214,30 + 4.666,70 + 3.870,98)/3 = 3.584,00$

Tenuto inoltre conte che:

- il magazzino presenta consistenti difformità dal titolo abilitativo (si veda nota non conformità §2.D);

Si ritiene congruo applicare il seguente valore per unità di superficie:

Valore medio OMI + Valore medio COMPARATIVI / 2

$(1.515,00 \text{ Euro / mq} + 3.584,07 \text{ Euro / mq})/2 = 2.549,50 \text{ Euro / mq}$

Arrotondabili a Euro / mq 2.550,00

MAGAZZINO → 2.550,00 Euro / mq

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali dell'immobile riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

→ mq 56,30* 2550 €/mq = 143.565,00

Diconsi: Euro centoquarantatre mila cinquecentosessantacinque/00;

Arrotondabili a Euro 144.000,00 +

Diconsi Euro centoquarantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°①

- MAGAZZINO (C/2) che si sviluppa al piano terreno con accesso diretto da pubblica via in Loc Porto Santo Stefano Lungomare dei Navigatori, 19 nel Comune di Monte Argentario (GR). Il fondo è dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone (in difformità al titolo abilitativo si veda nota §2.D) di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di monte Argentario (Gr) al foglio di mappa 7 particella 18 sub 2 Rendita catastale Euro 245,42 intestato a nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. per la proprietà di 1/3, nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 C.F. per la proprietà di 1/3 e a nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 C.F. per la proprietà di 1/3

Confini:
 Nord – est altra UIU
 Nord – Ovest sotto strada Corso Umberto
 Sud – Est Lungomare Navigatori
 Sud -Ovest altra UIU

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 144.000,00

Diconsi: centoquarantaquattromila/00

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

LOTTO DI VENDITA 2
parte II della perizia di stima

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Monte Argentario in Loc Porto Santo Stefano in Via Aia del Dottore, 30

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario
Appartamento Foglio 4 particella 138 sub 13

TIPOLOGIA DEI BENI

Appartamento A/4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

- 2° *Questo: 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.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in un appartamento con consistenza catastale 8 vani, in Via Aia del Dottore, 30 in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata P P. S.Stefano Panoramica Lucciola B/O), si precisa che nelle vicinanze vi sono centri commerciali e servizi di prima necessità.
- L'immobile consiste in un appartamento situato al piano quarto di più ampio fabbricato composto da 8 vani catastali oltre ampia terrazza panoramica e balcone che affaccia sul prospetto tergaie. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento (A/4) situato al piano quarto accessibile tramite scale condominiali non dotate di ascensore e composto da un ampio ingresso / disimpegno, un soggiorno dotato di doppio accesso alla terrazza panoramica, una cucina e una sala (sala da pranzo) anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica, di una camera con medesimo affaccio e accesso alla terrazza, altre due camere con affacci di minor pregio, uno studio con accesso a un balcone che affaccia sul prospetto tergaie, due bagni con finestra, un ripostiglio oltre a secondo ripostiglio con accesso diretto dal vano scale; la proprietà della Sig.ra (proprietà di 1/6) individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 4 particella 138 sub 13 categoria A/4 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari. Trattasi di costruzione di remota edificazione con muratura ordinaria e pietrame con pilastri e travi in ca. Gli infissi interni sono realizzati in legno, gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio. Nella sua totalità l'appartamento presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

2.Q CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento (A/4) che si sviluppa al piano quarto di un ampio condominio con accesso mediante scale condominiali prive di ascensore in Via Aia del Dottore, 30 Loc. porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'appartamento si compone di un ampio ingresso / disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno dotato di doppia porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica, a una sala (sala da pranzo) anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica dalla quale si accede a una cucina, a una camera con medesimo affaccio e accesso alla terrazza, oltre ad altre due camere con affacci di minor pregio, a uno studio che permette l'accesso tramite porta finestra a un balcone che affaccia sul prospetto tergale, a due bagni con finestra e a un ripostiglio oltre a secondo ripostiglio con accesso diretto dal vano scale.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. mq 160,05
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 135,75
- altezza H, all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- H minml 2,35
- H maxml 2,79
- servizi igienici n° 2

