

I sopra citati immobili sono intestati a _____ ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 589 sub 2 e 3 deriva per VARIAZIONE del 11.01.2008 pratica n. GR0006260 della particella 279 e 589.
- La particella 280 sub 2 deriva per DIVISIONE del 23.10.2007 pratica n. GR0206410 della particella 230.
- La particella 281 sub 7 deriva per DIVISIONE del 23.10.2007 pratica n. GR0206398 della particella 281 sub. 3 e 4.
- La particella 904 deriva per FRAZIONAMENTO del 22.10.2007 pratica n. GR0204795 della particella 591.

Immobili siti in Comune di Capalbio:

10) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio 48 particella 465, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestato a _____ ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

11) Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 188, Ctg. A/4;

12) Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460 sub. 2, Ctg. A/4;

13) Magazzino in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460 sub. 3, Ctg. C/2;

14) Magazzino in Comune di Capalbio in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 461, Ctg. C/2;

15) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al Foglio 48 particella 464, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

I sopra citati immobili sono intestati a _____ la quota di 1/1 della piena proprietà

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 188, deriva da COSTITUZIONE del 26.08.2015 pratica n. GR0065871 della (n.533.1/2015 dalla soppressione/variazione delle particelle 459, 460 e 461.
- La particella 460, ente urbano, deriva per FRAZIONAMENTO del 10.06.2015 pratica n. GR0050894 della particella 297.

- Le particelle 464 e 465 derivano per FRAZIONAMENTO del 17.07.2015 pratica n. GR0058870 della particella 457 che a sua volta deriva per FRAZIONAMENTO del 10.06.2015 pratica n. GR0050894 della particella 383 la quale deriva per FRAZIONAMENTO del 27.01.2006 pratica n. GR0007189 della particella 107.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **21** p.lla **82**, ctg. **C/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto (cfr. Allegato n.1):

1. L'immobile allo stato di fatto è in completo abbandono ed è privo del solaio di calpestio del primo piano e del solaio di copertura.

Per quanto visto sopra, l'unità immobiliare in oggetto necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e successiva ricostruzione nei limiti della volumetria legittima.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetrie catastale, visto che, sarà necessario precedentemente provvedere alla regolarizzazione urbanistica del bene.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **11** p.lla **589** sub **2**, ctg. **A/4**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nel soggiorno posto al piano sottostrada è presente un camino non riportato nella raffigurazione grafica in atti.
2. Nella soffitta il locale più grande è corredato di un piccolo bagno la cui toponomastica non è evidenziata nell'elaborato grafico in atti.

3. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3 è presente un manufatto accessorio utilizzato come locale tecnico realizzato senza titolo abilitativo e non rappresentato negli elaborati grafici catastali. *(per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetria catastale del subalterno 2, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

Le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2 sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **50,00** di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

La difformità descritta al precedente punto 3, trattandosi di un volume realizzato senza titolo, può essere sanata previa regolarizzazione urbanistica del manufatto (*cf. paragrafo 6.1*) e successivo accatastamento del locale tecnico con contestuale inserimento in mappa dello stesso, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **150,00** di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi in atti.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **11** p.lla **589** sub **3**, ctg. **A/4**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nel soggiorno posto al piano terra è presente un camino non riportato nella raffigurazione grafica in atti.
2. Il soggiorno è corredato di una lavanderia in cui è stato realizzato un w.c. la cui toponomastica non è evidenziata nell'elaborato grafico in atti.
3. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3 è presente un manufatto accessorio utilizzato come locale tecnico realizzato senza titolo abilitativo e non rappresentato negli elaborati grafici catastali. *(per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetria catastale del subalterno 3, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

Le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2 sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto 3, si rimanda a quanto descritto sopra relativamente al subalterno 2.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 188, ctg. A/4, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- 1 Nello stato di fatto, al piano terra, la cucina è ubicata nel locale adiacente al soggiorno di ingresso e vi si accede tramite apertura ricavata nel disimpegno invece che dal vano scala adiacente in cui è stata tamponata la porta di collegamento.
- 2 Al piano terra è stato ricavato un ripostiglio (parte nel sottoscala e parte a discapito di una porzione della cucina) adiacente alla cucina ed accessibile dal disimpegno.
- 3 Al piano primo è stata tamponata l'apertura che collega il disimpegno alla camera da letto più piccola. A questa camera vi si accede dalla sola rampa di scale posta nel soggiorno di ingresso del piano terra.
- 4 Al piano terra, sul lato nord ovest del fabbricato, è ubicato un piccolo locale tecnico non riportato nella raffigurazione grafica catastale.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.2)

