

TRIBUNALE DI GROSSETO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 73/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Avv. Giovanna Cillerai*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

C.T.U. : arch. Michele Basta

Grosseto, lì 02 dicembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La particella oggetto di stima censita al Catasto Fabbricati del comune di Campagnatico al Foglio 120 particella 58 confina con le seguenti particelle, dello stesso foglio:

A Sud con le particelle:

- n. 256 (Catasto Fabbricati) intestata a [REDACTED]
- n. 247 (Catasto Terreni) [REDACTED]

A Ovest confina con la particella n. 88 (Catasto Fabbricati) intestata al [REDACTED]

A Nord confina con le particelle:

- n. 156 (Catasto Terreni) intestata a [REDACTED]
- n. 158 (Catasto Fabbricati) intestata a [REDACTED];
- n. 128 (Catasto Terreni) intestata a [REDACTED]

A Est confina con il fosso denominato [REDACTED] a particella n. 73 (Catasto Terreni) intestata [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.

Dott. Arch. Michele Basta

(Documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 73/2020



CONTRO



GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

CUSTODE Giudiziario: *Avv. Giovanna Cillerai*



**CONSULENZA TECNICA
RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

C.T.U. : arch. Michele Basta

Grosseto, li 7 novembre 2020



Sommario

Premessa e quesiti	3
1. 1° Quesito:	5
1.1 Verifica della documentazione	5
1.2 Verifica ipocatastale	6
1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni	7
2. 2° Quesito:	8
2.2.1 Descrizione degli immobili	8
3. 3° Quesito:	13
4. 4° Quesito:	14
5. 5° Quesito:	14
6. 6° Quesito:	16
7. 7° Quesito:	20
8. 8° Quesito:	20
9. 9° Quesito:	20
10. 10° Quesito:	20
11. 11° Quesito:	20
12. 12° Quesito:	21
12.1 Criterio di stima	21
12.2 Valore dell'immobile	21
12.3 Formazione del Lotto di Vendita	22

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2020 R.G.E.I. -

>>>>>>>>><<<<<<<<
GIUDICE DELEGATO ILL.MA DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI
>>>>>>>>><<<<<<<<

Il sottoscritto arch. Michele Basta, libero professionista con studio professionale in Grosseto, Via Trento 14, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 234, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di stima di cui si dirà nel proseguo della presente.

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

2. **descrive, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 07/05/2021 con il sopralluogo del compendio immobiliare unitamente ai consulenti tecnici incaricati e al Custode giudiziario Avv. Giovanna Cillerai nel quale l'area è risultata essere in forte stato di abbandono al punto di essere totalmente inagibile, a causa della folta vegetazione infestante cresciuta sul posto ed anche all'interno dei locali, nonché per la carenza di sicurezza dovuta alla mancanza di ringhiere di protezione del vuoto sottostante gli immobili.

Dopo la messa in sicurezza dell'area è stato possibile effettuare più sopralluoghi atti ad accertare la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche della lottizzazione.

Sono stati svolti sopralluoghi presso gli uffici comunali in data 01.07.2021 e 12.07.2021 volti a reperire la documentazione relativa all'immobile oggetto della presente perizia.

1. 1° Quesito:

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

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

1.1 Verifica della documentazione

In data 28/09/2020 è stata rilasciata "Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma de [REDACTED]

[REDACTED] Risultano mancanti le planimetrie catastali rappresentati le consistenze e le distribuzioni interne, nonché le visure catastali immobili, de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

Dalla certificazione notarile rilasciata in data 28/09/2020 e dalle indagini e visure effettuate dallo scrivente, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono individuati in un complesso edilizio costituito da 4 palazzine tra loro collegate da un grande terrazza pavimentata, dove nel livello sottostante sono ubicati i garage con circostante terreno da adibire a urbanizzazioni, sito nelle Frazioni di Arcille, nel Comune di Campagnatico (GR), costituite da un totale di immobili pari a 42, con rendita di euro 7.008,72, Vani: 69,0 Superficie 4866 mq, indentificati al Comune di Campagnatico (B497) (GR) al Foglio 120 Particella 58 subalterni da 3 a 44, per un totale di n. 16 appartamenti, 18 autorimesse, 4 magazzini e n. 3 aree urbane:

- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 3,5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano terrato primo e composto da 3,5 vani;

- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 3,5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 3,5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 4 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 3,5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 4 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 3,5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- appartamento ad uso civile abitazione, con resede esclusivo, posto al piano seminterrato primo e composto da 5 vani;
- magazzino di mq. 70 (settanta) posto al piano primo;
- magazzino di mq. 70 (settanta) posto al piano primo;
- magazzino di mq. 70 (settanta) posto al piano primo;
- magazzino di mq. 70 (settanta) posto al piano primo;
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 42 (quarantadue);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 27 (ventisette);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 28 (ventotto);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 28 (ventotto);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 23 (ventitré);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 25 (venticinque);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 26 (ventisei);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 26 (ventisei);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 25 (venticinque);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 29 (ventinove);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 24 (ventiquattro);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 26 (ventisei);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 26 (ventisei);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 26 (ventisei);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 25 (venticinque);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 25 (venticinque);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 25 (venticinque);
- autorimessa posta al piano seminterrato secondo di mq. 35 (trentacinque);
- area urbana posta al piano terra, della superficie di mq. 110 (centodieci);
- area urbana posta dislocata tra i piani seminterrato primo e seminterrato secondo, della superficie di mq. 2480 (duemilaquattrocentottanta);

- area urbana posta dislocata tra i piani seminterrato primo e seminterrato secondo, della superficie di mq. 1480 (millequattrocentoottanta).

Il fabbricato, il resede circostante e le aree urbane confinano nel loro insieme con le particelle 88, 158 e 58 sub 2 del foglio 120 del Catasto Fabbricati, particelle 156, 128 e 73 del foglio 120 del Catasto Terreni, salvo se altri.

Dette unità immobiliari risultano rispettivamente censite nel Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Campagnatico, Foglio 120

1. Particella 58 subalterno 22, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 76 (settantasei) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 68 (sessantotto), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);
2. Particella 58 subalterno 23, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);
3. Particella 58 subalterno 24, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 75 (settantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 68 (sessantotto), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);
4. Particella 58 subalterno 25, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);
5. Particella 58 subalterno 26, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 4, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 64 (sessantaquattro), Rendita Catastale Euro 289,22 (duecentoottantanove virgola ventidue);
6. Particella 58 subalterno 27, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantatré virgola zero sei);
7. Particella 58 subalterno 28, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 4, superficie catastale totale mq. 70 (settanta) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 289,22 (duecentoottantanove virgola ventidue);
8. Particella 58 subalterno 29, Località Arcille Snc, piano SI , categoria A/2, classe 1 , vani 3,5, superficie catastale totale mq. 69 (sessantanove) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquanta tatr (V r gola zero sei);
9. Particella 58 subalterno 30, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, 5, superficie catastale totale mq. 83 (ottantatré) e, con esclusione delle aree scoperte mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
10. Particella 58 subalterno 31, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 85 (ottantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 73 (settantatré), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
11. Particella 58 subalterno 32, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
12. Particella 58 subalterno 33, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 85 (ottantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 73 (settantatré), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
13. Particella 58 subalterno 34, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
14. Particella 58 subalterno 35, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);

15. Particella 58 subalterno 36, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
16. Particella 58 subalterno 37, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
17. Particella 58 subalterno 38, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 78 (settantotto), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
18. Particella 58 subalterno 39, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 79 (settantanove), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
19. Particella 58 subalterno 40, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 78 (settantotto), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
20. Particella 58 subalterno 41, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 79 (settantanove), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
21. Particella 58 subalterno 3, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 42 (quarantadue), superficie catastale totale mq. 48 (quarantotto), Rendita Catastale Euro 114,96 (centoquattordici virgola novantasei);
22. Particella 58 subalterno 4, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 27 (ventisette), superficie catastale totale mq. 31 (trentuno), Rendita Catastale Euro 73,90 (settantatré virgola novanta);
23. Particella 58 subalterno 5, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 28 (ventotto), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita Catastale Euro 76,64 (settantasei virgola sessantaquattro);
24. Particella 58 subalterno 6, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 28 (ventotto), superficie catastale totale mq. 32 (trentadue), Rendita Catastale Euro 76,64 (settantasei virgola sessantaquattro);
25. Particella 58 subalterno 7, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 23 (ventitré), superficie catastale totale mq. 27 (ventisette), Rendita Catastale Euro 62,96 (sessantadue virgola novantasei);
26. Particella 58 subalterno 8, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
27. Particella 58 subalterno 9, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
28. Particella 58 subalterno 10, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
29. Particella 58 subalterno 11, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
30. Particella 58 subalterno 12, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 29 (ventinove), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita Catastale Euro 79,38 (settantanove virgola trentotto);
31. Particella 58 subalterno 13, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 24 (ventiquattro), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale Euro 65,69 (sessantacinque virgola sessantanove);

32. Particella 58 subalterno 14, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
33. Particella 58 subalterno 15, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
34. Particella 58 subalterno 16, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
35. Particella 58 subalterno 17, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
36. Particella 58 subalterno 18, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Cat Stale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
37. Particella 58 subalterno 19, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
38. Particella 58 subalterno 20, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale E 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
39. Particella 58 subalterno 21, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 35 (trentacinque), superficie catastale totale mq. 41 (quarantuno), Rendita Catastale Euro 95,80 (novantacinque virgola ottanta);
40. Particella 58 subalterno 42, Località Arcille Snc, piano T, area urbana di mq. 110 (centodieci);
41. Particella 58 subalterno 43, Località Arcille Snc, piano SI-S2, area urbana di mq. 2.480 (duemilaquattrocentootanta);
42. Particella 58 subalterno 44, Località Arcille Snc, piano SI-S2, area urbana di mq. 1.480 (millequattrocentootanta);

Si precisa che sono parti comuni alle suddette unità immobiliari anche i subalterni 45, 46, 47, 48 e 49 della particella 58 del foglio 120 del Catasto Fabbricati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 del codice civile.

