

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura

N. 7/2024 R.G.E.I. alla quale è riunita la N. 56/2024

Promossa da:

Debitore executato:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Cristina Nicolò

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILI UBICATI NEL
COMUNE DI GROSSETO, FRAZIONE MARINA DI GROSSETO, E NEL COMUNE DI
SANTA FIORA (GR)

RELAZIONE

Grosseto, 05/07/2025

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 35 pagine e n. 9 allegati



Cecilia Luzzetti

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 15/05/2024 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. *esperto stimatore*, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 7/2024 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore un Fondo commerciale, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Grosseto, nella frazione di Marina di Grosseto (GR), Via IV Novembre 83.

La relativa perizia di stima è stata depositata, dalla sottoscritta CTU, in data 10/12/2024.

All'Udienza disposta per la vendita del bene, in data 18/12/2024, la G.E. ha disposto la Riunione con la E.I. 56/2024, estendendo il precedente incarico di CTU. Tra i beni pignorati in quest'ultima procedura, figura anche il bene già stimato, per il quale si rinvia alla Relazione di Consulenza già depositata.

La presente Relazione integra la precedente, con l'analisi e la stima degli ulteriori beni pignorati, ubicati in Marina di Grosseto (GR) e in agro di Santa Fiora (GR).

La sottoscritta C.T.U., vista la modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*", consultata la documentazione in atti, ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Marina di Grosseto, in data 18/02/2025 e 20/03/2025, unitamente alla Custode, Avv. Silvia Signori, come risulta dai verbali di sopralluogo redatti dalla Custode e sottoscritti dai presenti (ALLEGATO 1).

Un ulteriore sopralluogo, è stato eseguito dalla sottoscritta in data 26/05/2025, per verificare alcune misure precedentemente rilevate negli immobili facenti parte del palazzo in via Maroncelli, in Marina di Grosseto. Qui, infatti, i rilievi sono stati particolarmente difficoltosi a causa della quantità di scatoloni e materiali accatastati all'interno di ogni singola unità immobiliare, come risulta evidente nella documentazione fotografica allegata.

In data 30/05/2025 è stato effettuato un sopralluogo, con la Custode Avvocato Silvia Signori, ai terreni pignorati in Comune di Santa Fiora.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

La bozza di Relazione è stata quindi trasmessa ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore e alla Custode, a mezzo PEC in data 09/06/2025.

In data 23/06/2025 l'Avvocato [REDACTED], per conto di [REDACTED], nella qualità di mandataria di [REDACTED] (creditore intervenuto), depositava *Osservazioni alla perizia estimativa*. Tali osservazioni sono state controdedotte, in un elaborato che si riporta in calce alla presente Relazione, e non accolte.

Nella seguente Relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- La sottoscritta CTU ha esaminato gli atti e verificato che nel fascicolo telematico della procedura è presente il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La Relazione notarile descrive la storia catastale degli immobili, le trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, le formalità pregiudizievoli.

La sottoscritta, previa acquisizione degli Elenchi sintetici delle formalità (ALLEGATO 4), di visure ipotecarie e visure catastali storiche ha potuto verificare la correttezza delle risultanze catastali e delle formalità descritte nella Relazione notarile, alla quale si rinvia per ogni dettaglio.

- Sono state fornite al Custode le planimetrie catastali degli immobili.

- I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale degli immobili per i beni censiti al Catasto fabbricati, Foglio 104, particella 1448, subalterni 20, 4 e 5.

Le unità immobiliari iscritte al Catasto Fabbricati, al Foglio 104, particella 1448, subalterni 11 e 12 attualmente risultano fisicamente unite tra loro dall'interno e non costituiscono più unità immobiliari autonome, pur essendo invariata la loro identificazione catastale.

All'interno del garage iscritto al Catasto Fabbricati, Foglio 104, particella 1448, subalterno 1 è stato realizzato un bagno.

I dati catastali presenti nel pignoramento consentono, tuttavia, l'esatta identificazione di tutti gli immobili, compresi i terreni edificabili in Marina di Grosseto ed i terreni agricoli in Comune di Santa Fiora.

QUESITO 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

La documentazione in atti risulta completa.

La Relazione notarile in atti descrive dettagliatamente la storia catastale, la provenienza ultraventennale, le formalità pregiudizievoli dei beni.

In ordine alla provenienza ultraventennale dei beni, risulta mancante l'ACCETTAZIONE ESPRESSA di eredità di [REDACTED] deceduto il 28.10.1988, devoluta per legge in favore della moglie [REDACTED] e dei due figli [REDACTED] e [REDACTED] a meno che non si possa individuare nell'atto di divisione a stralcio di quota ai rogiti del Notaio [REDACTED], trascritto il 23 maggio 1990 al n. 4490 reg. part., e nella successiva cessione di diritti in pari data, un'accettazione tacita di eredità.

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente

impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- Effettuate le visure aggiornate delle unità immobiliari, si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti catastali relativi agli immobili (ALLEGATO 4):

Visure storiche catastali

Mappe censuarie catastali

Planimetrie catastali

Elenco subalterni della particella 1448 del Foglio 104.

- Eseguiti i rilievi degli immobili, la cui restituzione grafica è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 2), e acquisiti i titoli di provenienza (ALLEGATO 5) si è verificato che c'è sostanziale corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

Queste ultime, tuttavia, differiscono dallo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, Foglio 104, particella 1448, subalterni 1, 11 e 12.

Il subalterno 1 (garage) è stato trasformato realizzando al suo interno un piccolo bagno; i subalterni 11 e 12 (negozi) sono stati uniti tra loro e non costituiscono più unità immobiliari autonome, pur risultando invariata la loro identificazione catastale.

Come evidenziato in risposta al successivo quesito 5, per il subalterno 1 (garage) non vi è conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimo sotto il profilo edilizio; la difformità potrebbe essere regolarizzata individuando altra superficie da destinare a parcheggio al posto di quella destinata al bagno, ma la rimessa in pristino (demolendo le pareti e rimuovendo il wc) appare la soluzione più praticabile e conveniente.

Per ciò che riguarda i subalterni 11 e 12, come descritto in risposta al successivo quesito 5, la loro planimetria catastale potrà essere corretta a seguito o contestualmente a pratica di regolarizzazione edilizia. Il costo presunto della nuova pratica docfa è stimabile in € 500,00 circa.

- L'identificativo catastale dell'abitazione (foglio 104, part. 1448, sub 20) presuppone i proporzionali diritti sul vano scala comune e sul vano tecnico condominiale (rappresentati anche nella planimetria catastale). In comune con le altre unità immobiliari abitative e con i garage risulta anche la corte che circonda, su tre lati, il fabbricato di cui l'abitazione fa parte.

Gli identificativi catastali dei garage (Foglio 104, particella 1448, subalterni 1, 4 e 5) presuppongono i proporzionali diritti sulla corte comune che circonda, su tre lati, il fabbricato di cui essi fanno parte.

Gli identificativi catastali dei fondi commerciali accorpati (Foglio 104, particella 1448, subalterni 11 e 12) presuppongono i proporzionali diritti sulla corte comune ad essi prospiciente e aperta su Via Maroncelli.

- Non si è proceduto a correzioni delle planimetrie catastali non conformi poiché le stesse andranno corrette a seguito o contestualmente a pratica di regolarizzazione edilizia.

QUESITO 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, l'elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di stima (ALLEGATO 7).

Nella Certificazione notarile in atti, come nell'elenco sintetico delle formalità, risultano a carico degli immobili pignorati, alla data della trascrizione del pignoramento, formalità dettagliatamente descritte nella Dichiarazione notarile in atti e di seguito riportate per ciascun immobile, distinto anche per lettera:

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 20** (Abitazione) a tutt'oggi catastalmente intestato a [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]), **IMMOBILE A:**

1. ISCRIZIONE del 21/05/2020 – Registro Particolare 694 Registro Generale 4951
Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE di GROSSETO Repertorio 5478 del 16/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 3.197,89, garantita da ipoteca totale di € 10.000,00 a favore del Condominio di [REDACTED] con sede in Grosseto (Frazione Marina di Grosseto) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]).
2. ISCRIZIONE del 15/03/2023 – Registro Particolare 439 Registro Generale 4417
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 22178, raccolta n. 10830 del 25/03/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per € 160.000,00 garantita da ipoteca totale di € 320.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Grosseto, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]), e gravante su i suoi diritti della piena proprietà. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 895/n.g. 4967 del 26/03/2003.
3. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 – Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON PREGIUDIZIEVOLE)
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 – Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 1** (Garage), **IMMOBILE B**, intestato a [REDACTED]:

1. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3443
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 2036 del 12/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 1.667,82 garantita da ipoteca totale di € 3.335,64 a favore del CONDOMINIO [REDACTED] con sede in Grosseto (Fraz. Marina di Grosseto) Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della Piena proprietà.

2. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 490 Registro Generale 3443
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 887 del 14/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 2.066,09, garantita da ipoteca totale per € 4.132,18, a favore del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] con sede in Grosseto (Fraz. Marina di Grosseto) Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della Piena proprietà.
3. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 491 Registro Generale 3443
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 6334 del 28/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 1.878,06 garantita da ipoteca totale di € 3.756,12, a favore del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] con sede in Grosseto (Fraz. Marina di Grosseto) Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato) contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 4** (Garage) a tutt'oggi catastalmente intestata a [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]), **IMMOBILE C:**

1. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3442
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 886 del 08/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 2.675,47, garantita da ipoteca totale per € 5.350,94, a favore del Condominio di Via [REDACTED] con sede in Grosseto (Frazione Marina di Grosseto) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]), gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.
2. ISCRIZIONE del 21/05/2020 - Registro Particolare 694 Registro Generale 4951
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 5478 del 16/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 3.197,89, garantita da ipoteca totale di € 10.000,00 a favore del Condominio di Via [REDACTED] con sede in Grosseto (Frazione Marina di Grosseto) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED])
3. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON PREGIUDIZIEVOLE)
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED],

contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 5** (Garage) a tutt'oggi catastalmente intestata a [REDACTED] (madre di [REDACTED]), **IMMOBILE D:**

1. ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3442
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 886 del 08/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 2.675,47, garantita da ipoteca totale per € 5.350,94, a favore del Condominio di Via [REDACTED] con sede in Grosseto (Frazione Marina di Grosseto) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]), gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.
2. ISCRIZIONE del 21/05/2020 - Registro Particolare 694 Registro Generale 4951
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 5478 del 16/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 3.197,89, garantita da ipoteca totale di € 10.000,00 a favore del Condominio di Via [REDACTED] con sede in Grosseto (Frazione Marina di Grosseto) codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: non riportato), contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED])
3. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON PREGIUDIZIEVOLE)
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio DIRUDINO con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED] contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 11** (Negozio) **IMMOBILE E1**, intestato a [REDACTED]:

1. ISCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 894 Registro Generale 5661
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 19497 del 11/06/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per €. 30.987,41, garantita da ipoteca totale di € 92.962,24 a favore della BANCA [REDACTED] S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]) e [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 945 del 1996.
2. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 12 (Negozio), IMMOBILE E2** intestato a [REDACTED]:

1. ISCRIZIONE del 10/05/2016 – Registro Particolare 894 Registro Generale 5661
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 19497 del 11/06/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per € 30.987,41, garantita da ipoteca totale di
€ 92.962,24 a favore della BANCA [REDACTED] S.P.A. con sede in Roma,
codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED])
e [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà. Formalità di
riferimento: Iscrizione n. 945 del 1996

2. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a
favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED],
contro il Signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Terreni al **Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1961 (Terreno), IMMOBILE F**, intestato a [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]):

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 8190 Registro Generale 10662
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio
2249 del 26/09/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Come risulta dalla Relazione della Custode depositata in data 30/06/2025, vi è provvedimento
del GE in data 30.04.2014 che autorizza la cancellazione del pignoramento, emesso su richiesta
del debitore.
2. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON
PREGIUDIZIEVOLE)
3. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a
favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED],
contro il la Signora [REDACTED] (madre defunta del Signor [REDACTED]) per i
diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Terreni al **Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1962 (Terreno), IMMOBILE G** intestato a [REDACTED] (madre defunta di [REDACTED]):

1. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 8190 Registro Generale 10662
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio
2249 del 26/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come risulta dalla Relazione della Custode depositata in data 30/06/2025, vi è provvedimento del GE in data 30.04.2014 che autorizza la cancellazione del pignoramento, emesso su richiesta del debitore.

2. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON PREGIUDIZIEVOLE)
3. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il la Signora [REDACTED] (madre defunta del Signor [REDACTED]) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Terreni al Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1386 (Terreno) **IMMOBILE H:**

1. TRASCRIZIONE del 01/02/1990 - Registro Particolare 1279 Registro Generale 1601
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 15/505 del 19/01/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (NON PREGIUDIZIEVOLE)
2. TRASCRIZIONE del 23/05/1990 - Registro Particolare 4490 Registro Generale 5934
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94133 del 09/05/1990
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO (NON PREGIUDIZIEVOLE)
3. TRASCRIZIONE del 23/05/1990 - Registro Particolare 4503 Registro Generale 5948
Pubblico ufficiale GIORGIO [REDACTED] Repertorio 94134 del 09/05/1990
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (NON PREGIUDIZIEVOLE)
4. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 8190 Registro Generale 10662
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2249 del 26/09/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 11088 Registro Generale 14389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58213/37751 del 12/09/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (NON PREGIUDIZIEVOLE)
6. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il la Signora [REDACTED] (madre defunta del Signor [REDACTED]) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Terreni al Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 255 (Terreno), IMMOBILE I, intestato a [REDACTED]:

1. TRASCRIZIONE del 30/08/1997 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 10080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 25/08/1997
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (NON PREGIUDIZIEVOLE)
2. ISCRIZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 6651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 296/2004 del 15/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 15.026,37, garantito da Ipoteca totale di € 28.000,00, a favore di BANCA [REDACTED] S.P.A. con sede in Novara Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via D. Chiesa, Grosseto), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 di piena proprietà.
3. ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 10036
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25863 del 07/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 per € 42.972,00, garantita da Ipoteca totale di € 85.944,00, a favore di [REDACTED] con sede in Grosseto, Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via Gorizia n. 31, Grosseto), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.
4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Terreni al Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 258 (Terreno), IMMOBILE L:

1. TRASCRIZIONE del 30/08/1997 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 10080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 819 del 25/08/1997
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (NON PREGIUDIZIEVOLE)
2. ISCRIZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 1327 Registro Generale 6651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 296/2004 del 15/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per € 15.026,37, garantito da Ipoteca totale di € 28.000,00, a favore di BANCA [REDACTED] S.P.A. con sede in Novara Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via D. Chiesa, Grosseto), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 di piena proprietà.
3. ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 10036
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25863 del 07/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR

602/73 E D.LGS 46/99 per € 42.972,00, garantita da Ipoteca totale di € 85.944,00, a favore di [REDACTED] con sede in Grosseto, Codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via Gorizia n. 31, Grosseto), contro [REDACTED] e gravante sui diritti di 1/1 della piena proprietà.

4. TRASCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785
Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Consorzio [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) Codice Fiscale [REDACTED], contro il Signor [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

QUESITO 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- Sono allegate alla presente Relazione le mappe catastali (ALLEGATO 4) che consentono l'esatta identificazione dei beni.

Sono stati acquisiti i certificati di destinazione Urbanistica per i terreni ubicati in Marina di Grosseto e per quelli ubicati in Comune di Santa Fiora (ALLEGATO 6).

- Secondo il Piano Strutturale del Comune di Grosseto, l'area in cui ricadono gli immobili ubicati in Marina di Grosseto, via Maroncelli, è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di Marina di Grosseto, nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) denominata, appunto, di Marina di Grosseto.

Il Regolamento Urbanistico vigente definisce l'area in cui ricadono gli immobili come Ambiti sottoposti a Piani attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati. Si tratta di previsioni di previgenti strumenti urbanistici, confermate dal Regolamento Urbanistico, e oggi totalmente o parzialmente attuate. Le funzioni previste nell'area sono quelle residenziali, turistico-ricettive, commerciale e direzionale.

Il Piano Strutturale adottato con DCC n. 123 del 08/09/2023, conferma l'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) denominata di Marina di Grosseto e rinvia al Piano Operativo in itinere, la normativa di dettaglio.

Le funzioni residenziali e commerciali degli immobili di Via Maroncelli sono, dunque, conformi a quelle previste dagli strumenti urbanistici.

I terreni ubicati in Marina di Grosseto, via del Brigantino, come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 6), sono destinati "ad art. 171, Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati", (variante al P.d.L. per insediamenti produttivi di cui all'art. 95/6 delle N.T.A., approvata con D.C.C. n. 7 del 26/02/2009, corrispondente alla zona omogenea "D" del D.M. 1444/68). Attualmente essi sono ineditati e incolti; la loro utilizzazione dovrà conformarsi al Piano di Lottizzazione (d'iniziativa privata) per insediamenti produttivi di cui sopra.

I terreni ubicati in Santa Fiora (GR), come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 6) risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "Ambito a prevalente funzione agricola". Attualmente non risultano coltivati, ma è presente un bosco di conifere (presumibilmente pino nero). La loro utilizzazione dovrà continuare ad essere legata al

comparto agricolo.

- Per quanto riguarda la **conformità** o meno degli immobili, alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, la sottoscritta CTU ha effettuato un accesso alle pratiche Edilizie presso l'archivio del Comune di Grosseto, dove ha preso in esame le pratiche disponibili inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (ALLEGATO 6).

Si distinguono di seguito con lettera gli immobili costituiti da manufatti edilizi. Nulla è da dire circa i terreni ubicati in Marina di Grosseto e in Comune di Santa Fiora, poiché questi sono privi di manufatti aventi rilevanza edilizia.

IMMOBILE A – Abitazione

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 20

L'edificio, di cui l'immobile è parte, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 198 del 02/01/1968. L'abitabilità è del 24 Settembre 1968.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme, per distribuzione funzionale degli spazi, agli elaborati grafici della Concessione di cui sopra, tuttavia risultano lievi difformità nel posizionamento di alcuni tramezzi e nelle dimensioni dei vani. Le variazioni nelle dimensioni sono certamente databili al momento della realizzazione del fabbricato, e risultano generalmente rientranti nelle tolleranze ammesse, tuttavia esse hanno provocato una modifica della sagoma dell'edificio, in diminuzione di volume. Inoltre vi è una variazione prospettica poiché il terrazzo avrebbe dovuto essere suddiviso con un muro tra la parte prospiciente la cucina e quella prospiciente il soggiorno-pranzo.

Poiché non vi sono stati incrementi di superficie utile e volume, le difformità sopra descritte potrebbero essere sanate tramite un permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica. I costi presunti per tali pratiche (edilizia e paesaggistica), sono stimabili in € 3.000,00 circa per spese tecniche, oltre oneri e sanzioni da calcolare a cura del Comune, che qui considereremo di € 1.000,00 circa.

IMMOBILE B - Garage

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 1

Per il subalterno 1 (garage) non vi è conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimo sotto il profilo edilizio.

Qui, infatti sono stati rilevati tramezzi in muratura a definire una porta-finestra, a filo interno della muratura perimetrale, e un piccolo bagno con wc e lavandino, che non sono descritti nell'ultima pratica inerente l'immobile (Concessione Edilizia n. 198 del 02/01/1968 - cfr allegato 2 e allegato 6). L'altezza del vano differisce da quella rappresentata negli elaborati della suddetta Concessione, ma il divario rientra nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per quanto verificato presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Grosseto, la difformità potrebbe essere regolarizzata presentando una pratica edilizia con la quale sia contestualmente individuata altra superficie da destinare a parcheggio, al posto di quella sottratta per il bagno. La spesa per una tale pratica è stimabile in un minimo di € 2.500,00 per spese tecniche, oneri e sanzioni, oltre ad una ulteriore spesa per definire la superficie alternativa da destinare a parcheggio, necessaria alla sanatoria.