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione delle planimetrie catastali, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

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

In alternativa l'avente titolo dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 460 sub. 2, ctg. A/4, e sub. 3, ctg. C/2 sono rappresentate catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Il magazzino e l'appartamento sono collegate tramite apertura a parete non segnalata nelle rispettive planimetrie catastali.
2. Nel magazzino più piccolo (sub. 3) è raffigurata in atti un'apertura finestrata non presente nello stato di fatto.
3. Nell'appartamento (sub. 2) sono state create due tramezzature per ampliare una delle camere da letto.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione delle planimetrie catastali, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

In alternativa, le difformità descritte ai precedenti punti sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali per ciascuna unità immobiliare, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione delle pratiche.

In alternativa l'avente titolo dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 461, ctg. C/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. **QUESITO N.5**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

OGGETTO: TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lle 82-83-437-440

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Santa Fiora (GR) è disciplinato dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29.12.2020, definito secondo quanto stabilito all'art. 23 della L.R.T. 1/2005, ricade secondo l'art. 109 in "**Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 lett. c) – "**I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**" e lett. g) – "**I territori coperti da foreste e da boschi**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari, per le particelle 82, 83, 437 e 440 (in parte), **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

OGGETTO: TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lle 589-280-281-904

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Santa Fiora (GR), disciplinato dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29.12.2020, definito secondo quanto stabilito all'art. 23 della L.R.T. 1/2005, ricade secondo l'art. Art. 99 "**Tessuti storici consolidati**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto, **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

OGGETTO: TERRENI - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lle 188-460-461-464-465

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capalbio in data 27.10.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Capalbio (GR), disciplinato dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 03.07.2008, successiva Variante approvata con D.C. n. 35/2016 e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con D.C. n. 20/2020, e dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 8 del 24.02.2012 e successiva Variante Generale approvata con D.C. n. 35/2016, e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con D.C. n. 20/2020, ricade secondo l'art. 63 del R.U. in "**Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

6. QUESITO N.6

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

OGGETTO: MAGAZZINO - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lla 82

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile in oggetto che possa determinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare (per maggiori informazioni si veda Allegato n.2).

Nel contratto di compravendita rep. 4853 del 11.10.2005 rogante notaio RIZZO Cinzia si specifica che "il magazzino in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, che esso è stato regolarmente costruito, che non sono stati operati interventi edilizi per i quali doveva essere richiesta una sanatoria, un permesso a costruire o una D.I.A. e che non

sono stati emessi provvedimenti sanzionatori che precludano la commerciabilità dell'immobile [...]”.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Come descritto nel paragrafo 2 della presente memoria l'immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o in alternativa di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima.

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. L'immobile allo stato di fatto è in completo abbandono ed è privo del solaio di calpestio del primo piano e del solaio di copertura.

- Come descritto sopra, l'unità immobiliare in oggetto necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e successiva ricostruzione nei limiti della volumetria legittima. A seconda dell'intervento edilizio da effettuarsi, l'avente titolo dovrà provvedere a presentare presso gli uffici competenti deposito di S.C.I.A (art. 135 LRT 65/2014) nel caso di intervento di ristrutturazione o, in alternativa, deposito di Permesso a Costruire (art. 134 LRT 65/2014).

Essendo inoltre l'immobile ricadente in area soggetta a vincolo Paesaggistico e Idrogeologico dovrà essere precedentemente acquisito Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente **Parere Favorevole** della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie sopra indicate.