1.2 Verifica ipocatastale

La verifica ha confermato i dati inseriti nella "Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del [REDACTED] [REDACTED] data alla esecuzione immobiliare in oggetto.

La verifica è stata estesa fino a tutto il 07/11/2022 che si allega alla presente.

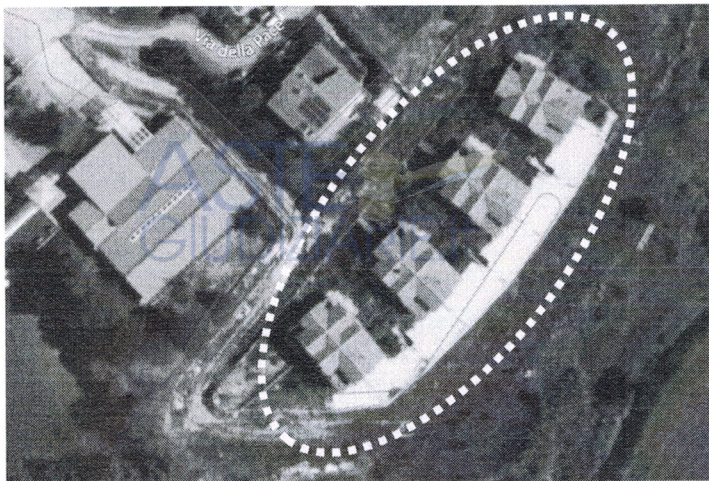
2. 2° Quesito:

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

2.2.1 Descrizione degli immobili.

In data 07/05/2021 è stato effettuato un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituite da n. 16 appartamenti, n. 18 autorimesse e n. 4 magazzini oltre a n. 3 aree urbane seguiti dai successivi del 28/03/2022 e del 11/04/2022.

Il complesso immobiliare posto ai margini della Frazione di Arcille, nel comune di Campagnatico, è stato



realizzato a seguito dell'attuazione del Piano di Lottizzazione della sottozona denominata C.c.4 di iniziativa privata, ed è costituito da 4 palazzine con sviluppo su due livelli fuori terra oltre il terzo livello adibito a deposito occasionale collegate tra di loro da una grande terrazza pavimentata al di sotto della quale sono ubicati n. 18 garages e le scale di accesso ad una parte degli appartamenti distribuiti ai livelli soprastanti.

2.2.2 Caratteristiche generali.

La frazione di Arcille del comune di Campagnatico (GR) è situata nella parte meridionale del territorio comunale, nel pianetto di Sant'Antonio in un'area pedecollinare al limite est della piana di Grosseto, nella Maremma. Il paese sorge sulla riva destra del fiume Ombrone, in un punto pianeggiante lungo l'omonima valle; a sud è delimitato dal corso del torrente Trasubbie, che va a immettersi nell'Ombrone poco distante, e che segna il confine con il comune di Scansano.

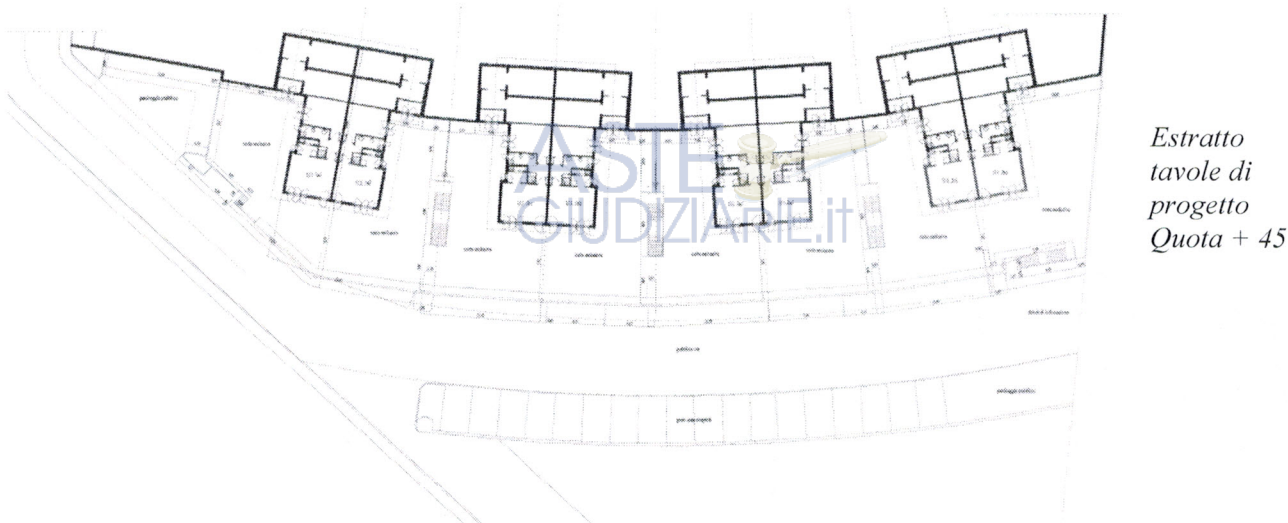
Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel centro abitato della Frazione, in prossimità della Chiesa accessibili dalla strada sterrata che costeggia l'edificio scolastico.