Per quanto sopra, la soluzione più praticabile e conveniente per la regolarizzazione del garage, appare la rimessa in pristino (demolendo le pareti e rimuovendo il wc), con una spesa presumibile di 1.500,00.

IMMOBILE C – Garage

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 4

Questa unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo descritto nella Concessione edilizia n. 198 del 02/01/1968 (cfr allegato 2 e allegato 6).

Sono state rilevate lievi difformità nelle dimensioni, ma tutte rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34bis del DPR 380/01. L'immobile può dunque dirsi conforme sotto il profilo edilizio.

IMMOBILE D – Garage

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 5

Questa unità immobiliare risulta conforme allo stato legittimo edilizio descritto nella Concessione edilizia n. 198 del 02/01/1968 (cfr allegato 2 e allegato 6).

Sono state rilevate lievi difformità nelle dimensioni, ma tutte rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34bis del DPR 380/01. L'immobile può dunque dirsi conforme sotto il profilo edilizio.

IMMOBILE E1-E2 – Negozi accorpati

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 11 e 12

L'immobile, nella sua attuale conformazione, non può dirsi pienamente rispondente agli atti amministrativi reperiti e visionati presso l'Archivio pratiche edilizie del Comune di Grosseto.

Da quanto risulta dalla Concessione edilizia n. 198 del 02/01/1968 (intestata alla Società ARICE), al piano terra sul lato fronteggiante la Via Maroncelli, erano state realizzate n. 3 unità immobiliari a destinazione commerciale, originariamente iscritte al catasto fabbricati come sub 10, 11 e 12.

E' stato possibile consultare anche la P.E. n. 98/1915 inerente una Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 08/09/1998 (prot. 86600), intestata al Signor [REDACTED], per "*modifiche interne per fusione di fondi commerciali*". Gli elaborati grafici di tale pratica rappresentano le n. 3 unità immobiliari accorpate, tramite parziale demolizione dei muri divisorii.

In una successiva pratica n. 99/1321, inerente altra D.I.A. in variante alla precedente per adeguamenti igienico-sanitari, gli elaborati grafici descrivono ancora le n. 3 unità immobiliari accorpate. Per i subalterni 11 e 12 di nostro interesse, è rappresentata una distribuzione funzionale approssimativamente uguale allo stato attuale rilevato, seppur con alcune difformità nelle misure di alcuni vani. Comunque, attualmente, essi sono separati dall'originario subalterno 10, da un muro in Ytong.

Non sono state reperite ulteriori pratiche inerenti questi immobili a nome del Signor [REDACTED], in cui risulti lo stato attuale rilevato; si ritiene, quindi, che gli stessi non risultino conformi sotto il profilo edilizio.

Per regolarizzare l'attuale situazione, si ritiene necessaria una pratica edilizia (CILA tardiva o Accertamento di Conformità) per descrivere correttamente la manutenzione straordinaria e il frazionamento eseguiti. Tale pratica può comportare, presumibilmente, un costo per spese tecniche e sanzioni, di circa € 2.500,00.

QUESITO 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Gli immobili che necessitano di Attestato di Prestazione Energetica sono l'appartamento IMMOBILE A (foglio 104, particella 1448, sub 20) e le unità immobiliari accorpate costituenti il negozio su Via Maroncelli, IMMOBILI E1-E2 (foglio 104, particella 1448, sub 11 e 12).

Gli APE sono stati redatti dall'Ausiliario, autorizzato dalla G.E., Geom. Matteo Pastorelli.

L'APE per l'appartamento (IMMOBILE A) è stato inviato al SIERT (Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana) ove è stato registrato con identificativo 0000898314.

L'APE per il negozio subalterno 11 (IMMOBILE E1) è stato inviato al SIERT ove è stato registrato con identificativo 0000903413.

L'APE per il negozio subalterno 12 (IMMOBILE E2) è stato inviato al SIERT ove è stato registrato con identificativo 0000903423.

Sono allegati alla presente Relazione gli APE e le ricevute di trasmissione al SIERT (ALLEGATO 7).

QUESITO 7

descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Per descrivere gli immobili, si distinguono gli stessi con lettera:

IMMOBILE A – Abitazione Via Maroncelli 12 Catasto Fabbricati, foglio 104, particella 1448, sub 20

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato, di cui una parte a 3 piani fuori terra e un'altra parte a 4 piani fuori terra, costituito da fondi commerciali e garage al piano terreno, abitazioni ai piani superiori, con corte condominiale su tre lati avente accesso da due cancelli aventi numeri civici 4 e 12. Altra corte comune, presumibilmente ai soli fondi commerciali cui è antistante, si trova su via Maroncelli.

Il fabbricato si trova in Via Maroncelli nella frazione di Marina di Grosseto, in prossimità dello storico Forte di San Rocco e del Porto turistico della frazione balneare.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1968, in muratura portante; il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; le facciate hanno finitura in intonaco tinteggiato bianco e rivestimento in mattoni faccia-vista. Il piano terreno, nella parte che affaccia sulla via Maroncelli, e sul lato dell'ingresso dalla corte agli appartamenti, è rivestito con lastre di travertino.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 20, piano 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 12 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte: 112 m²

Rendita: Euro 557,77.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la quota di 1/1, a [REDACTED], madre defunta di [REDACTED]. Come descritto nella Dichiarazione notarile in atti, non esiste una Denuncia di successione in favore di [REDACTED], ma risulta solo trascritta un' Accettazione espressa di eredità (ALLEGATO 5).

Sono compresi i diritti sulle parti comuni.

L'unità immobiliare confina con il vano scala comune alle altre unità immobiliari servite; nell'atto di provenienza è citato come confinante il subalterno 19 della vecchia particella 515 che ha originato il sub 19 della attuale particella 1448; in mancanza di elaborato planimetrico catastale, l'elenco immobili ci conferma che al piano terzo sono presenti i soli subalterni 19 e 20 della particella 1448.

All'abitazione si accede da corte comune, prospiciente la Via Maroncelli, e vano scala comune.

L'unità immobiliare, posta al piano terzo senza ascensore, è costituita da:

Ingresso, cucina abitabile con terrazzo che affaccia sulla corte comune, pranzo-soggiorno che affaccia sullo stesso terrazzo della cucina, disimpegno della zona notte, n. 3 camere e un bagno.

I pavimenti sono in marmo alla palladiana nell'ingresso, in cucina, nel disimpegno e nelle camere; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica azzurra nel pavimento e bianca con disegni alle pareti. Nelle pareti del pranzo soggiorno c'è una carta da parati piuttosto datata.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice.

L'appartamento è allacciato alle reti di luce e acqua.

I contatori sono nel vano tecnico posto nella corte condominiale, prima dell'ingresso al vano scala, dove originariamente era la caldaia condominiale, oggi dismessa.

La climatizzazione non è presente, ancorchè siano presenti termosifoni e l'impianto che li allacciava alla dismessa caldaia condominiale. E' presente una stufa a legna da revisionare e/o sostituire perchè attualmente non funzionante.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler e la cucina funziona con bombola a gas.

La superficie utile (calpestabile), come descritta nella tabella seguente e nel Rilievo (ALLEGATO 2), risulta di circa mq 96,69 di abitazione, oltre circa mq 8,35 di terrazzo.

SUPERFICIE CALPESTABILE		ABITAZIONE	ACCESSORIA
ingresso	mq	9.00	
cucina	mq	13.10	
pranzo-soggiorno	mq	17.05	
terrazzo	mq		8.35
disimpegno	mq	5.77	
camera	mq	13.25	
camera	mq	16.25	
camera	mq	17.37	
bagno	mq	4.90	
TOTALE	mq	96.69	8.35

Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi mediocre; l'intonaco dell'intradosso della soletta del terrazzo è fortemente deteriorato e si vedono ferri scoperti, l'impianto elettrico è da rivedere, la climatizzazione è inesistente.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILE B – Garage Via Maroncelli 4

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 1

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato, di cui una parte a 3 piani fuori terra e un'altra parte a 4 piani fuori terra, costituito da fondi commerciali e garage al piano terreno, abitazioni ai piani superiori, con corte condominiale su tre lati avente accesso da due cancelli aventi numeri civici 4 e 12. Altra corte comune, presumibilmente ai soli fondi commerciali cui è antistante, si trova su via Maroncelli.

Il fabbricato si trova in Via Maroncelli nella frazione di Marina di Grosseto, in prossimità del Forte di San Rocco e del Porto turistico della frazione balneare.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1968 in muratura portante; il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; le facciate hanno finitura in intonaco tintecciato bianco e rivestimento in mattoni faccia-vista. Il piano terreno nella parte che affaccia sulla via Maroncelli, e sul lato dell'ingresso dalla corte agli appartamenti, è rivestito con lastre di travertino.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 1, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Rendita: Euro 46,48.

L'immobile confina con la corte comune, con il sub 11 e il sub 12; altri confini non sono individuabili sia per mancanza di elaborato planimetrico catastale, sia perchè non descritti nell'atto di provenienza (ALLEGATO 5).

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la quota di 1/1, a

Al garage si accede dalla corte comune, carrabile.

La porta d'ingresso è in lamiera di alluminio, ma all'interno, nello spessore del muro esterno, è stata realizzata una ulteriore porta a due ante in legno e vetro e una spalla in muratura, con piccola finestra, per la realizzazione di un piccolo bagno interno. L'unità immobiliare era originariamente costituita da un'unico vano.

Le pareti e il soffitto sono intonacati. Il pavimento è in gres, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica con disegno.