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da APPARTAMENTO, ha una superficie commerciale di mq 168,09 così calcolata:

Appartamento	mq 160,05	pari a 100%	mq 160,05
Terrazza	mq 22.83	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 6.85
Balcone	mq 2.76	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 0.83
Ripostiglio con accesso dal vano scale	mq 1.45	pari al 25% se non comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett b CATEGORIA R	mq 0.36

Publicazione
 riproduzione o ripro

PDF Eraser Free

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- **APPARTAMENTO** – L'immobile consiste in un appartamento che si sviluppa al piano quarto quale piano mansarda / sottotetto di un più ampio fabbricato in Via Aia del Dottore, 30 Loc Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR) composto da 8 vani catastali. L'appartamento, di remota edificazione (circa anni 1961), si compone di un ampio ingresso che permette l'accesso a un soggiorno dotato di doppia porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica, a una sala (sala da pranzo) anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica dalla quale si accede a una cucina, a una camera con medesimo affaccio e accesso alla terrazza, oltre ad altre due camere con affacci di minor pregio, a uno studio che permette l'accesso tramite porta finestra a un balcone che affaccia sul prospetto tergale, a due bagni con finestra e a un ripostiglio oltre a secondo ripostiglio con accesso diretto dal vano scale. La pavimentazione dell'appartamento è in monocottura formato esagonale di colore scuro. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura fino a un'altezza di circa 2,00 mt. Nei bagni sono installati apparecchi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) con rubinetterie cromate. Gli infissi sono in metallo con vetro doppio con chiusura in parte a battente e sono dotati di persiane e serrande di colore scuro per l'oscuramento notturno.
- **IMPIANTI**- L'impianto di riscaldamento, realizzato con caldaia autonoma alimentata a gasolio installata nel ripostiglio con accesso dal vano scale, è realizzato con radiatori in ghisa installati in ogni vano ad eccezione di un termoarredo in alluminio a servizio del bagno. La produzione di acqua calda è garantita mediante la caldaia a basamento a gasolio. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV e il citofono. L'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi cablati in modo complessivamente non adeguato, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- **APPREZZAMENTI GENERALI**- lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio. Si evidenzia il valore commerciale dagli affacci dell'appartamento.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 29/04/2019 al Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488, così come riportato al § I.B) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono all'foro immobiliare l'individuazione.

Publicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

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.*

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a  nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F.  per la proprietà di 1/6 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 4 particella 138 sub 13.

Nota: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria , di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

L'appartamento oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a  nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F.  per la proprietà di 1/6 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 4 particella 138 sub 13 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

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

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse nell'Ambito Urbano centro abitato di Porto Santo Stefano settore urbano SUR3 a prevalente funzione residenziale – tessuto urbano consolidato UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) 1.

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°350 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2005 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

- I. In data 11/03/1961 con prot 02599 è stata presentata denuncia per esecuzione di struttura realizzabile in via di pubblica utilità per la realizzazione di un fabbricato per appartamenti in Via Aia del Dottore,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

- II. In data 12/05/1961 è stato rilasciato nullaosta per l'esecuzione dei lavori edili di cui alla pratica 5061;
- III. In data 15/10/1970 è stata presentata licenza di costruzione per trasformare la copertura di un fabbricato al fine di realizzare due appartamenti nel sottotetto;
- IV. In data 23/06/1971 è stato rilasciato permesso di costruzione relativo al progetto n 20479/70;
- V. In data 26/11/1979 è stata presentata pratica edilizia per ampliamento di una tettoia esistente pratica 55/79;
- VI. In data 24/12/1979 è stata rilasciata autorizzazione prot 13312 per la pratica 55/79

7° Questione: *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; alleghi, in questo caso, alla relazione e stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in QUATTRO LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

Lotto 1 parte I della perizia di stima

MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

Lotto 2 parte II della perizia di stima

APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

Lotto 3 parte III della perizia di stima

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

- N°3 LOTTO di vendita costituito da MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

Lotto 4 parte IV della perizia di stima

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

- N°4 LOTTO di vendita costituito da PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

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

- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 4 particella 138 sub 13, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 del 23/04/2018, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per LA QUOTA DI 1/6.