2.2.3 Descrizione degli immobili allo stato dei luoghi.

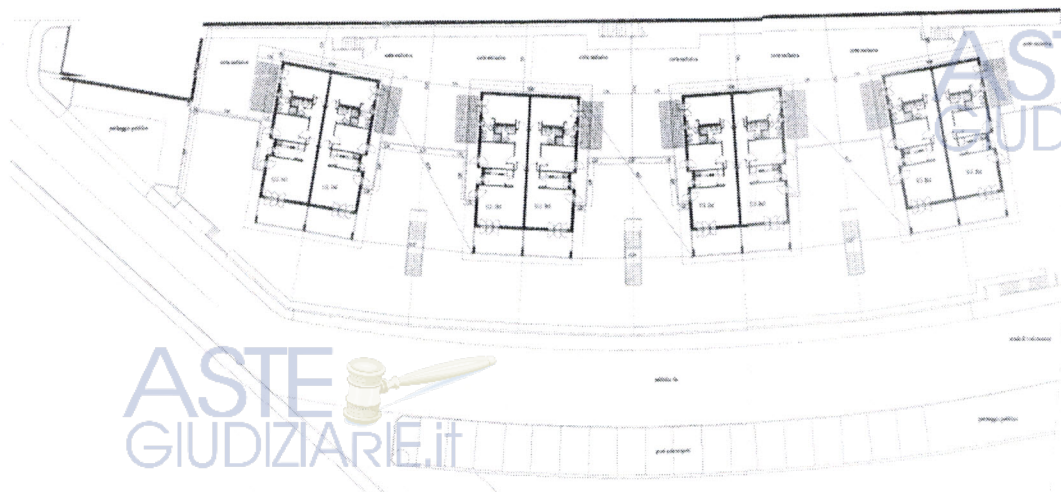
Il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito della attuazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata che prevedeva la realizzazione di 4 edifici costituiti complessivamente da n. 16 appartamenti posti sui due livelli dei fabbricati collegati tra di loro da una grande terrazza in cemento armato al di sotto della quale sono ubicati n. 18 garages e le scale di accesso ad una parte degli appartamenti distribuiti al livello soprastante a quota +45 come da elaborati grafici.



A livello della piastra soprastante i garage, a quota + 45 sono presenti 8 appartamenti accessibili mediante scale che dal livello della strada di lottizzazione antistante i garage, conducono alla piastra suddivisa in corti esclusive degli 8 appartamenti. Gli appartamenti, eguali tra di loro, sono costituiti da due vani oltre servizio igienico; sul retro erano previsti dei vuoti tecnici. La terrazza posta sul loro fronte costituisce corte esclusiva.

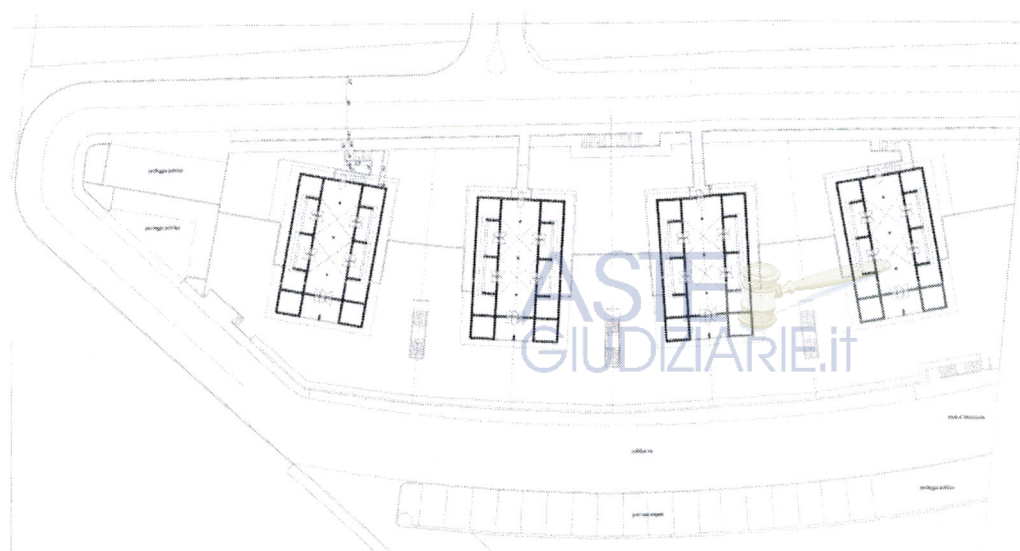


Al piano superiore, quota + 52 come da elaborati grafici, risultano presenti altri 8 appartamenti tra loro uguali accessibili dalle corti esclusive poste sul retro del complesso immobiliare. Gli appartamenti, più grandi di quelli sottostanti sono costituiti da 3 vani oltre servizi igienici.