Il garage era allacciato alle reti di acqua e luce, ma attualmente nulla è funzionante e, a seguito di lavori condominiali l'allaccio alle reti dovrà essere ripristinato..

La superficie utile (calpestabile) dell'unità immobiliare, come descritta nella tabella seguente e nel Rilievo (ALLEGATO 2), è di circa mq 12.

SUPERFICIE CALPESTABILE		
garage	mq	10.35
bagno	mq	1.58
TOTALE	mq	11.93

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILE C – Garage Via Maroncelli 4

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 4

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato, di cui una parte a 3 piani fuori terra e un'altra parte a 4 piani fuori terra, costituito da fondi commerciali e garage al piano terreno, abitazioni ai piani superiori, con corte condominiale su tre lati avente accesso da due cancelli aventi numeri civici 4 e 12. Altra corte comune, presumibilmente ai soli fondi commerciali cui è antistante, si trova su via Maroncelli.

Il fabbricato si trova in Via Maroncelli nella frazione di Marina di Grosseto, in prossimità del Forte di San Rocco e del Porto turistico della frazione balneare.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1968 in muratura portante; il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; le facciate hanno finitura in intonaco tintecciato bianco e rivestimento in mattoni faccia-vista. Il piano terreno nella parte che affaccia sulla via Maroncelli, e sul lato dell'ingresso dalla corte agli appartamenti, è rivestito con lastre di travertino.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 4, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Rendita: Euro 46,48.

L'immobile confina con la corte comune e con il subalterno 5; altri confini non sono individuabili sia per mancanza di elaborato planimetrico catastale, sia perchè non descritti nell'atto di provenienza (ALLEGATO 5).

L'unità immobiliare è catastalmente intestata, per la quota di 1/1, a [REDACTED] (CF [REDACTED]), madre defunta di [REDACTED].

Come descritto nella Dichiarazione notarile in atti, non esiste una Denuncia di successione in favore di [REDACTED], ma risulta solo trascritta un' Accettazione espressa di eredità (ALLEGATO 5).

Al garage si accede dalla corte comune, carrabile.

La porta d'ingresso è in lamiera di alluminio. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano.

Le pareti e il soffitto sono intonacati. Il pavimento è in gres.

Il garage era allacciato alla rete elettrica, ma a seguito di lavori condominiali l'allaccio alla rete dovrà essere ripristinato.

La superficie utile (calpestabile) dell'unità immobiliare, come descritta nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2), è di circa mq 10,86.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILE D – Garage Via Maroncelli 4

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 5

L'immobile è porzione di un più ampio fabbricato, di cui una parte a 3 piani fuori terra e un'altra parte a 4 piani fuori terra, costituito da fondi commerciali e garage al piano terreno, abitazioni ai piani superiori, con corte condominiale su tre lati avente accesso da due cancelli aventi numeri civici 4 e 12. Altra corte comune, presumibilmente ai soli fondi commerciali cui è antistante, si trova su via Maroncelli.

Il fabbricato si trova in Via Maroncelli nella frazione di Marina di Grosseto, in prossimità del Forte di San Rocco e del Porto turistico della frazione balneare.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato nel 1968 in muratura portante; il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; le facciate hanno finitura in

intonaco tinteggiato bianco e rivestimento in mattoni faccia-vista. Il piano terreno nella parte che affaccia sulla via Maroncelli è rivestito con listoni di travertino.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 4, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Rendita: Euro 46,48.

L'immobile confina con la corte comune e con il subalterno 4; altri confini non sono individuabili sia per mancanza di elaborato planimetrico catastale, sia perchè non descritti nell'atto di provenienza (ALLEGATO 5).

L'unità immobiliare è catastalmente intestata, per la quota di 1/1, a [REDACTED] (CF [REDACTED]), madre defunta di [REDACTED].

Come descritto nella Dichiarazione notarile in atti, non esiste una Denuncia di successione in favore di [REDACTED], ma risulta solo trascritta un' Accettazione espressa di eredità (ALLEGATO 5).

Al garage si accede dalla corte comune, carrabile.

La porta d'ingresso è in lamiera di alluminio. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano.

Le pareti e il soffitto sono intonacati. Il pavimento è in gres.

Il garage era allacciato alla rete elettrica, ma a seguito di lavori condominiali l'allaccio alla rete dovrà essere ripristinato.

La superficie utile (calpestabile) dell'unità immobiliare, nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2), è di circa mq 12,74.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILI E1-E2 – Negozi accorpati

Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, sub 11 e 12

Gli immobili sono porzione di un più ampio fabbricato, di cui una parte a 3 piani fuori terra e un'altra parte a 4 piani fuori terra, costituito da fondi commerciali e garage al piano terreno, abitazioni ai piani superiori, con corte condominiale su tre lati avente accesso da due cancelli aventi numeri civici 4 e 12. Altra corte comune, presumibilmente ai soli fondi commerciali cui è antistante, si trova su via Maroncelli.

Il fabbricato si trova in Via Maroncelli nella frazione di Marina di Grosseto, in prossimità del Forte di San Rocco e del Porto turistico della frazione balneare.

L'edificio, di cui sono parte gli immobili pignorati, è stato realizzato nel 1968 in muratura portante; il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; le facciate hanno finitura in intonaco tinteggiato bianco e rivestimento in mattoni faccia-vista. Il piano terreno nella parte che affaccia sulla via Maroncelli, e sul lato dell'ingresso dalla corte agli appartamenti, è rivestito con lastre di travertino.

L'attuale fondo è frutto dell'accorpamento di 2 negozi preesistenti, aventi distinta identificazione catastale (sub 11 e 12) e distinti numeri civici (rispettivamente 8 e 6), ma le 2 unità immobiliari sono state fuse internamente con la demolizione di consistente parte della muratura che li divideva. I lavori di trasformazione non sono completati e appaiono interrotti da tempo.

Le due unità immobiliari sono attualmente censite al Catasto fabbricati del Comune di Grosseto, Foglio 104, particella 1448, come segue:

IMMOBILE E1 – Foglio 104, particella 1448, subalterno 11, Categoria C/1, Classe 3,

Consistenza mq 25

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: mq 30

Rendita: Euro 648,15

Confini: corte comune, sub 12, sub 10, sub 1, vano scala condominiale.

IMMOBILE E2 - Foglio 104, particella 1448, subalterno 12, Categoria C/1, Classe 3,

Consistenza mq 36

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: mq 43

Rendita: Euro 933,34

Confini: corte comune, sub 11, sub 1.

Le due unità immobiliari sono catastalmente intestate a [REDACTED]

La superficie calpestabile dell'immobile costituito dalle n. 2 u.i. pignorate, come risulta dal Rilievo effettuato (ALLEGATO 2), e dalla tabella di seguito riportata, è pari a circa mq 62.78

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE		
VANO 1	mq	33.61
disimpegno	mq	1.29
VANO 2	mq	18.40
VANO 3	mq	2.25
VANO 4	mq	0.92
VANO 5	mq	2.43
VANO 6	mq	1.15
VANO 7	mq	2.73
TOTALE	mq	62.78

Gli ingressi sono due ampie aperture su una corte comune aperta sulla via Maroncelli.

Da entrambi si accede a un unico vano (parte del sub 12 e parte del subalterno 11).

Nella restante parte del sub 11 sono stati realizzati, con tramezzi in muratura, 3 piccoli vani senza finestra, di altezza m 2,45 circa, con soppalco. La parte soprastante il soppalco, di altezza m 1,30 circa, è utilizzata come ripostiglio/deposito accessibile dalla sala d'ingresso.

Nella restante parte del sub 12, tramite un piccolo disimpegno (comunicante anche con il sub 11), si accede a un'altra stanza con due finestre alte.

Il pavimento è in marmo alla palladiana, le pareti sono in parte al rustico con un primo rinzafo d'intonaco, in parte (quelle non interessate dai lavori) intonacate.

Gli infissi sono probabilmente quelli originali, in ferro e vetro semplice nelle finestre d'ingresso e in legno e vetro semplice nelle finestre del subalterno 12.

Gli impianti sono in fase di realizzazione. Attualmente l'unità immobiliare non è allacciata alle reti di acqua e energia elettrica.

Lo stato di manutenzione può dirsi mediocre.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILI F - G - H - Terreni edificabili in area per insediamenti produttivi

Foglio 128 del Comune di Grosseto, particelle 1961, 1962, 1386

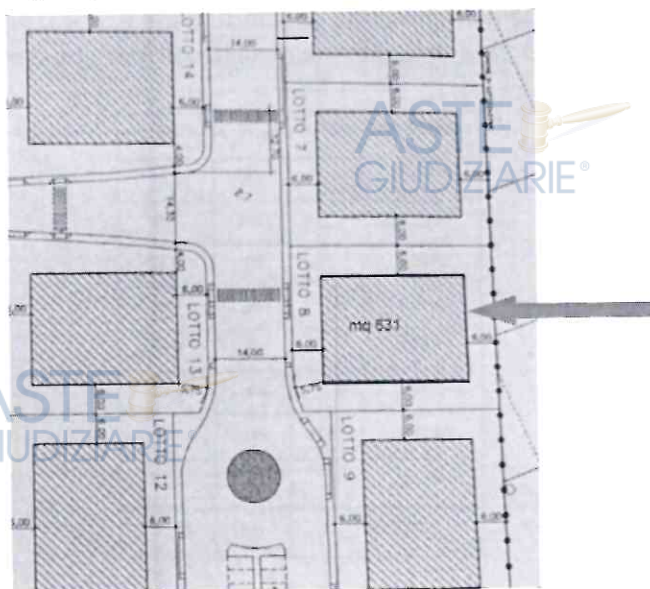
Questi terreni oggetto di pignoramento costituiscono un lotto definito e recintato, compreso

in un Piano di Lottizzazione (d'iniziativa privata) per Insediamenti Produttivi.