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimo di possesso e la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore all'iscrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risulti in corso di esecuzione di un contratto di locazione a scadenza*

Publicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

ai sensi dell'art. 12 del 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.

- L'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 4 particella 138 sub 13, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

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.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l'APPARTAMENTO, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVA sull'immobile oggetto di stima il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 136, il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 142 territori costieri, zona soggetta a vincoli specifici art 26 Reg UE 1305/2013 art 31 e 32.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima il vincolo di usi civici.

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).*

12.4) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2024, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto 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 i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO
Banca dati delle quotazioni Immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2023
Comune: MONTE ARGENTARIO Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3300	4300	L
Abitazioni civili	Normale	2450	3100	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1850	2550	L
Box	Normale	1450	2300	L
Posti auto scoperti	Normale	800	1150	L
Ville e Villini	Normale	4500	6500	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considera LIBERO il bene del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Questionario*), la consistenza del bene, l'eventuale utilizzazione della stessa.

PDF Eraser Free

proprietà o di singole quote, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
- Appartamento → da € 1850 a € 3600 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
 - L'immobile in oggetto risulta LIBERO;
 - Che il bene oggetto di stima pur avendo destinazione d'uso catastale magazzino ha caratteristiche architettoniche simili alla destinazione d'uso negozio
- Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

INDIVIDUAZIONE DEI COMPARATIVI DI VENDITA

Descrizione annuncio di vendita	Prezzo di vendita (in pubblicità Immobiliare)	Superficie mq	Euro / mq
riferimento: EK-113228825 MONTE ARGENTARIO - VIA DEL SOLE Nella zona residenziale del paese, ma vicina ai servizi commerciali, al porto turistico ed alle caratteristiche spiagge del paese, si vende un appartamento di 140 mq con una stratosferica vista mare, con ingresso indipendente. Esso è composto da un ampio soggiorno vista mare, da una cucina, da tre ampie camere da letto matrimoniali e da tre bagni. Corredano quattro ampie terrazze, attrezzate per vivere all'aperto, da cui si gode una bellissima vista mare. Box auto. Le caratteristiche, che contraddistinguono questo appartamento da altri, sono: l'ampia metratura, la privacy, le grandi terrazze.	590.000,00 a cui decurtare valore box auto stimato pari a (20 mq * 1.600,00 = 32.000,00 Euro) = 558.000,00	140	3.985,72

Publicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

<p>stratosferica vista mare e la vicinanza al paese. Per ulteriori informazioni, contattare l'agenzia. FONTE www.immobiliare.it</p>			
<p>riferimento: EK-113228825</p> <p>MONTE ARGENTARIO - VIA DEL SOLE Nella zona residenziale del paese, ma vicina ai servizi commerciali, al porto turistico ed alle caratteristiche spiagge del paese, si vende un appartamento di 140 mq con una stratosferica vista mare, con ingresso indipendente. Esso è composto da un ampio soggiorno vista mare, da una cucina, da tre ampie camere da letto matrimoniali e da tre bagni. Corredano quattro ampie terrazze, attrezzate per vivere all'aperto, da cui si gode una bellissima vista mare. Box auto. Le caratteristiche, che contraddistinguono questo appartamento da altri, sono: l'ampia metratura, la privacy, le grandi terrazze, la stratosferica vista mare e la vicinanza al paese. Per ulteriori informazioni, contattare l'agenzia. FONTE www.immobiliare.it</p>	<p>220.000,00</p>	<p>82</p>	<p>2.682,92</p>
<p>riferimento: CHI_SO</p> <p>Strada del Sole Appartamento con splendida vista mare</p> <p>Appartamento con splendida vista mare da tutte le stanze e del paese con entrata indipendente, l'appartamento di circa 70 mq, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno con ampi armadi a muro, due camere letto e un bagno. Dal soggiorno si accede al terrazzo da cui si gode una splendida vista panoramica. FONTE www.immobiliare.it</p>	<p>350.000,00</p>	<p>70</p>	<p>5.000,00</p>