**OGGETTO: IMMOBILI CIVILE ABITAZIONE - Comune Santa Fiora – fg. 11 part. 589 sub. 2-3
REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

- 1) **Pratica Edilizia n. 112/1999 – D.I.A.** per “*l'irrobustimento dei solai del fabbricato posto in località Faggia Via dell'Abbadia n. 45 censito catastalmente al foglio 11 sviluppo A p.lle 589-278-279*”, presentata dalla _____
- 2) **Pratica Edilizia n. 73/2003 – D.I.A.** per “*Progetto di ristrutturazione e divisione di due unità abitative del fabbricato posto in località La Faggia via dell'Abbadia n. 45 foglio 11 sviluppo A p.lle 589-278-279*”, presentata da _____

- **Fine Lavori:** è stata reperita in atti la “Comunicazione di fine lavori” del 10.06.2006.

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato (*si veda Allegato n.2*):

1. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3, identificata con il sub. 1, è presente un locale tecnico in muratura realizzato senza titolo abilitativo.
- La difformità riscontrate nel complesso immobiliare in oggetto e indicata al precedente punto 1, ovvero manufatto realizzato in assenza di titolo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di **Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire**, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a **€ 1.000,00.**

In alternativa, l'aveute titolo, una volta assegnato il compendio immobiliare, dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Saranno a carico dell'aveute titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione della irregolarità descritta.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**OGGETTO: IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE - Comune di Capalbio - foglio 48 particella 188
REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

- 1) **Concessione Edilizia n. 556/1981 del 03.05.1982** per "Ristrutturazione di fabbricato rurale", richiedente la
- 2) **Concessione Edilizia n. 4767/2002 del 28.03.2002** per "Ampliamento e ristrutturazione di fabbricato abitativo", richiedente la

Nota: Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima e al fabbricato in cui questa insiste non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato (*si veda Allegato n.2*):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1. Nello stato di fatto, al piano terra, la cucina è ubicata nel locale adiacente al soggiorno di ingresso e vi si accede tramite apertura ricavata nel disimpegno invece che dal vano scala adiacente in cui è stata tamponata la porta di collegamento.
 2. Al piano terra è stato ricavato un ripostiglio (sottoscala) adiacente alla cucina ed accessibile dal disimpegno. Il ripostiglio è stato inoltre ampliato a discapito di una porzione della cucina adiacente.
 3. Nel soggiorno di ingresso del piano primo non è presente il muretto basso segnalato nello stato legittimo in atti.
 4. Al piano primo è stata tamponata l'apertura che collega il disimpegno alla camera da letto più piccola. A questa camera vi si accede dalla sola rampa di scale posta nel soggiorno di ingresso del piano terra.
 5. Al piano primo nello stato legittimo sono riportate graficamente altre due camere ed un secondo bagno, accessibili da disimpegno posto sulla sinistra salendo la rampa di scale, mentre nello stato attuale questa porzione di fabbricato è un unico locale allo stato grezzo e privo di tramezzature divisorie.
 6. Nello stato legittimo era prevista la realizzazione di un porticato da realizzarsi sul lato fronte nella corte comune e di una terrazza sovrastante detto porticato accessibile dalle due camere da letto presenti al piano primo. Nello stato attuale non sono stati realizzati né il porticato né la relativa terrazza sovrastante.
- Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale e indicate ai precedenti punti 1,2,3 e 4, ovvero opere realizzate in assenza di titolo per una diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

Per le difformità riscontrate e indicate ai precedenti punti 5 e 6, trattandosi di opere non realizzate e con termini abilitativi scaduti, non possono essere realizzate in questa fase. L'avente titolo, una volta assegnato il bene, qualora fosse intenzionato ad effettuare le stesse opere, o comunque opere di completamento anche con modifiche rispetto a quanto concesso a suo tempo, dovrà presentare nuova richiesta di **Permesso a costruire o, per le sole opere interne, S.C.I.A. a completamento**, a firma di tecnico abilitato.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

OGGETTO: IMMOBILI - Comune di Capalbio - foglio 48 particella 460 subalterni 2-3

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente agli immobili in oggetto che possa determinare lo stato legittimo delle unità immobiliari.

Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967.

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Il magazzino e l'appartamento sono collegate tramite apertura a parete non segnalata nelle rispettive planimetrie catastali.
2. Nel magazzino più piccolo (sub. 3) è raffigurata in atti un'apertura finestrata non presente nello stato di fatto.
3. Nell'appartamento (sub. 2) sono state create due tramezzature per ampliare una delle camere da letto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

- Le difformità riscontrate nelle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale e indicate ai precedenti punti 1,2, e 3, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a **€ 1.000,00**.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie sopra indicate.