Tale Piano, la cui Convenzione è stata sottoscritta in data 22/05/2009, è tutt'oggi efficace e scadrà il 22/05/2028, in virtù di proroghe contemplate dalle seguenti leggi: L. n. 98/2013, L. n. 120/2020, L. n. 51/2022, L. n. 14/2023, L. n. 11/2024, D.L. 202/2025.

Il Piano (ALLEGATO 6) prevede che nel lotto n. 8, di mq 1385, sia possibile realizzare un fabbricato con massima superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto, rispettando la distanza minima dai confini di m 6,00 (con eccezione a m 5,75 per un angolo del lotto 8), e con altezza massima di m 8. Per ciascun lotto è possibile la realizzazione di n. 1 unità abitativa a servizio dell'attività.

Come risulta dall'immagine di seguito riportata, tratta dal Piano sopracitato ed elaborata con la misurazione del fabbricato realizzabile nel rispetto dei confini, la superficie coperta dell'edificio potrà al massimo essere di mq 631, aumentabili fino al doppio, costruendo un edificio di n. 2 piani.



Stralcio del Piano di Lottizzazione

I terreni sono attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto, Foglio 128, come segue:

IMMOBILE F

Catasto Terreni, Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1961 con qualità: ULIVETO di classe 3 Superficie: mq 1.136

Redditi: dominicale Euro 0,88, agrario Euro 2,35

Confini: Particelle 1386, 1966, 1969, 1962, 1963, 2542, 2648 del medesimo foglio 17.

IMMOBILE G

Catasto Terreni, Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1962 con qualità: ULIVETO di classe 3 Superficie: mq 157

Redditi: dominicale Euro 0,12, agrario Euro 0,32

Confini: Particelle 1961, 1963, 2104, 2648 del medesimo foglio 17.

IMMOBILE H

Catasto Terreni, Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1386 con qualità: SEMINATIVO di classe 2 Superficie: mq 65

Redditi: dominicale Euro 0,29, agrario Euro 0,29

Confini: Particelle 1961, 1969, 2639.

I tre terreni sono catastalmente intestati, per la quota di 1/1, a [REDACTED] (CF [REDACTED]), madre defunta di [REDACTED].

Attualmente i terreni sono recintati con rete metallica a maglia sciolta e risultano incolti.

Essi sono facilmente accessibili dalla Via del Brigantino. L'area per gli insediamenti produttivi è stata solo parzialmente edificata, ma le urbanizzazioni sono completate per quanto riguarda strade, illuminazione pubblica e condotte fognarie.

All'interno del lotto ci sono resti di una serra, un rottame d'auto, oggetti vari abbandonati, erbacce, arbusti inselvaticiti e qualche albero.

La superficie complessiva del lotto risulta, catastalmente, di mq 1358.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

IMMOBILI I - L Terreni agricoli

Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particelle 255 e 258

I terreni sono situati in prossimità della località Saragiolo, a circa chilometri 8 da Santa Fiora, ad una quota che risulta, approssimativamente, tra i m 750 e m 800 slm.

Essi, nonostante dalle cartografie risultino circondati da strade vicinali, in realtà sono difficilmente raggiungibili poiché la strada bianca che li collega alla Frazione di Saragiolo è interrotta. Dopo averne percorso in auto un primo tratto, è stato necessario raggiungere a piedi l'appezzamento, percorrendo un sentiero disagiata, resto della precedente strada, circondato da bosco di conifere.

I terreni sono tra loro confinanti ed hanno una superficie complessiva di mq 48.240; si tratta di terreni aventi giacitura in discreta pendenza, coperti da conifere con prevalenza di pini (probabilmente pino nero), anziché da seminativi come catastalmente censiti.

Essi, infatti, sono attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora, Foglio 17, come segue:

IMMOBILE I

Catasto Terreni, Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 255 con qualità seminativo di classe 3; superficie mq 33.160.

Redditi: dominicale Euro 27,40 Lire 53.056; agrario Euro 42,81 Lire 82.900

Confini: Particelle 258, 253, 305, 307 dello stesso Foglio 17, e particelle 3, 17 del Foglio 26

IMMOBILE L

Catasto Terreni, Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 258 con qualità seminativo di classe 3; superficie mq 15.080

Redditi: dominicale Euro 12,46 Lire 24.128; agrario Euro 19,47 Lire 37.700

Confini: Particelle 255, 257 dello stesso Foglio 17, e particelle 17, 19 del Foglio 26.

Essi sono catastalmente intestati, per la quota di 1/1, a [REDACTED] (c.f. LNCGPP58C13E202Q).

In un breve tratto sono presenti resti di una recinzione con pali in legno e rete metallica.

I pini hanno mediamente diametri del fusto di circa cm 35 e altezze che raggiungono i 15/20 metri circa.

Dalle foto aeree disponibili sul sito web della Regione Toscana, si evince che nel 1954 i terreni erano effettivamente seminativi o pascoli, nel 1975 si apprezzano n. 2 rimboschimenti e nel 2021 si può constatare che è stato effettuato un diradamento.

Oggi i terreni appaiono sostanzialmente abbandonati.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

QUESITO 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;

- Alcuni degli immobili pignorati (immobili A, B, C, D) possono essere venduti in lotti singoli. Nel caso dei due negozi accorpati (immobili E1 e E2) si è ritenuto opportuno formare un unico lotto.

Per quanto riguarda i terreni (immobili F, G, H in Marina di Grosseto e immobili I e L in Santa Fiora), si è ritenuto più opportuno per la procedura accorparli in due soli lotti.

Si descrivono sinteticamente, di seguito, i Lotti che si ritiene possano essere formati:

LOTTO 1

Abitazione (IMMOBILE A)

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 20, piano 3, Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 12 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte b): 112 m²

Rendita: Euro 557,77.

LOTTO 2

Garage (IMMOBILE B)

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 1, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Rendita: Euro 46,48.

LOTTO 3

Garage (IMMOBILE C)

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 4, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Rendita: Euro 46,48.

LOTTO 4

Garage (IMMOBILE D)

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 5, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 12.

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 4 Piano T

Dati di superficie: Totale: 15 m²

Rendita: Euro 46,48.

LOTTO 5

Negozi (IMMOBILI E1 e E2)

L'immobile è formato da n. 2 unità immobiliari così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

IMMOBILE E1 – Foglio 104, particella 1448, subalterno 11, Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza mq 25

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: mq 30

Rendita: Euro 648,15

IMMOBILE E2 - Foglio 104, particella 1448, subalterno 12, Categoria C/1a), Classe 3,

Consistenza mq 36

Indirizzo: VIA PIETRO MARONCELLI n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: mq 43

Rendita: Euro 933,34

LOTTO 6

Terreni in area destinata a Insediamenti Produttivi (Immobili F, G, H)

IMMOBILE F

Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1961 con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: mq 1.136

Redditi: dominicale Euro 0,88, agrario Euro 2,35

IMMOBILE G

Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1962 con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: mq 157

Redditi: dominicale Euro 0,12, agrario Euro 0,32

IMMOBILE H

Foglio 128 del Comune di Grosseto, particella 1386 con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: mq 65

Redditi: dominicale Euro 0,29, agrario Euro 0,29

LOTTO 7

Terreni in area destinata a prevalente funzione agricola (Immobili I e L)

IMMOBILE I

Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 255 con qualità seminativo di classe 3; superficie mq 33.160.

Redditi: dominicale Euro 27,40 Lire 53.056; agrario Euro 42,81 Lire 82.900

IMMOBILE L

Foglio 17 del Comune di Santa Fiora, particella 258 con qualità seminativo di classe 3; superficie mq 15.080

Redditi: dominicale Euro 12,46 Lire 24.128; agrario Euro 19,47 Lire 37.700

- I beni sono pignorati per intero.

QUESITO 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

- Come risulta dall'attestazione allegata, la sottoscritta ha accertato presso l'Agenzia delle

Entrate (ALLEGATO 9) che:

“... a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED],
come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in essere o conclusi nel ventennio
antecedente la data del pignoramento del 30/01/2024, aventi per oggetto gli immobili indicati nella
richiesta.

A nome di [REDACTED]
come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato a Grosseto il 14/04/1999 al n. 1893
serie 3, del quale non sappiamo se abbia per oggetto uno degli immobili della procedura essendo
mancante in archivio e che risulta concluso il 31/03/2007”.

- Al momento del sopralluogo, ad eccezione dell'Abitazione (IMMOBILE A), gli immobili
sono risultati liberi e/o inutilizzati da tempo o utilizzati come magazzini dal debitore esecutato;
l'abitazione è utilizzata dal debitore esecutato.

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o
servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e
fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Come risulta dalla cartografia del Piano d'Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano
paesaggistico, della Regione Toscana:

- L'area in cui si trovano gli immobili iscritti al Catasto Fabbricati, Foglio 104 del Comune
di Grosseto, sub 1, 4, 5, 11, 12, 20, facenti parte della palazzina in Via Maroncelli a Marina di
Grosseto, è sottoposta al vincolo paesaggistico ex art 136 del Dlgs 42/2004, con codice
identificativo del vincolo 105/1958 e codice regionale 9053240.

L'area in cui si trovano i terreni iscritti al Catasto Terreni, Foglio 128 del Comune di
Grosseto, particelle 1386, 1961 e 1962, non è sottoposta ad alcun vincolo paesaggistico.

L'area in cui si trovano i terreni iscritti al Catasto Terreni, Foglio 17 del Comune di Santa
Fiora, particelle 255 e 258, è sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 142 del Dlgs 42/2004, lettera
g) territori coperti da foreste e boschi.