APPARTAMENTO

Valore medio OMI in Euro al mq → $(1.850 + 3.600)/2 = 2.725,00$

Valore medio COMPARATIVI in Euro al mq → $(2.682,92 + 3.725,49 + 5.000,00)/3 = 3.802,82$

Tenuto inoltre conte che:

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

Si ritiene congruo applicare il seguente valore per unità di superficie:

Valore medio OMI + Valore medio COMPARATIVI / 2

$(2.725,00 \text{ Euro / mq} + 3.802,82 \text{ Euro / mq}) / 2 = 3.263,91 \text{ Euro / mq}$

Arrotondabili a Euro / mq 3.300,00

APPARTAMENTO → 3.300,00 Euro / mq

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali dell'immobile riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

APPARTAMENTO A/4, Via Aia del Dottore, 30 Loc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto con accesso mediante scale condominiali prive di ascensore in Via Aia del Dottore, 30 Loc. porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'appartamento si compone di un ampio ingresso / disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno dotato di doppia porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica, a una sala (sala da pranzo) anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica dalla quale si accede a una cucina, a una camera con medesimo affaccio e accesso alla terrazza, oltre ad altre due camere con affacci di minor pregio, a uno studio che permette l'accesso tramite porta finestra a un balcone che affaccia sul prospetto tergoale, a due bagni con finestra e a un ripostiglio oltre a secondo ripostiglio con accesso diretto dal vano scale.

→ mq 168,09* 3300 €/mq = 554.697,00

Diconsi: Euro cinquecentocinquantaquattromilaseicentonovantasette/00;

Arrotondabili a Euro 554.700,00 +

Diconsi Euro cinquecentocinquantaquattromilasettecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 2

- APPARTAMENTO A/4, Via Aia del Dottore, 30 Loc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto con accesso mediante scale condominiali prive di ascensore in Via Aia del Dottore, 30 Loc. porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'appartamento si compone di un ampio ingresso / disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno dotato di doppia porta finestra per l'accesso alla terrazza panoramica, a una sala (sala da pranzo) anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso alla terrazza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

panoramica dalla quale si accede a una cucina, a una camera con medesimo affaccio e accesso alla terrazza, oltre ad altre due camere con affacci di minor pregio, a uno studio che permette l'accesso tramite porta finestra a un balcone che affaccia sul prospetto tergale, a due bagni con finestra e a un ripostiglio oltre a secondo ripostiglio con accesso diretto dal vano scale. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) al foglio di mappa 4 particella 138 sub 13 rendita catastale Euro 433,82 intestato a _____ nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. _____ per la proprietà di
1/6

Confini:

Nord -Est altra unità immobiliare

Nord - Ovest altra unità immobiliare e vano scale

Sud - Est Via Aia del Dottore

Sud -Ovest Via Aia del Dottore

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 554.700,00

Diconsi: cinquecentocinquantaquattromilasettecento /00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 DEL LOTTO (di proprietà Coccoluto Stefania) – PREZZO BASE: € 184.900,00

Diconsi: centottantaquattromilanovecento /00

ASTEL
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

LOTTO DI VENDITA 3
parte III della perizia di stima

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Appartamento sito nel Comune di Monte Argentario in Loc Porto Santo Stefano in Loc. La Soda, snc

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario
Appartamento Foglio 19 particella 660 sub -

TIPOLOGIA DEI BENI

Appartamento A/4

ASTE

GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

- 2° *Questo: 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.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in un piccolo manufatto adibito ad unità abitativa con ampia corte circostante che allo stato attuale presenta consistenti difformità dallo stato concessionato oltre a un secondo fabbricato edificato in assenza di titolo abilitativo, in Loc La Soda, snc Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'area è di tipo periferico e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Due Pini C/O 15/O 39/O), si precisa che nelle vicinanze non vi sono centri commerciali e servizi di prima necessità.
- Si evidenzia la vicinanza del bene al mare, distante circa 200,00 mt.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito, allo stato concessionato quale condono 53/04 n 505, da un manufatto adibito a civile abitazione con base in pianta assimilabile a un quadrato con consistenza catastale pari a 1,5 vani oltre ampia corte circostante; la proprietà della Sig.ra _____ (proprietà di 1/6), del Sig. _____ (proprietà di 1/6) e della Sig.ra _____ (proprietà di 4/6) dell'appartamento individuato dal Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio 19 particella 660 sub -- categoria A/4 e risulta confinante con altre unità immobiliari. Allo stato dei luoghi il manufatto originario presenta radicali trasformazioni e aumenti di volumetria in difformità al titolo abilitativo, sulla corte insiste inoltre un secondo manufatto realizzato in assenza di titolo il tutto come meglio descritto al § 2.D).