*Estratto
tavole di
progetto
Quota + 52*

Al livello soprastante, a quota +55, sono presenti 4 sottotetti (depositi occasionali) accessibili in modo indipendente dalle scale e rampe poste sulla strada di lottizzazione ubicata a monte degli edifici, che risultano in parte da completare.



*Estratto
tavole di
progetto
Quota + 55*

Occorre evidenziare che i lavori non risultano essere stati ultimati e la convenzione urbanistica e i titoli edilizi risultano ormai scaduti per decorrenza dei termini.

Nei sopralluoghi effettuati sono emerse lievi difformità delle unità immobiliari rispetto agli elaborati del piano di lottizzazione che a mio avviso, non essendo terminati i lavori, in parte potranno essere oggetto di consistenza finale in parte resi conformi al piano di lottizzazione approvato.

Sarà pertanto necessario, al fine di completare la lottizzazione, presentare nuove pratiche edilizie relative sia al completamento delle opere di urbanizzazione sia al completamento degli edifici ed alle opere necessarie per il loro adeguamento impiantistico.

Il complesso immobiliare, a causa del tempo trascorso e del mancato completamento degli interventi previsti si presenta in stato di abbandono e di degrado.

Le opere di urbanizzazione primaria convenzionate in parte non risultano essere presenti e quelle presenti risultano incomplete e comunque in stato di abbandono ormai da molti anni, il che lascia presupporre a mio avviso che il dispendio economico per il loro ripristino, in assenza di certificazioni e atti propedeutici al collaudo, possa essere equivalente in termini economici a quanto sarebbe necessario per realizzarle ex novo.

Ne consegue che gli appartamenti non possono essere considerati autonomi tra loro e indipendenti funzionalmente proprio a causa della mancanza delle opere di urbanizzazione primaria (strada, reti tecnologiche, fognatura, ecc..) indispensabili a dare loro una autonomia funzionale e renderli agibili.

La lottizzazione della sottozona C.C.4 prevedeva, come da convenzione urbanistica ai rogiti

ep. 29080 raccolta 8498 registrata a Grosseto il 06.06.2006 al n. 1033, trascritta a Grosseto il 15.06.2006 al n. 10672 form. 6723, all'art. 3 l'impegno e l'obbligo, per la ditta lottizzante,

di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e alla cessione di aree di cui se ne riporta un estratto:

- 1) costruzione della rete stradale compresi parcheggi pubblici relativa alla Lottizzazione, quale riportata nella tavola 5.6.3 Strade pubbliche e 3.3.2 Uso del Suolo, come da allegati "C" e "D";
- 2) costruzione delle opere di acquedotto in conformità della tav. 5.6.2 dell'inserto allegato "E";
- 3) costruzione di tutte le opere di fognatura bianca e nera in conformità della tav. 5.6.2 dell'inserto allegato "E";
- 4) costruzione, d'intesa con il Comune e l'ENEL della rete di distribuzione di energia elettrica per uso privato, compresa la eventuale realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'area in conformità della tav. 5.6.4 dell'inserto allegato "F";
- 5) costruzione dell'impianto di illuminazione a servizio della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati ad uso pubblico in conformità della tav. 5.6.1 dell'inserto allegato "G";
- 6) costruzione, d'intesa con il Comune e la Società per la infrastrutturazione delle comunicazioni telefoniche, della rete telefonica, in canalizzazioni polifere e relativi pozzetti d'ispezione in conformità alla tav. 5.6.1 dell'inserto allegato "G";
- 7) sistemazioni degli spazi di verde pubblico in conformità della tav. 5.6.3 dell'inserto allegato "C", con alberature e attrezzature previste negli elaborati progettuali;
- 8) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Campagnatico, delle aree, opere, impianti e manufatti di cui alle precedenti opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico) (allegato "D");
- 9) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti secondo quanto precisato più avanti;
- 10) realizzazione impianto di distribuzione gas in rete sotterranea, collegato con la rete di distribuzione del concessionario comunale GEA spa o altro concessionario, o con installazione di unico impianto stoccaggio per l'intera lottizzazione, previa autorizzazione espressa da parte della Giunta Comunale;
- 11) Realizzazione della strada di PRG di accesso alla lottizzazione, strada esterna al lotto che congiunge lo stesso con la piazza Manzoni, così come individuata e progettata dall'Ufficio tecnico comunale (tavola allegata alla presente) come da delibera della Giunta Municipale n. 34 del 23 marzo 2006 (allegato "H");