- Con riferimento agli immobili che fanno parte del Condominio di Via Maroncelli, può dirsi
che, per quanto risulta dalla documentazione trasmessa dall'Amministratrice del Condominio
(ALLEGATO 8), al Regolamento di Condominio non è allegata la Tabella millesimale; dal riparto
del bilancio preventivo trasmesso, valido per il periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025, risultano i
seguenti millesimi per spese generali:

Abitazione (IMMOBILE A)_App. 08	millesimi	123,02
Garage (IMMOBILE B)	millesimi	10,54
Garage (IMMOBILE C)	millesimi	9,69
Garage (IMMOBILE D)	millesimi	10,720
Negozi (IMMOBILE E1)_FONDO A	millesimi	30,30
Negozi (IMMOBILE E2)_FONDO B	millesimi	24,49

Si precisa che i millesimi riferiti ai garage sono stati assegnati dalla sottoscritta in ragione
della grandezza di ciascun fondo, poiché l'Amministratrice del Condominio non ha saputo fornire la
rispondenza dei millesimi ai dati catastali di questi immobili, che per il condominio risultano Box 7,
8 e 9, senza dati catastali.

Sempre dal bilancio preventivo risulta al 31/01/2025 un debito del Sig. Leoncini, di € 6.866,92 e un debito degli eredi [REDACTED] di € 8.747,97. Tali oneri si presume resteranno a carico del debitore esecutato, ad eccezione di quelli afferenti all'anno in corso e all'anno precedente la vendita.

- Per le altre verifiche e informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c., può dirsi che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Non sono stati reperiti recenti atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, né dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.

La stima dei **terreni ubicati a Santa Fiora** è stata eseguita con riferimento ai valori tratti da EXEO 2024 "Osservatorio dei Valori agricoli nazionali, Regionali e Provinciali" mediati con i valori attribuibili in ragione della ubicazione, giacitura e caratteristiche dei terreni, nonché alla loro utilizzazione.

La stima degli **immobili ubicati in Marina di Grosseto**, nella palazzina di Via Maroncelli, è stata eseguita individuando il valore di mercato degli stessi con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato e di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il secondo semestre 2024).

L'indagine di mercato ha preso avvio consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti nel territorio d'interesse e a Grosseto, quindi consultando le seguenti agenzie operanti in Provincia di Grosseto e, soprattutto a Marina di Grosseto:

AGENZIA [REDACTED], VIA XXIV MAGGIO 67b – MARINA DI GROSSETO (GR)
[REDACTED] IMMOBILIARE, VIA MARRADI 21 - MARINA DI GROSSETO (GR)
IMMOBILIARE [REDACTED], VIA XXIV MAGGIO 104 – MARINA DI GROSSETO (GR)
IMMOBILIARE [REDACTED], VIA XXIV MAGGIO - MARINA DI GROSSETO (GR)

A seguito della ricerca online, si è provveduto a contattare di persona, o telefonicamente, le Agenzie Immobiliari sopra nominate, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti il mercato immobiliare nella frazione, con riferimento ad immobili analoghi a quelli di nostro interesse.

I titolari delle agenzie immobiliari hanno riferito che il mercato di beni analoghi ai nostri, a fronte di molte offerte, è molto ridotto nella frazione di Marina di Grosseto, fatta eccezione per i garage, che sono ancora richiesti, anche se di dimensioni contenute e/o adatti ad essere autorimesse solo per piccole auto, come nel nostro caso.

Per quanto riguarda i **terreni edificabili con destinazione produttiva**, l'Immobiliare La Marina Primo piano, ha dichiarato di avere in vendita da molti anni n. 4 lotti nella stessa zona dei terreni pignorati, con superfici analoghe a quello oggetto di stima. Secondo il titolare di questa Agenzia immobiliare, i prezzi delle offerte (tra gli € 120.000,00 e € 150.000,00) sono sovrastimati

I valori desunti dall'indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 1.400,00 e € 1.600,00 al metro quadrato di superficie commerciale; nella Tabella seguente tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori per abitazioni di tipo economico, in normale stato di manutenzione, nella zona di nostro interesse, oscillano tra € 2.100,00 e € 2.900,00 al metro quadrato di superficie Lorda (equiparabile alla commerciale).

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
Comune: GROSSETO
Fascia/zone: Suburbana/MARINA DI GROSSETO - PROVINCIA A MARE E ZONE CROCIANTI
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 6
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3200	L	9,1	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	6,8	9,9	L
Bloc	NORMALE	980	1350	L	4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2800	3500	L			

Considerato che l'abitazione oggetto di pignoramento è in stato di manutenzione mediocre e necessita di interventi di manutenzione straordinaria e rifacimento degli impianti, che è posta al terzo piano senza ascensore, che affaccia sulla corte laterale e sulla corte posteriore dell'edificio, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene, sia di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 114,32 = \text{€ } 171.480,00$ più probabile valore del bene se fosse conforme sotto il profilo edilizio

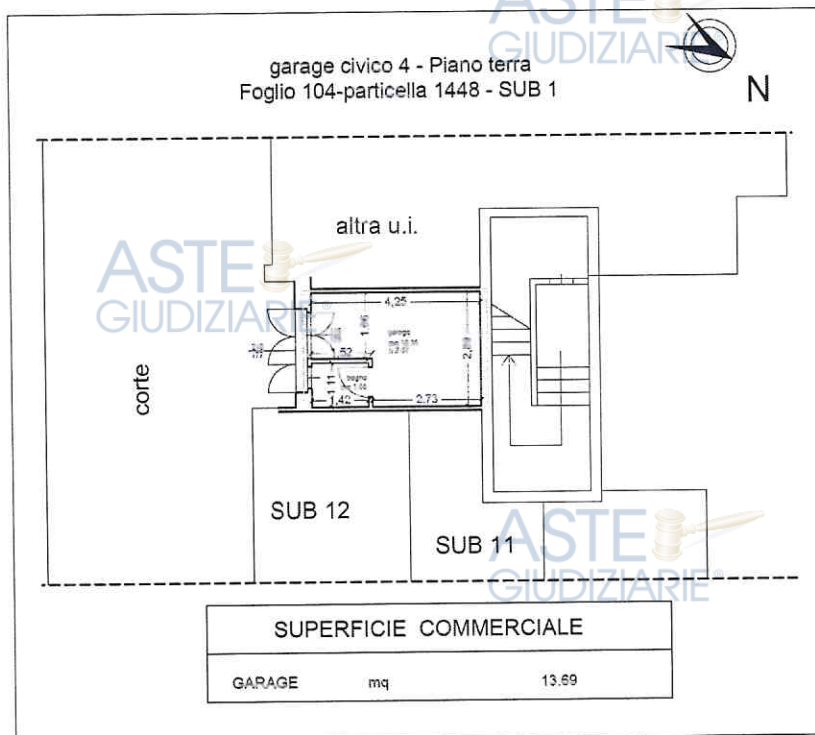
Poichè per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo edilizio, come descritto in risposta al quesito 5, si rende necessaria una pratica di sanatoria, sia edilizia sia paesaggistica, con una spesa stimata di circa € 4.000,00, si detrae tale importo dalla stima eseguita e, pertanto, avremo che il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$\text{€ } 171.480,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 167.480,00$ e, in cifra tonda, **€ 167.500,00** più probabile valore di mercato del bene

LOTTO 2_IMMOBILE B_Garage Via Maroncelli 4

Catasto fabbricati, Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 1

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie commerciale, quest'ultima risulta di mq 13,69.



I valori desunti dall'indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 1.000,00 e € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale; nella Tabella seguente tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori per i box, in normale stato di manutenzione, nella zona di nostro interesse, oscillano tra € 980,00 e € 1350,00 al metro quadrato di superficie Lorda (equiparabile alla sup. Commerciale).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può ritenere che il suo più probabile valore di mercato sia di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto il suo valore totale risulterebbe:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 13,69 = \text{€ } 13.690,00 \quad \text{più probabile valore del bene se fosse conforme sotto il profilo edilizio}$$

Risultato intervistazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GRUGNISTO
Comune: GRUGNISTO
Fascia: zona: SUBURBANA/MARITIMA DI GRUGNISTO - PROVINCIA A MARE E DUNE CIRCOSPANTI
Ente di zona: ES
Microzona catastale: n. 5
Tipologia prevalente: Villa e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3200	L	8,1	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	6,8	8,5	L
Box	NORMALE	980	1350	L	4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2800	3900	L			L

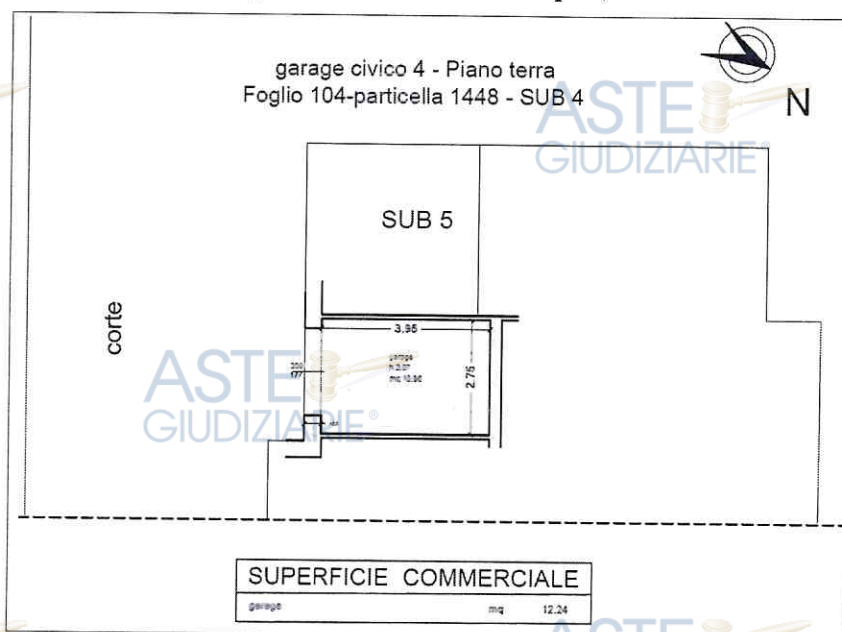
Poichè per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo edilizio, come descritto in

risposta al quesito 5, si rende necessario demolire il bagno realizzato in difformità dal titolo edilizio, con una spesa presunta di circa € 1.500,00, si detrae tale somma dal valore sopra stimato e, dunque, il più probabile valore del bene risulta:

€ 13.690,00 - € 1.500,00 = € 12.190,00 e in cifra tonda € **12.200,00** più probabile valore di mercato del bene

LOTTO 3 (IMMOBILE C)_Garage Via Maroncelli 4
Catasto fabbricati, Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 4

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie commerciale, quest'ultima risulta di **mq 12,24**.