OGGETTO: MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.la 461

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile in oggetto che possa determinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale.

7. **QUESITO N.7**

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

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in numero 4 lotti di vendita”* così costituiti:

- **LOTTO N.1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

- **LOTTO N.2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part. 281 sub. 7, part. 904).
- **LOTTO N.3** di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A UNITÀ ABITATIVA** posta al piano terra e piano primo, in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 188).
- **LOTTO N.4** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO ABITATIVO** corredato di n. 2 **MAGAZZINI** e di n. 2 **TERRENI** in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 460 sub 2 e 3, part. 461, part. 464 e 465).

8. **QUESITO N.8**

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

8.1 **DIVISIBILITÀ DEI BENI**

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da n. 4 lotti di vendita così formati:

- **LOTTO N.1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

Nota: Lo scrivente ritiene che sia opportuna la vendita di un unico lotto visto che i terreni in oggetto sono adiacenti e a servizio del manufatto ad uso magazzino formando un unico complesso immobiliare.

- **LOTTO N.2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part. 281 sub. 7, part. 904).

Nota: Lo scrivente ritiene che sia opportuna e vantaggiosa la vendita di un unico lotto visto che nella corte comune ai due appartamenti è presente un locale tecnico (da regolarizzare) a servizio di entrambe le unità e che la stessa corte risulta ampliata della particella 904 e delle due aree urbane usate come giardino formando un unico complesso immobiliare.

Nota. Per quanto visto sopra si ritiene che le unità immobiliari oggetto di stima siano da ritenersi libere. L'appartamento identificato con il foglio 48 part. 460 sub 2 risulta occupato senza titolo.

10. **QUESITO N.10**

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. **QUESITO N.11**

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

- **LOTTO N. 1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 **lett. c)** – “**I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**” e **lett. g)** – “**I territori coperti da foreste e da boschi**”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari, per le particelle 82, 83, 437 e 440 (in parte), **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

- **LOTTO N. 2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part. 281 sub. 7, part. 904).

Le unità abitative in oggetto non risultano costituite in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **LOTTO N. 3** di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A UNITÀ ABITATIVA** posta al piano terra e piano primo, in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 188).

L'unità abitativa in oggetto non risulta costituita in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

- **LOTTO N. 4** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO ABITATIVO** corredato di n. 2 **MAGAZZINI** e di n. 2 **TERRENI** in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 460 sub 2 e 3, part. 461, part. 464 e 465).

Le unità abitative in oggetto non risultano costituite in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

12. **QUESITO N.12**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

STIMA DEL LOTTO N. 1

OGGETTO: IMMOBILE AD USO MAGAZZINO (foglio 21 part. 82), corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (GR), foglio 21 part. 83-437-440.

STIMA DEL MAGAZZINO (foglio 21 particella 82)

Valutazioni e Motivazioni:

Come descritto al paragrafo 2 della presente memoria, il magazzino in oggetto risulta nello stato di fatto in abbandono e privo di solaio di interpiano e della copertura.

Ai fini del calcolo del valore della stima del bene *de quo* si ritiene congruo utilizzare il metodo del **costo di riproduzione deprezzato**. Il suddetto metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando i fabbricati hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono almeno quanto costa riprodurli". In particolare, il metodo è suggerito dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale

Il metodo per calcolare il valore di riproduzione deprezzato è il seguente:

Valore di stima del magazzino = Valore di mercato del bene a nuovo – Costi di ristrutturazione/restauri – utile di impresa

Di seguito si riassumono i dati per individuare il più probabile valore dei beni in oggetto.

Valore di mercato magazzino ristrutturato a nuovo: si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per manufatti con tipologia simile a quello analizzato possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra € 270,00 e € 430,00 al metro quadro di superficie commerciale di cui si considera il valore mediano pari a 350,00 €/mq.