Tali progettazioni delle opere di urbanizzazione dovranno essere unitarie cioè riferite alla intera area lottizzabile, ferma la possibilità di eseguire le opere a stralci funzionali ai singoli comparti edificatori che dovranno essere individuati e successivamente potranno essere realizzati singolarmente. (Si precisa che la progettazione e realizzazione congiunta delle opere di urbanizzazione ed edifici è la condizione minima di realizzabilità degli interventi interni ai comparti precitati, i quali ovviamente, qualora siano realizzate prima le opere di urbanizzazione sono da queste svincolate come tempi di realizzazione).

Come previsto dall'art. 14 della suddetta convenzione urbanistica la ditta lottizzante ha costituito fidejussione assicurativa rilasciata in data 2 maggio 2006 dalla

2.2.4 Dati metrici.

Al fine di determinare i dati metrici del complesso immobiliare, necessari per poter procedere poi alla stima del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene che questi debbano essere estratti dallo stesso piano di lottizzazione approvato dal comune e della sua variante non essendo le singole unità immobiliari dotate di una propria autonomia funzionale, tali da avere un congruo valore di mercato, in quanto la loro agibilità strettamente legata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione.

Dalla relazione tecnica allegata alla variante al Piano di Lottizzazione adottato con Deliberazione di C.C. n. 42 del 11/04/2007 ed approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 05/09/2007 risultano riportati i seguenti dati riepilogativi della lottizzazione in quanto a standard e indici urbanistici.

Standards urbanistici variati

Tabella riepilogativa degli indici urbanistici					
		da norme	lotto 1	lotto 2	somma 1+2
Area edificabile	mq	2.700	1.282,49	1417,5	2699,99
Cubatura massima	mc	3.000	1497,18	1497,18	2994,36
Indice fondiario					
Superficie coperta massima	mq		349,6	349,6	699,2
Rapporto di copertura	%		28,41	23,79	25,85
Tipologie			unica		
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	2994,36/6 779,57			0,44
Parcheggi pubblici	mq				412,91
Verde pubblico	mq				1463,66
Connettivo	mq				1976,51
Totale delle aree da cedere al Comune	mq				3853,08

Verifica degli standards urbanistici				
Abitanti da insediare	abitanti	mc 3000/80mc per ab		38
Dotazione complessiva di spazi pubblici (art. 3/4 DM 2/4/68 n.1444 pari a 12 mq per abitante)				
da ripartire nel seguente modo	da norme		di progetto	
Aree a parcheggio pubblico (3 mq/ab)	114 mq		412,91	
Aree per verde pubblico (9 mq/ab)	342 mq		1463,66	

3. 3° Quesito:

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

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, sia nell'indirizzo che nei dati catastali.

Arch. Michele Basta con studio professionale in Grosseto, Via Trento 14 – PEC: michele.basta@archinworldpec.it

Pagina 14 di 24

4. 4° Quesito:

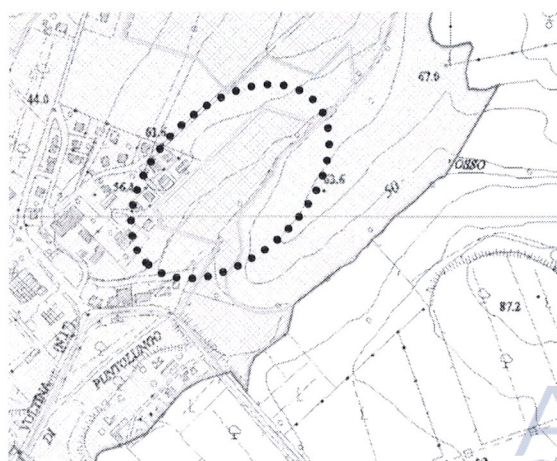
proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo stato dei luoghi alla data dei sopralluoghi risulta conforme con le planimetrie catastali; si rileva comunque che i lavori alla data odierna non risultano essere stati ultimati né per quanto attiene la consistenza finale degli edifici né per quella relativa alle opere di urbanizzazione.

5. 5° Quesito:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il piano strutturale individua l'area negli ambiti urbani da trasformare.



Estratto Piano Strutturale

Legenda

-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
Norme di dettaglio pag. 3 Norme generali punto 4.1
-  Ambiti urbani da da consolidare
Norme di dettaglio pag. 3 Norme generali punto 4.2
-  Ambiti urbani da trasformare
Norme di dettaglio pag. 3 Norme generali punto 4.3
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
Norme di dettaglio pag. 3 Norme generali punto 4.4

Estratto NTA Piano Strutturale

Elementi comuni a tutti i sistemi

Descrizione degli ambiti di caratterizzazione del territorio comunale

Ambito della città storica

Per città storica si intende l'insieme integrato costituito dal Centro Storico e dagli altri siti localizzati nel territorio comunale che presentano particolari qualità dal punto di vista storico, architettonico con una conformazione morfologica compiuta e paesaggisticamente rilevante.