I valori desunti dall'indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 1.000,00 e € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale; nella Tabella seguente tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori per i box, in normale stato di manutenzione, nella zona di nostro interesse, oscillano tra € 980,00 e € 1350,00 al metro quadrato di superficie Lorda (equiparabile alla sup. Commerciale).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
 Comune: GROSSETO
 Fascia/zona: Subalterno/MASSIMA DIMENSIONE PER IMMOBILIARE E INDIRIZZI
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n. 6
 Tipologia prevalente: Villa o Villa
 Destinazione: Residenziale

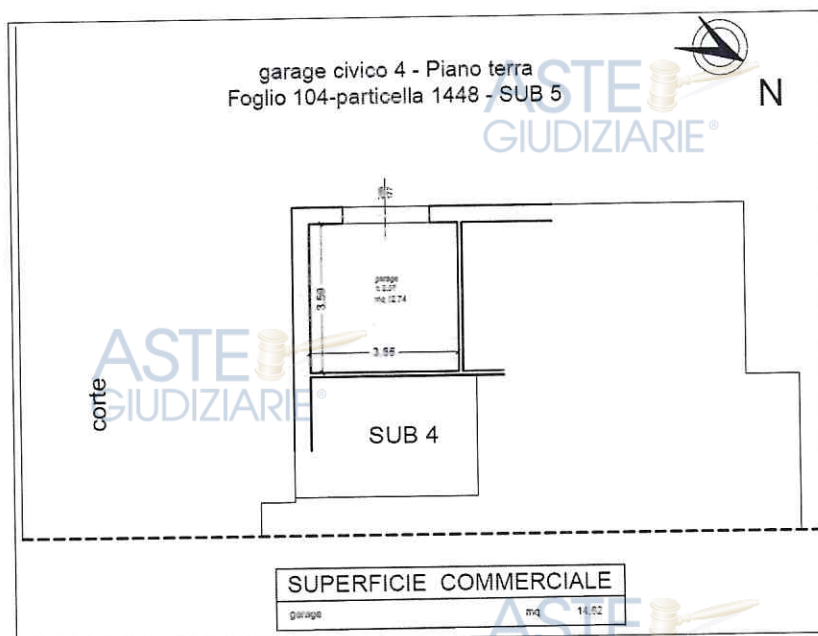
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3000	L	10,1	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	7100	7400	L	6,9	6,9	L
Box	NORMALE	980	1350	L	4	5	L
Villa o Villa	NORMALE	2800	3000	L			

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può ritenere che il suo più probabile valore di mercato sia di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto il suo più probabile valore di mercato risulta:

€/mq 1.000,00 x mq 12,24 = € 12.240,00 e, in cifra tonda, € **12.200,00** più probabile valore di mercato del bene

LOTTO 4 (IMMOBILE D) Garage Via Maroncelli 4
Catasto fabbricati, Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 1448, subalterno 5

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie commerciale, quest'ultima risulta di **mq 14,62**.



I valori desunti dall'indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 1.000,00 e € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale; nella Tabella seguente tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori per i box, in normale stato di manutenzione, nella zona di nostro interesse, oscillano tra € 980,00 e € 1350,00 al metro quadrato di superficie Lorda (equiparabile alla sup. Commerciale).

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
 Comune: GROSSETO
 Foglio/area: SUBALTERNATA DI GROSSETO - PRINCIPALE A MARIE E ZONE CIRCOSTANTI
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n. 5
 Tipologia prevalente: villa e villetta
 Destinazione: residenziale

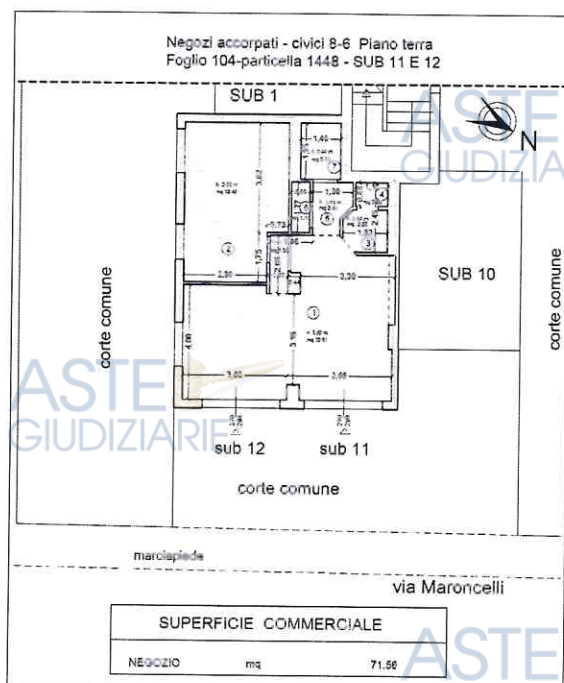
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/20)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/20)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3200	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	7	10	L
Box	NORMALE	980	1350	L	4	5	L
Ville e villette	NORMALE	2800	3100	L			

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può ritenere che il suo più probabile valore di mercato sia di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto il suo più probabile valore di mercato risulta:

€/mq 1.000,00 x mq 14,62 = € 14.620,00 e, in cifra tonda, € 14.600,00 più probabile valore di mercato del bene

LOTTO 5_IMMOBILI E1 e E2_Negozio Via Maroncelli 6 e 8
Catasto fabbricati Foglio 104, particella 1448, subalterno 11 e 12

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie commerciale complessiva dell'attuale fondo, quest'ultima risulta di **mq 71,56**.



I valori desunti dall'indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 1.300,00 e € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale; dalla consultazione della banca dati dell'OMI (di seguito riportata), i cui valori delle compravendite sono disponibili per il secondo semestre 2024, si evince che i negozi a Marina di Grosseto, possono avere un valore che varia da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.300,00, con riferimento alla superficie Lorda (o commerciale) ed in stato di conservazione normale.

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
 Comune: GROSSETO
 Fascia/zone: SUBALTERNI/STRADA DI GROSSETO - PRINCIPALE A MARITIME E ZONE CIRCOSTANTI
 Codice di zona: 02
 Misure catastali n.r. 0
 Tipologia prevalente: Vile e Villetti
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	660	870	L	3,8	5	L
Negozi	NORMALE	1500	2300	L	11,3	17,2	L

Considerata la contingente stagnazione del mercato immobiliare nella frazione di Marina di Grosseto per immobili con funzione commerciale analoghi a quello oggetto di stima, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, soprattutto, considerato lo stato di conservazione mediocre dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene, al mq di superficie commerciale, sia di €/mq **1.400,00**, che risulta coerente con i valori desunti dall'indagine di mercato e con i valori OMI.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 71,56 = \text{€ } 100.184,00 \text{ più probabile valore del bene se fosse conforme sotto il profilo edilizio}$$

Poichè per regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo edilizio, come descritto in risposta al quesito 5, si rende necessaria una pratica edilizia, con una spesa stimata di circa € 2.500,00 per spese tecniche e sanzioni, nonchè un nuovo DOCFA per la regolarizzazione catastale con una spesa presunta di € 500,00, si detrae l'importo di € 3.000,00 dalla stima eseguita e, pertanto, avremo che il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$$\text{€ } 100.184,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 97.184,00 \text{ e, in cifra tonda, € } \mathbf{97.200,00} \text{ più probabile valore di mercato del bene}$$

LOTTO 6_IMMOBILI F-G-H_Terreni edificabili in area per insediamenti produttivi Foglio 128 del Comune di Grosseto, particelle 1961, 1962, 1386

La superficie complessiva del lotto edificabile risulta, catastalmente, di mq 1358.

Considerata la stagnazione del mercato di immobili analoghi, poichè dalla indagine di mercato è risultato che il più probabile valore da attribuirsi al terreno, al metro quadrato di superficie, è compreso tra €/mq 50,00 e €/mq 60,00, si ritiene che il valore di €/mq 55,00 sia il più probabile da attribuirsi al bene oggetto di stima.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$$\text{€/mq } 55,00 \times \text{mq } 1358 = \text{€ } 74.690,00 \text{ e, in cifra tonda, € } \mathbf{74.700,00} \text{ più probabile valore di mercato del bene}$$

LOTTO 7_IMMOBILI I-L_Terreni agricoli Foglio 17 del Comune di Santa Fiora (GR), particelle 255 e 258

Come già riferito in risposta al quesito 7, i terreni sono attualmente coperti da un bosco di conifere, ancorchè classificati seminativi.

Dall'analisi delle foto aeree disponibili dal portale della Regione Toscana Geoscopio emerge che i terreni attualmente occupati da una fustaia coetanea di pino (probabilmente pino nero, molto utilizzato in passato per i rimboschimenti di seminativi e pascoli abbandonati dall'agricoltura), nel 1954 erano occupati da seminativi e pascoli con vegetazione prevalentemente erbacea.

In seguito all'abbandono dell'agricoltura, presumibilmente tra il 1960 ed il 1970, questi terreni furono interessati da imboschimento a partire dalla particella 258 e successivamente della particella 255.

Il sesto d'impianto utilizzato fu presumibilmente 2x2 con la messa a dimora di circa 2500

piante per ettaro. L'immagine del 1975 mostra alcune ampie lacune all'interno della particella 258 mentre nella 255 l'imboschimento appare più omogeneo.

Dalle foto aeree disponibili per gli anni seguenti non è possibile stabilire se il bosco fu interessato da sfolli o diradamenti. La foto del 1996 mostra un bosco con copertura quasi continua.