Conoscendo la superficie commerciale del manufatto (mq. 58,25) così come ricavata al precedente paragrafo 2 si ottiene il valore di mercato del magazzino completamente restaurato, come segue:

mq. 58,25 x €/mq. 350,00 = 20.386,80 €

Costi di ristrutturazione/restauro: la “Tabella dei costi di Costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazione e restauri di manufatti edilizi” per l’anno solare 2023 per la Provincia di Grosseto (Delibera di adozione del 15.12.2022 del Consiglio dell’Ordine degli Architetti) indica come importo minimo per la ristrutturazione e restauro di manufatti simili a quello in oggetto un valore pari a 476,00 €/sup utile.

Conoscendo la superficie utile complessiva tra piano terra e piano primo del manufatto in oggetto (mq. 15,38 x piano), così come computata al precedente paragrafo 2), si ottiene:
 $15,38 \times 2 \times 476,00 \text{ €/mq. sup. utile} = 14.641,76 \text{ €}$

Utile di impresa: di norma è pari al circa il 10% dei costi sostenuti ovvero:

$14.641,76 \text{ €} \times 10,00 \% = 1.464,18 \text{ €}$

Visto quanto sopra si ricava il valore attuale dell’immobile in oggetto, pari a:

Valore di stima del magazzino = Valore di mercato – Costi di ristrutturazione e restauro – utile di impresa = $20.386,80 - 14.641,76 \text{ €} - 1.464,18 \text{ €} = 4.280,86 \text{ €}$

STIMA DEI TERRENI (foglio 21 particelle 83-437-440)

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca di beni con caratteristiche simili per ubicazioni e tipologia di uso e che quindi prescindono dalla qualità attribuita agli stessi e riportata nella documentazione catastale.

Tenuto ora conto:

- che i terreni secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in “Ambito a prevalente funzione ecologica ambientale” e che risultano gravati da **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – art.142, lettera c); i terreni identificati alla part. 82, 83, 437 e 440 (in parte) risultano gravati da **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923;
 - che il complesso immobiliare è in stato di abbandono;
 - dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- In applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 5,00 €/mq e 7,00 €/mq, di cui si considera il valore mediano pari a:

TERRENI qualità CASTAGNETO DA FRUTTO \Rightarrow €/mq. 6,00

Conoscendo la superficie complessiva catastale dei terreni in oggetto pari a mq. 2.675,00, si ricava:

$$\text{mq } 2.675,00 \times 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.050,00$$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si ricava il valore complessivo del Lotto n. 1 come segue:

LOTTO N. 1: IMMOBILE AD USO MAGAZZINO corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (GR):

$$4.280,86 \text{ €} + \text{€ } 16.050,00 = \text{€ } 20.330,86 \text{ arrotondabili a}$$

€ 20.300,00 (Euro ventimilatrecento/00)

STIMA DEL LOTTO N. 2

OGGETTO: FABBRICATO dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

Valutazioni e Motivazioni:

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

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 640,00 e € 900,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo del complesso immobiliare come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere considerato il valore minimo sopra indicato, come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 750,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva del complesso immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

LOTTO N. 2: FABBRICATO dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

$\text{mq } 195,22 \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.415,00$ arrotondabili a

€ 146.400,00 (Euro centoquarantesimilaquattrocento/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA DEL LOTTO N. 3

OGGETTO: APPARTAMENTO posto al piano terra e piano primo con diritti sulle parte comuni, frazione Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Valutazioni e Motivazioni:

Anche in questo caso il criterio di stima adottato è quello sintetico-empirico sopra indicato. In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 1500,00 e € 2.000,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto n. 3 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo insufficiente dell'immobile come descritto al precedente punto 2;
- che una porzione di detto immobile è allo stato grezzo o comunque in corso di costruzione e che necessita di opere edilizie di completamento;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere considerato il valore minimo della forbice sopra indicata decurtata di di un terzo ($€ 1.500,00 \times 0,67 = € 1.000,00$), come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 1.000,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

LOTTO N. 3: PORZIONE DI FABBRICATO costituita da APPARTAMENTO posto al piano terra e piano primo con diritti sulle parti comuni, frazione Centro L SNC nel Comune di Capalbio

$\text{mq } 184,16 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = € 184.160,00$ arrotondabili a

€ 184.000,00 (Euro centottantaquattromila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA DEL LOTTO N. 4