2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima, allo stato concessionato, è costituito da un manufatto adibito a civile abitazione (A/4) dotato di ampia corte esclusiva in Loc La Soda, snc Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). Lo stato attuale del bene, rilevato dallo scrivente CTU, presenta consistenti difformità che interessano il fabbricato principale (si veda nota in perizia § 2.B) oltre all'edificazione di un secondo manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO – STATO CONCESSIONATO CONDONO LEGGE RT 53/04 N 505

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 38,75
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 34,22
- altezza H. all' intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- H minml 2,60
- H maxml 3,20
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO*, ha una superficie commerciale di mq 62,55 così calcolata:

Manufatto adibito ad appartamento (consistenza stato concessionato)	mq 38,75	pari a 100%	mq 38,75
Corte esclusiva quale ente urbano (consistenza catastale)	mq 1190.60	area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e al 2% per la parte eccedente all' C Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA R.	mq 23.80
			mq 62,55

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO – STATO CONCESSIONATO CONDONO LEGGE RT 53/04 N 505 – L'immobile consiste in un manufatto in muratura situato in Loc. La Soda Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario, detto manufatto, presenta allo stato rilevato consistenti difformità dallo stato concessionato. Dalle indagini condotte dallo scrivente risultano presentati due condoni, ai sensi della Legge 724/1994 n. 1135/94 e ai sensi della Legge n. 53/04 n. 505/04, quale stato concessionato del bene consistente in un piccolo fabbricato con base in pianta assimilabile ad un quadrato. Allo stato rilevato il bene presenta consistenti variazioni di geometria e di volume, realizzate in difformità al titolo abilitativo, è stato rilevato inoltre, sulla medesima particella di terreno, un secondo fabbricato libero sui 4 lati realizzato in assenza di titolo abilitativo. Il fabbricato principale (oggetto di aumento di volumetria) allo stato attuale si presenta in buono stato di manutenzione e oggetto di recenti opere edilizie, ai fini della presente perizia di stima lo scrivente CTU ritiene di dover considerare la sola porzione del bene legittimato con base in pianta con dimensioni pari a 6,25 m X 6,25 m e che le superfici e i volumi eccedenti dovranno essere demolite dal futuro acquirente al fine di ripristinare lo stato concessionato, i cui costi di demolizione e di ricostruzione sono stati valutati e quantificati.

PDF Eraser Free

dell'altro fabbricato che insiste sulla particella edificato in totale assenza di titolo abilitativo, sono stati valutati a corpo e non a misura all'interno della computazione del valore del lotto di vendita al §12.B) della presente perizia di stima.

- **IMPIANTI-** La particella di terreno ove insistono gli attuali fabbricati risulta essere dotata di fornitura elettrica, fornitura dell'acqua, serbatoio GPL oltre ad accesso carrabile e pedonale, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- **APPREZZAMENTI GENERALI-** lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio. Si evidenzia il valore commerciale dato della localizzazione del bene distante circa 200,00 m dal mare.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 23/04/2018 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 e alla nota di trascrizione del 14/03/2023 - Registro Particolare 3157 Registro Generale 4296, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.**

4° Questo: *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.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Il manufatto adibito ad appartamento (A/4) oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a _____ nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. _____ er la proprietà di 1/6, a _____ nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 C.F. _____ per la proprietà di 1/6 e a _____ nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 C.F. _____ per la proprietà di 4/6 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 19 particella 660 sub --.