Essa è generalmente rappresentata dall'edificato riportato nel Catasto Leopoldino

Ambito della città consolidata¹

Per città consolidata si intende la città esistente, stabilmente configurata e definita, generata anche dall'attuazione di strumenti urbanistici e non ulteriormente modificabile se non attraverso ampie demolizioni e ricostruzioni.

Ambito della città da consolidare

Per città da consolidare si intende la porzione di città avente in larga parte le caratteristiche della città consolidata ma all'interno della quale si rilevano spazi ed opportunità per il ridisegno urbano o possibilità di completamento edilizio contenute negli strumenti urbanistici vigenti ma non ancora attuate

Ambito della città da trasformare

Per città da trasformare si intende la porzione di territorio insediato per il quale si rende necessaria un'operazione di trasformazione dell'assetto morfologico e tipologico degli edifici e degli spazi aperti esistenti.

Le operazioni progettuali ad esso connesse riguarderanno la disciplina di dettaglio di:

- a) interventi volti alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di una singola parte di territorio, anche con alterazioni dei preesistenti rapporti urbanistici.
- b) interventi di modifica e/o sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente.
- c) interventi di nuova edificazione e/o di nuovo assetto degli spazi aperti.

UTOE DI ARCILLE**Descrizione**

L'ambito dell'UTOE di Arcille corrisponde al centro abitato di Arcille.

Obiettivo fondamentale della tutela sarà il mantenimento della caratteristica rurale, evitando aggiunte che possano modificare l'aspetto del paese dai significativi punti di vista della Strada provinciale all'altezza delle Tra subbie e della Strada Provinciale delle Conce, all'altezza dei Marrucheti e dei Poggi dell'oltre Ombrone.

La viabilità è caratterizzata dalla presenza in attraversamento al centro abitato, della Strada provinciale della Fronzina n. 24 e della Strada provinciale della Voltina n. 1

Il piano Strutturale prevede un radicale ridisegno di queste arterie, in corrispondenza dell'attraversamento del centro abitato di Arcille.

L'obiettivo è quello di eliminare il pericolosissimo incrocio delle strade della Voltina e della Fronzina in corrispondenza del Consorzio Agrario e sostituirlo con un'opera di infrastrutturazione complessa che:

- «c» sposti la Strada provinciale della Voltina, verso l'Ombrone con una bretella che staccandosi dall'attuale tracciato all'altezza dell'impianto di trattamento inerti del Perna si colleghi alla Strada per Campagnatico dopo il depuratore;
- «c» distacchi la Strada P. della Fronzina all'altezza dell'attuale Strada dell'Ansaldo e, passando a valle del rilievo del Podere

Arcillo, la colleghi al tracciato esistente dopo il cimitero e in corrispondenza della pericolosa curva di Poggio Grilli.

A fianco di questa riorganizzazione della viabilità sovra comunale si pongono due progetti speciali che influenzeranno notevolmente l'assetto urbanistico del paese. La formazione del percorso attrezzato o strada attrezzata della Ferrovia dell'Ansaldo, che congiungerà Baccinello ad Istia sorpassando l'Ombrone con un ponte sospeso e il guado sull'Ombrone che potrà consentire il collegamento tra il subsistema dei Poggi di Stertignano e quello del fondovalle, con un conseguente potenziamento degli apparati produttivi agricoli di Arcille.

Il paese esistente tenderà ad espandersi secondo linee già tracciate, in parte nella piana verso l'Ombrone, in parte a completamento del margine alto collinare, verso il Poggio Guadalti lungo la Strada Comunale 22.

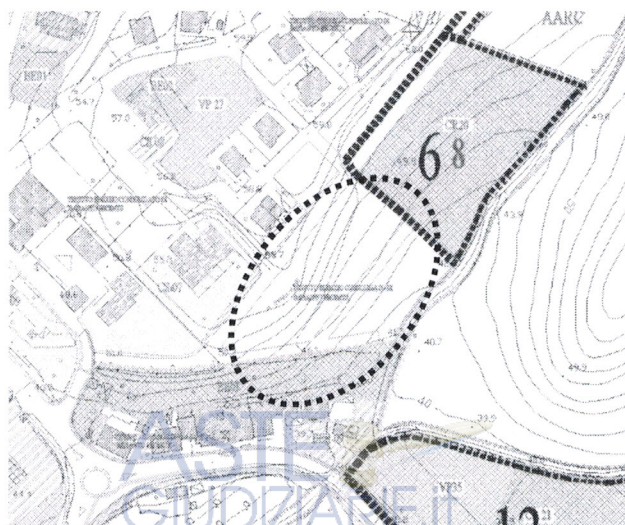
La parte produttiva si addenserà nella pianura a fianco degli impianti sportivi esistenti e del Consorzio Agrario.