OGGETTO: IMMOBILE AD USO ABITATIVO (foglio 48 part. 460 sub 2), corredato di MAGAZZINO (part. 460 sub 3), di altro MAGAZZINO (part. 461) e di n. 2 TERRENI di qualità orto irriguo (part 464 e 465), in loc. Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

STIMA DEI FABBRICATI: APPARTAMENTO (part. 460 sub 2), MAGAZZINO (part. 460 sub 3) e MAGAZZINO (part. 461)

Valutazioni e Motivazioni:

Anche in questo caso il criterio di stima adottato è quello sintetico-empirico sopra indicato. In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 1500,00 e € 2.000,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto n. 4 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo dell'immobile come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere considerato il valore minimo della forbice sopra indicata decurtata di un terzo ($€ 1.500,00 \times 0,67 = € 1.000,00$), come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 1.000,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

$\text{mq } 211,30 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 211.300,00$

STIMA DEI TERRENI particelle 464 e 465 di qualità orto irriguo frazione Centro L, Comune di Capalbio (GR)

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca di beni con caratteristiche simili per ubicazioni e tipologia di uso e che quindi prescinde dalla qualità attribuita agli stessi e riportata nella documentazione catastale.

Tenuto ora conto:

- che i terreni secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in “Ambito rurale della riforma agraria in zona E1.2 “dei Centri” – art. 63 del R.U.”;
- che nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.
- dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 2,00 €/mq e 4,00 €/mq, di cui si considera il valore mediano pari a:

TERRENI qualità ORTO IRRIGUO ⇒ €/mq. 3,00

Conoscendo la superficie complessiva catastale dei terreni in oggetto pari a mq. 3.478,00, si ricava:

$$\text{mq } 3.478,00 \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.434,00$$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 4

Premesso quanto sopra si ricava il valore complessivo del Lotto n. 4 come segue:

LOTTO N. 4: IMMOBILE AD USO ABITATIVO (foglio 48 part. 460 sub 2), corredato di **MAGAZZINO** (part. 460 sub 3), di altro **MAGAZZINO** (part. 461) e di n. 2 **TERRENI** di qualità **orto irriguo** (part 464 e 465), in loc. Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

€ 211.300,00 + € 10.434,00 = € 221.732,10 arrotondabili a

€ 221.700,00 (Euro duecentoventunomilasettecento/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO n.1

Intera piena proprietà di fabbricato destinato a **MAGAZZINO** al piano terra e piano primo e corredato da **CORTE ESCLUSIVA** e n. 3 **TERRENI** di qualità **CASTAGNETO DA FRUTTO** posti nei pressi di Via Martiri della Niccioleta nel Comune di Santa Fiora (GR).

Il fabbricato uso magazzino si trova nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all'area di sosta camper, posto in posizione collinare ed immerso in un contesto di alberi di castagneto da frutto, raggiungibile nella prima parte da strada sterrata e successivamente da sentiero pedonale.

Allo stato attuale l'immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima. La struttura portante è in pietra facciavista e sono visibili alcune travi in legno che costituiscono l'appoggio del solaio tra piano terra e piano primo. E' presente una piccola porzione della copertura in travi e tavole in legno e le aperture finestrate sono prive di infissi.

La superficie utile rilevata del piano terra è pari a circa mq. 15,00 mentre l'ingombro della superficie lorda è pari a mq. 26,00.

I terreni in oggetto sono destinati a castagneto da frutto e sono ubicati in adiacenza al magazzino. Catastalmente i terreni hanno una superficie complessiva pari a mq. 2.675,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana risulta che i terreni in oggetto ricadono ai sensi dell'art. 109 in "Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale".

Completano le dotazioni esclusive dell'unità immobiliare la corte di consistenza catastale pari a circa mq. 64,00.

• *Dati catastali:*

Magazzino in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-I, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2, rendita € 55,78.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00 r.a. € 0,51 r.d. € 0,84.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 21 p.lla 437, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00 r.a. € 0,23 r.d. € 0,38.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 21 p.lla 440 CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00 r.a. € 0,10 r.d. € 0,16.

• *Confini catastali:*

Magazzino (part. 82): part. 83; part. 437; part. 438; s.s.a.

Terreno (part. 83): part. 82; part. 437; part. 438; s.s.a.