Nota: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria _____ il cui certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredità e aggiornamento quote di proprietà non risulta.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

Lotto 1 parte I della perizia di stima

MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

Lotto 2 parte II della perizia di stima

APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

Lotto 3 parte III della perizia di stima

MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

- N°3 LOTTO di vendita costituito da MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

Lotto 4 parte IV della perizia di stima

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

- N°4 LOTTO di vendita costituito da PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITO A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella

PDF Eraser Free

di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, sic in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

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 e stimativa 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.*

- L'immobile in oggetto costituito da: MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO (A/4) censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 19 particella 660 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 del 23/04/2018 e della nota di trascrizione Registro Particolare 3157 Registro Generale 4296 del 14/03/2023, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per LA QUOTA DI 6/6.

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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 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.*

- Il MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO (A/4) censito al Catasto Fabbricati del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 19 particella 660 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato LIBERO ad ogni effetto di legge.

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.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il BENE RISULTA NON OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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 catastale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); illeciti (a meno di diritti demanziali, di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici (a meno di diritti demanziali, di superficie o servitù pubbliche).*

PDF Eraser Free

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVA sull'immobile oggetto di stima il *vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 136, il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte III art 142 territori costieri, zona soggetta a vincoli specifici art 26 Reg UE 1305/2013 art 31 e 32, area sottoposta a vincolo idrogeologico Regio Decreto 3267/1923, fascia di rispetto stradale D.L. 285/92 e Dpr. 495/92*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima il *vincolo di usi civici*.

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).*

12.4) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2024, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto 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 i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2024 - I dati sono stati elaborati e pubblicati nel 2023

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2550	3700	L
Box	Normale	950	1500	L
Ville e Villini	Normale	3500	4900	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considera LIBERO il bene del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza dell'unità, la commercializzazione della piena proprietà o di singole quote, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - Abitazioni → da € 2550 a € 3700 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- L'immobile in oggetto risulta LIBERO;
- Che il bene oggetto di stima pur avendo destinazione d'uso catastale magazzino ha caratteristiche architettoniche simili alla destinazione d'uso negozio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO – STATO CONCESSIONATO
CONDONO LEGGE RT 53/04 N 505

Valore medio OMI in Euro al mq → $(2.550 + 3.700)/2 = 3.125,00$

- il bene presenta consistenti difformità di volume e geometriche dallo stato concessionato §2.D);

- risulta edificato in assenza di titolo abilitativo un secondo fabbricato sulla corte

Si ritiene congruo applicare il seguente valore per unità di superficie:

MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO (A/4) → 3.125,00 Euro / mq

A cui decurtare gli oneri per la rimessa in pristino dello stato concessionari stimati a corpo e non a misura pari a Euro 45.000,00

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali dell'immobile riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

MANUFATTO ADIBITO AD APPARTAMENTO A/4, Loc La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - • L'immobile oggetto di stima, allo stato concessionato, è costituito da un manufatto adibito a civile abitazione (A/4) dotato di ampia corte esclusiva in Loc La Soda, snc Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). Lo stato attuale del bene, rilevato dallo scrivente CTU, presenta consistenti difformità che interessano il fabbricato principale (si veda nota in perizia § 2.B) oltre all'edificazione di un secondo manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo.

→ mq 62,55 * 3125 €/mq = 195.468,75

A cui decurtare Euro 45.000,00 –

Euro 150.468,75

Diconsi: Euro centocinquantamilaquattrocentosessantotto/75;

Arrotondabili a Euro 150.500,00 +

Diconsi Euro centocinquantamilaquattrocentosessantotto/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 3

- MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR). Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Monte Argentario (Gr) al foglio di mappa 19 particella 660 sub – rendita catastale Euro 116,20 intestato a ***** nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. ***** per la proprietà di 1/6, a ***** nato a MONTE ARGENTARIO (GR) il 20/09/1961 C.F. ***** per la proprietà di 1/6 e a ***** nata a ORBETELLO (GR) il 20/11/1935 C.F. ***** per la proprietà di 4/6

Confini:

Nord Foglio 19 part 40
 Sud Foglio 19 part 664
 Est Foglio 19 part 61
 Ovest Fosso di Valle Spinosa