La prima immagine in cui è evidente un cambiamento nella densità del soprassuolo è quella del 2021, che mostra il bosco interessato da un diradamento di diversa intensità secondo le zone. In media sono state rilasciate circa 450-500 piante per ettaro, con diametro medio di circa 35 centimetri e altezza media di 20 metri.

Attualmente il legname di pino viene utilizzato quasi esclusivamente per la produzione di cippato ed impiegato come combustibile nelle centrali a biomasse. Si tratta quindi di un materiale di scarso valore economico.

La stima del valore immobiliare dei terreni, e del bosco di alto fusto che li costituisce, ha preso come riferimento il dato dell'osservatorio valori agricoli (OVA) rapporto statistico pubblicato da EXEO nel 2024.

Per la provincia di Grosseto il valore minimo dei boschi di alto fusto è compreso tra € 4.800 ed € 6.000. Tale intervallo di valori rappresenta però una categoria di boschi molto vasta che comprende molte specie diverse, ad esempio boschi di douglasia e abete bianco fra le conifere; ciliegio, frassino, acero e faggio fra le latifoglie, piante a legname pregiato che vengono prevalentemente utilizzate in falegnameria per la produzione di tranciati e/o sfogliati.

Nel caso in oggetto siamo in presenza di un soprassuolo costituito da una fustaia di pino coetanea di circa 50-55 anni di età, recentemente diradata, che vegeta su un terreno acclive, con possibilità di esbosco solo in salita per la presenza di fossi sul confine posto alle quote più basse.

Considerata la realtà geografica in cui si opera e le caratteristiche del bosco a basso reddito, il valore del terreno boscato è ricondotto a € 3.000/ha, ovvero € 0,30 al metro quadrato.

Pertanto, essendo l'appezzamento di superficie complessiva pari a mq 48.240, il valore del bene, costituito dalle due particelle confinanti, risulta:

$\text{€}/\text{mq } 0,30 \times \text{mq } 48.240 = \text{€ } 14.472,00$ e in cifra tonda **€ 14.500,00** più probabile valore di mercato del bene

CONCLUSIONI

Nella presente Relazione sono stati descritti e stimati i beni oggetto di pignoramento ad eccezione del bene costituito dal fondo commerciale ubicato in Marina di Grosseto, Via IV Novembre 83, iscritto al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 27, subalterno 14. Per quest'ultimo, infatti, non essendo mutato il quadro complessivo, si rinvia alla Relazione di CTU depositata in data 10/12/2024.

In calce alla presente Relazione si riportano le Controdeduzioni alle Osservazioni ricevute dal legale del creditore intervenuto [REDACTED], nella qualità di mandataria di [REDACTED].

Sono allegati alla presente relazione:

- ALLEGATO 1 - Verbali immissione nel possesso
- ALLEGATO 2 - Restituzione grafica dei rilievi effettuati
- ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4 - Documentazione catastale
- ALLEGATO 5 - Atti di provenienza e Elenco sintetico delle formalità
- ALLEGATO 6 - Pratiche edilizie - Certificati di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 7 - APE e relative ricevute SIERT
- ALLEGATO 8 - Regolamento condominiale e altri documenti del condominio
- ALLEGATO 9 - Risposta Agenzia delle Entrate a interrogazione su locazioni

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Le "OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA" pervenute dall'Avvocato [REDACTED] per conto di [REDACTED], nella qualità di mandataria di [REDACTED], relative all'immobile A (abitazione) descritto in relazione, vertono principalmente su 4 punti che qui si riportano, seguiti dalle relative controdeduzioni:

1) *Il perito catastalmente descrive la destinazione d'uso dell'immobile come A/2 (Abitazione di tipo civile), mentre nella valutazione si riferisce ad abitazioni di tipo economico A/3;*

Viste le caratteristiche dell'immobile, costituito da abitazione in palazzina, la cui costruzione è risalente agli anni '60 del '900, realizzata con materiali di fattura standard e certamente non pregiati, si è ritenuto opportuno prendere a riferimento la tipologia di "tipo economico", piuttosto che la tipologia "abitazioni di tipo civile".

Soprattutto in confronto alle tipologie presenti nella frazione balneare, quali ville, villini, case a schiera con giardino, appartamenti in palazzine con affaccio sul mare o su aree pinetate, la tipologia della palazzina di cui l'immobile è parte, e l'appartamento, hanno decisamente caratteristiche di tipo "economico".

D'altra parte è prassi consolidata interpretare le tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) in relazione alle caratteristiche effettive dell'immobile e non in relazione alla categoria catastale. Tale prassi è peraltro confermata, da parte osservante, nelle valutazioni espresse nei successivi punti delle Osservazioni.

2) *fermo restando quanto sopra, i valori OMI relativi alla categoria A3, si attestano su un valore medio unitario (€/mq) pari a circa 2.400,00 €/mq (2.100,00 €/mq min; 2.900,00 €/mq max), in luogo di € 1.500,00 €/mq, come individuato dal CTU;*

La valutazione media dell'OMI per gli immobili residenziali di tipo economico, nella zona di riferimento, risponde effettivamente a €/mq 2.400,00, ma tale valore è riferito a immobili in stato di manutenzione **normale**. Come descritto nella Relazione, l'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione, per non dire pessimo, e risulta di fatto utilizzato come un magazzino. Esso non ha impianto di riscaldamento e/o climatizzazione, gli infissi sono datati, con vetro semplice e sprovvisti di qualsiasi accorgimento di contenimento energetico, l'impianto elettrico non risponde alle recenti normative, la soletta del terrazzo mostra scoperti i ferri di armatura, il bagno presenta sanitari consunti, il pranzo soggiorno ha pareti con carta da parati vecchissima e da rimuovere anche solo per motivi igienici; complessivamente l'abitazione necessita di un intervento impegnativo per ristabilire condizioni di normalità. Pertanto il valore unitario di stima è stato considerato di molto al di sotto del minimo previsto nelle tabelle dell'OMI (€ 2.100,00) per gli immobili in stato conservativo normale. Tale valore è stato allineato ai valori desunti dall'indagine di mercato effettuata mediante consultazione di 4 agenzie immobiliari operanti in Marina di Grosseto. Tali agenzie hanno ritenuto fortemente penalizzante per il valore dell'immobile, oltre lo stato manutentivo, anche la mancanza di ascensore, che limita fortemente la platea di possibili acquirenti a persone di giovane età, e gli affacci dei singoli vani sulla corte laterale e posteriore, con vista limitata ovunque da altre costruzioni.

3) *stimando, quali costi di ristrutturazione, l'importo di 200,00 €/mq, in considerazione dello stato manutentivo descritto e delle criticità riscontrate dal CTU, si otterrebbe una spesa di 22.000,00 € circa, a cui sommare i 4.000,00 € per le regolarizzazioni necessarie al trasferimento del bene.*

L'importo di €/mq 200,00, considerato da parte osservante quale costo di ristrutturazione, in considerazione di quanto descritto al punto precedente circa lo stato di fatto dell'appartamento, è al di sotto di quanto può ritenersi effettivamente necessario. Si consideri, infatti, che la TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI, deliberata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto, a valere dal 01/01/2025 fino al successivo aggiornamento, stabilisce che per la ristrutturazione funzionale e tipologica di "tipo leggero" in edifici realizzati a partire dal 1960, il costo al metro quadrato di superficie utile corrisponde a €/mq 485,00 IVA esclusa.

4) solo in via cautelativa, si può considerare l'applicazione di un ulteriore sconto del 15% per recepire l'assenza di ascensore, oltre all'affaccio su cortile interno.

Per quanto detto in ordine alle osservazioni precedenti, la valutazione della mancanza di ascensore, e quella degli affacci poco appetibili, è stata effettuata nella stima del valore al metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile a seguito dell'indagine di mercato. Le agenzie contattate hanno evidenziato che tali condizioni sono fortemente penalizzanti.

Le Osservazioni si concludono con n. 3 esempi di alcune offerte tratte dalle pagine web di agenzie immobiliari. Le offerte non possono essere prese a riferimento in quanto, come tutte le agenzie immobiliari consultate concordano, le offerte sovrastimano gli immobili in considerazione di probabili trattative in caso di manifestato interesse da parte di possibili acquirenti. Spesso le offerte subiscono, alla vendita, ribassi del 15/20% e anche oltre. Inoltre, nei casi portati ad esempio, si tratta di appartamenti in buono stato di manutenzione, in due casi il prezzo di offerta comprende il box auto privato o garage, in 2 casi sono presenti n. 2 bagni, come di seguito puntualmente descritto, con riferimento al numero di ciascun esempio riportato:

- 1) appartamento al piano quarto, con ascensore e montacarichi privato, due bagni, in stato di manutenzione buono, dotato di box auto privato, con riscaldamento autonomo a metano con radiatori e climatizzazione caldo/freddo. Dall'annuncio sembra disponibile anche l'arredo.
- 2) appartamento al piano secondo e ultimo senza ascensore, in stato di manutenzione buono (come può evincersi dalla documentazione fotografica), dotato di box auto privato.
- 3) appartamento al piano primo in stato di manutenzione molto buono (come può evincersi dalla documentazione fotografica), probabilmente ristrutturato di recente a giudicare dalle finiture, l'immobile ha doppio riscaldamento sia con termosifoni a metano sia con impianto di stufa a pellet collegata ai termosifoni, infissi con doppio vetro apribili anche a vasistas, due bagni.

In conclusione si ritiene che il valore individuato nella stima effettuata in qualità di CTU, pari a € 167.500,00, (al netto dei costi per pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale) sia il più probabile valore di mercato dell'immobile e, pertanto, si conferma quanto espresso in Relazione, anche in considerazione del fatto che non sono stati detratti, dal valore di stima, i costi per le sanzioni che potranno essere stimati dal Comune.

Grosseto, 05/07/2025

CTU
CECILIA LUZZETTI
N. 199
Arch. Cecilia Luzzetti