Terreno (part. 437): part. 82; part. 83; part. 438; s.s.a.;

Terreno (part. 440): part. 437; part. 157; part. 439; s.s.a..

• *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà (1/1)**

• *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

• *Stato d'uso:* **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare destinata a **magazzino** censita con la particella 82 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

N.B.⇒ Alla data di stesura della presente memoria, i terreni identificati con le part. 82, 83, 437 e 440 risultano gravati da **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – art.142, lettera c); i terreni identificati alla part. 82, 83, 437 e 440 (in parte) risultano gravati da **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:

€ 20.300,00

diconsi: euro ventimilatrecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

Intera piena proprietà di FABBRICATO costituita da APPARTAMENTO al piano primo sottostrada e piano terra, da secondo APPARTAMENTO al piano terra e piano primo, corredato da CORTE E AREE URBANE A GIARDINO ESCLUSIVE, ubicato in via Abbazia n°45 in frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento identificato con il subalterno 2 è costituito al piano sottostrada da soggiorno corredato di angolo cottura e camino in muratura, disimpegno, camera da letto e bagno corredato di ripostiglio; tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dove è presente la soffitta composta di disimpegno e due locali utilizzati come camera da letto di cui uno corredato di piccolo wc

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 46,00 al piano primo sottostrada e circa mq. 24,00 al piano terra (soffitta). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,59 sotto travetto al piano primo sottostrada mentre al piano primo varia da ml. 1,72 a 2,88.

L'appartamento identificato con il subalterno 3 è costituito al piano terra da soggiorno corredato di angolo cottura, camino in muratura e bagno; tramite scala a chiocciola si accede al piano primo composto di disimpegno secondo bagno camera da letto e altro locale utilizzato come camera da letto.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 26,00 al piano terra e circa mq. 25,00 al piano primo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,10 sotto travetto al piano terra mentre al piano primo varia da ml. 2,27 a 3,01.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo ed utilizzato come locale tecnico, realizzato in muratura con copertura a doppia falda con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato la corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

• *Dati catastali:*

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia n. 45, piano S1-T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11 particella 589, subalterno 2, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia n. 45, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 11 particella 589, subalterno 3, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Area Urbana censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 11 p.lla 280, subalterno 2, Ctg. F/1, cons. sup. mq. 203,00.

Area Urbana censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 11 p.lla 281, subalterno 7, Ctg. F/1, cons. sup. mq. 14,00.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 11 p.lla 904 CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

• *Confini catastali:*

Appartamento (sub 2): Via Abbazia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 3; part. 904; s.s.a.

Appartamento (sub 3): Via Abbazia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 2; part. 904; s.s.a.

Area Urbana (part. 280 sub 2): part. 280 sub 1; part. 589; part. 904; s.s.a.

Area Urbana (part. 281 sub 7): part. 280 sub 2; part. 281 sub 6; part. 903; s.s.a.

Terreno (part. 904): part. 589; part. 281 part. 903; s.s.a.

- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- *Stato d'uso: libero*

N.B.→ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 146. 400,00

diconsi: euro centoquarantaseimilaquattrocento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n. 3

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da APPARTAMENTO per civile abitazione al piano terra e piano primo, oltre a diritti sulle parti comuni, sito in Località Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero cemento e copertura a doppia falda con sovrastante manto di laterizio.

L'appartamento presenta due ingressi separati posti entrambi sul lato fronte e accessibili dalla corte comune. L'ingresso sulla destra consente l'accesso al piano terra costituito da soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due locali e w.c.; nel soggiorno è presente una scala in ferro che porta alla camera da letto del piano primo.

L'ingresso posto sul lato sinistro consente l'accesso ad un vano scala che porta al piano primo costituito da disimpegno, ampio locale, w.c. ed un'ampia porzione allo "stato grezzo".

Al piano terra, sul lato nord est del fabbricato è ubicato un piccolo locale tecnico.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 76,00 al piano terra e circa mq. 42,00 al piano primo, la porzione in corso di costruzione ha una consistenza di circa mq. 51,00. L'altezza utile interna varia da ml. 2,63 a ml. 2,93.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con la part. 186 del foglio 48.