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 150.500,00
 Diconsi: centocinquantamillacinquecento /00

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

LOTTO DI VENDITA 4
parte IV della perizia di stima

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Terreno sito nel Comune di Monte Argentario in Loc Porto Santo Stefano in Loc. La Soda, snc

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI

Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario
Orto Foglio 4 particella 658 sub – adibito a posto auto

TIPOLOGIA DEI BENI

Orto adibito a posto auto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

- 2° **Questo:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- L'unità immobiliare consiste in una particella di terreno con destinazione d'uso catastale a orto utilizzato come posto auto scoperto dotato di accesso carrabile dalla pubblica Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR). L'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata P P. S.Stefano Panoramica Lucciola B/O), si precisa che nelle vicinanze vi sono centri commerciali e servizi di prima necessità.
- L'immobile consiste in una particella di terreno utilizzata come posto auto con classificazione catastale a orto. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima consiste in una particella di terreno con classificazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile con consistenza catastale pari a 13 mq; la proprietà della Sig.ra (proprietà di 1/3) individuato dal Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 4 particella 658 sub --. La particella di terreno ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo ed è priva di impianti.

2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- L'immobile oggetto di stima è costituito da una particella di terreno con destinazione d'uso catastale a orto adibita a posto auto, dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR).
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO

- superficie catastale scoperta = in ct..... mq 13,00

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO, ha una superficie commerciale di mq 13,00 così calcolata:

Particella di terreno con destinazione catastale a orto adibita a posto auto	mq 13,00	pari a 100%	mq 13,00
			mq 13,00

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- **PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO** – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo. L'accesso carrabile avviene mediante passaggio con larghezza inferiore a 2,90 m.
- **IMPIANTI**- La particella di terreno è priva di impianti.
- **APPREZZAMENTI GENERALI**- lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

Si evidenzia il valore commerciale dato dalla localizzazione del fondo.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 23/04/2018 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano gli immobili correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

4° Questo: *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.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

La particella di terreno con destinazione catastale orto oggetto di esecuzione è censito al CATASTO TERRENI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a **MACCIONI Sgarbi**, nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. CCCSFN58P46F437D per la proprietà di 1/3 il tutto attualmente rappresentato in foglio di mappa n° 488 m.

PDF Eraser Free

Nota: in data 23/12/2023 è defunta la comproprietaria _____, di cui si allega certificato di morte per le cui quote non risulta trascritta accettazione eredita e aggiornamento quote di proprietà nelle visure catastali.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

La particella di terreno con destinazione catastale orto oggetto di esecuzione censita al CATASTO TERRENI del Comune di Monte Argentario (Gr) intestato a _____ nata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F. _____ per la proprietà di 1/3 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 4 particella 658 sub -- è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA. Si evidenzia che detta particella, con destinazione d'uso catastale a orto, in realtà consiste in un posto auto dotato di accesso carrabile dalla Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR).

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

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse nell'Ambito Urbano centro abitato di Porto Santo Stefano settore urbano SUR3 a prevalente funzione residenziale – tessuto urbano consolidato UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) 1, area speciale destinata a parcheggio a raso privati art 47.

6° Questione: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2005 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

Dalle indagini condotte dallo scrivente presso l'ufficio Tecnico del Comune di Monte Argentario, non risultano individuabili pratiche edilizie per il bene oggetto di stima.

7° Questione: 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in QUATTRO LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:

Lotto 1 parte I della perizia di stima

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da MAGAZZINO C/2, Lungomare dei Navigatori, 19 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano Terra - dotato di un ampio sporto sulla pubblica via caratterizzata da un ampio passaggio e una buona visibilità. Il fondo, allo stato rilevato, si compone di un vano principale dal quale si accede a un wc e a un secondo vano cieco che prende luce dal vano principale tramite una finestra realizzata nella muratura di divisione tra i due vani.

Lotto 2 parte II della perizia di stima

APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Via Aia del Dottore, 30 Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR) – Piano quarto composto da 8 vani catastali oltre terrazza, balcone e vano accessorio.

Lotto 3 parte III della perizia di stima

MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

- N°3 LOTTO di vendita costituito da MANUFATTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON AMPIA CORTE ESCLUSIVA, realizzato con volumetrie e geometrie difformi al titolo edilizio oltre altro manufatto che insiste sulla medesima corte realizzato in assenza di titolo abilitativo Loc. La Soda, snc Porto Santo Stefano – nel Comune di Monte Argentario (GR).

Lotto 4 parte IV della perizia di stima

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

- N°4 LOTTO di vendita costituito da PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A POSTO AUTO – L'immobile consiste in una particella di terreno con destinazione catastale a orto dotata di accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel Comune di Monte Argentario (GR), la particella risulta essere

PDF Eraser Free

adibita, funzionale e utilizzata allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.

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 e stimativa 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.*

- L'immobile in oggetto costituito da: PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE D'USO A ORTO censita al Catasto Terreni del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 4 particella 658 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 3981 Registro Generale 5488 del 23/04/2018, riportata al precedente § I.B) della presente memoria, è pignorato per LA QUOTA DI 1/3.

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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 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.*

- La particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di MONTE ARGENTARIO (GR) nel Foglio di Mappa n° 4 particella 658 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupata e utilizzata ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

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.*

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) la PARTICELLA, NON RISULTA OCCUPATA da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON** AVENDO sull'immobile oggetto di stima il vincolo beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte II art. 9, il vincolo di beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 parte II art. 10 (relativo ai coniugi).

PDF Eraser Free

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima il vincolo di *us civici*.

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).*

12.4) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2024, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto 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 i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 1 – 2018 Comune: MONTE ARGENTARIO Fascia/zona: Centrale/PORTO SANTO STEFANO*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)
		Min	Max	
Posti auto scoperti	Normale	800	1.150	L

PDF Eraser Free

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considera LIBERO il bene del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Questo*), la consistenza dell'unità, la commercializzazione della piena proprietà o di singole quote, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Il bene oggetto di stima, pur consistendo in una particella di terreno con destinazione d'uso catastale a orto, ai fini della stima del valore del bene presenta le caratteristiche funzionali e di accesso di un posto auto
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Questo*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - Posto auto → da € 800 a € 1150 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

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

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO A BIBBIA A
POSTO AUTO

Valore medio OMI in Euro al mq (€ 800 - € 1.150) = 975,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

Arrotondabili, considerate le caratteristiche del bene e la sua commerciabilità, a Euro / mq
1.000,00 oltre maggiorazione del 15 % pari a Euro / mq 1.150,00

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A
POSTO AUTO → 1.150,00 Euro / mq

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali dell'immobile riportate al §
2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A
POSTO AUTO, con accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel
Comune di Monte Argentario (GR).

→ mq 13,00* 1150 €/mq = 14.950,00

Dicons: Euro quattordicimilanovecentocinquanta/00;

Arrotondabili a Euro 15.000,00 +

Dicons Euro quindicimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ③

- PARTICELLA DI TERRENO CON DESTINAZIONE CATASTALE A ORTO ADIBITA A
POSTO AUTO, con accesso carrabile da Via Delle Pile, snc in loc. Porto Santo Stefano nel
Comune di Monte Argentario (GR). La particella risulta essere adibita, funzionale e utilizzata
allo stato dei luoghi come posto auto, data anche la sua geometria assimilabile a un rettangolo.
Il tutto censito al CATASTO TERRENI del Comune di monte Argentario (Gr) al foglio di
mappa 4 particella 658 sub – reddito domenicale Euro 0,20 reddito agrario Euro 0,14 intestato
a

ata a MONTE ARGENTARIO (GR) il 06/09/1958 C.F.
per la proprietà di 1/3

Confini:

Nord Foglio 4 Part 6

Sud Foglio 4 Part 625

Est Foglio 4 Part 659

Ovest Foglio 4 Part 572

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 15.000,00

Dicons: quindicimila /00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/3 DEL LOTTO (di proprietà Coccoluto Stefaniga) Diconsi: 5.000,00

BASE: € 5.000,00

Dicons: quindicimila /00

Publicazione o riproduzione