- **Dati catastali:** **Appartamento** in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, SNC, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 188, Catg. A/4; r.c. € 526,79.
- **Confini catastali:** part. 459; part. 189; corte comune part. 186 su due lati; s.s.a.
- **Quota di proprietà:** **intera piena proprietà (1/1)**
- **Licenze Edilizie:** Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- **Stato d'uso:** **libero**

N.B.⇒ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:

€ 184. 000,00

diconsi: euro centottantaquattromilaa/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.4

Intera piena proprietà di fabbricato costituita da APPARTAMENTO al piano terra e MAGAZZINO al piano terra, corredato da MAGAZZINO, oltre a n. 2 appezzamenti di TERRENO di qualità "orto irriguo" siti in Località Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su un unico piano fuori terra con struttura portante in telaio di travi e pilastri in legno e copertura con travi e travetti di legno ad unica falda.

L'appartamento (sub. 2) è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera ed altro locale; è stato ricavato un piccolo soppalco sopra al wc e al locale più piccolo. Il magazzino (sub 3) è realizzato in adiacenza all'unità principale e si compone di due corpi: il primo di consistenza pari a circa mq. 60,00 in telaio di tubolari di acciaio e copertura ad un'unica falda in lamiera, il secondo magazzino, accessibile dal primo, ha superficie pari a circa mq. 9,00 ed è realizzato in muratura.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa a pari a circa mq. 54,00 con altezza utile interna sotto travetto pari a ml. 3,16. Il magazzino più grande ha altezza che scenda da ml. 2,30 a ml. 2,20, il magazzino più piccolo ha altezza da ml. 2,20 a ml. 2,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il magazzino (part. 461) si trova nei pressi dell'abitazione principale, ed è realizzato in telaio di ferro con copertura a doppia falda, si compone di tre locali al piano terra per una superficie complessiva di circa mq. 135,00.

I terreni in oggetto si trovano nei pressi della frazione del Centro L nel Comune di Capalbio, in adiacenza al fabbricato che insiste sulla particella 460. Catastalmente i terreni hanno una superficie complessiva pari a mq. 3.478,00 di qualità "orto irriguo" di classe U.

Nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si certifica che i terreni in oggetto ricadono secondo l'art. 63 del R.U. in "Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri".

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari (sub. 2 e 3) la corte esclusiva del fabbricato (bene comune ai sub. 2 e 3) e identificata con il subalterno 1.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile ad uso magazzino (part. 461) la corte esclusiva di superficie pari a circa mq. 1.585,00.

• *Dati catastali:*

Appartamento in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460, subalterno 2, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Magazzino in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460, subalterno 3, Catg. C/2; r.c. € 67,40.

Magazzino in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 461, Catg. C/2; r.c. € 131,80.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio (GR) al Foglio 48 p,lla 464 ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00, r.a. € 2,90, r.d. € 5,97.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio (GR) al Foglio 48 p,lla 465 ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00, r.a. € 44,70, r.d. € 91,93.

• *Confini catastali:*

Appartamento (part 460 sub 2): b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 3; part. 461; s.s.a.

Magazzino (part. 460 sub 3): b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 2; part. 461;; s.s.a.

Magazzino (part 461): part. 104; part. 460; part 305; s.s.a.

Terreno (part. 464): part. 465; part. 462 part. 104; s.s.a.

Terreno (part. 465): part. 464; part. 462 part. 104; s.s.a

• *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*

• *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

• *Stato d'uso: libero* (occupato senza titolo)

N.B.⇒ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:

€ 221.700,00

Diconsi: Euro duecentoventunomilasettecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Atti di provenienza;
- ALLEGATO 6: Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)
- ALLEGATO 7: Attestato Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione e/o comodato

Grosseto, li 12 dicembre 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna**



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	2
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	8
2. QUESITO N.2	10
2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	15
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI	15
3. QUESITO N.3	32
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	32
4. QUESITO N.4	33
4.1 INDAGINE CATASTALE	33
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	35
5. QUESITO N.5	39
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	39
6. QUESITO N.6	39
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA	40
7. QUESITO N.7	46
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	46
8. QUESITO N.8	47
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	47
9. QUESITO N.9	48
9.1 STATO LOCATIVO	48
10. QUESITO N.10	49
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	49
11. QUESITO N.11	49
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	49
12. QUESITO N.12	50
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	51
12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE	58