Sarà possibile modificare, all'interno del nucleo urbano, una previsione produttiva posta a fianco del frantoio, all'uscita del paese, ed utilizzare il volume come addizione residenziale e commerciale.

Di seguito si allega l'estratto del quadro conoscitivo allegato al piano strutturale che riporta lo stato di attuazione del PRG allora vigente ed il regolamento urbanistico che inserisce l'area nel Tessuto Edilizio Consolidato di Impianto Recente.

**Estratto del Piano Strutturale****Quadro conoscitivo**

	Previsioni attuate o convenzionate ed in corso di attuazione
	Previsioni non attuate ed eliminate
	Previsioni non attuate e riconfermate nel Piano in modo integrale
	Previsioni non attuate o attuate parzialmente e riconfermate nel Piano con modifiche anche sostanziali
	Centri storici o aree complesse



Estratto Piano Strutturale

Legenda:

	CAMPI OMogenei PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LA DOTAZIONE DEL COMPARTO: PRESENZA SOTTOPOSTO AD ESproprio
	INSEDIAMENTO REALIZZATO CONSOLIDATO DI IMPIANTO ANTICO
	INSEDIAMENTO REALIZZATO CONSOLIDATO DI IMPIANTO MODERNO
	INSEDIAMENTO REALIZZATO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE
	ELEMENTI PAESISTICI OMogenei PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO: PRESENZA SOTTOPOSTO AD ESproprio

Sull'area ed in particolare sull'edificio oggetto della presente non sono presenti vincoli paesaggistici istituiti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04; l'edificio non risulta notificato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04.

6. 6° Quesito:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Campagnatico sono stati rinvenuti i seguenti atti amministrativi relativi alla lottizzazione della Sottozona C.C.4 in loc. Arcille.

1. Deliberazione di C.C. n. 57 del 23.12.2005 Approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione della Sottozona C.C.4. in Loc. Arcille;
2. Deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 13.03.2006 Approvazione del "Progetto per la costruzione della strada di accesso alla Lottizzazione della Sottozona C.C.4 in Arcille;
3. Permesso di Costruire n. 47 prot. 11046 del 09.08.2006 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del PdL C.C.4 in loc. Arcille;
4. Convenzione di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42 e s.m.i. del 19.05.2006 rep. 29080, raccolta n. 8494 registrata a Grosseto il 06.06.2006 al n. 1033, trascritto a Grosseto il 15.06.2006 al n. 10672 d'ordine ed al n. 6723 formalità;
5. Permesso di Costruire n. 50 prot. 12463 del 07.09.2006 per realizzazione di "Nuova Edificazione – Lottizzazione";
6. Comunicazione di inizio lavori prot. 14679 del 30.10.2006;
7. Deliberazione di C.C. n. 42 del 11.04.2007 di adozione della variante al Piano di Lottizzazione;
8. Deliberazione di C.C. n. 62 del 05.09.2007 di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione;

9. Svincolo Polizza Fidejussoria prot. [REDACTED] relativa al PdC 50/2006 rilasciata dalla [REDACTED] a garanzia degli oneri di urbanizzazione.

Tra la documentazione non risulta essere stato rinvenuto il progetto ai sensi dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05.12.1997;

Si evidenzia che la convenzione urbanistica, essendo trascorsi 10 anni, risulta scaduta come risultano scaduti i titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione ed alla edificazione della lottizzazione.

Si ritiene che al fine del completamento delle opere debbano essere richiesti titoli edilizi a completamento delle opere previste dal piano di lottizzazione, così da determinare la consistenza finale sia delle opere edilizie sia delle opere di urbanizzazione primaria.

7. 7° Quesito:

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

Le unità immobiliari allo stato attuale, seppur di fatto quasi completate, a mio avviso non possono essere considerate come singoli lotti autonomi tra loro e indipendenti funzionalmente a causa della mancanza delle opere di urbanizzazione primaria (strada, reti tecnologiche, fognatura, ecc..) indispensabili a dare loro una specifica autonomia funzionale così da renderli agibili ed abitabili.

Per tali motivazioni si ritiene che sia giustificata la vendita dei beni in un UNICO LOTTO.

8. 8° Quesito:

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

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione, comporta a mio avviso l'impossibilità di associare le singole unità immobiliari a lotti separabili.

La vendita dei singoli appartamenti comporterebbe sempre la necessità di realizzare tutte le opere di urbanizzazione che risultano da ripartire tra tutte le unità immobiliari con la possibilità di comportare una diminuzione del valore del complesso immobiliare se venduto nella sua interezza.

Per tale motivazione non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione dei singoli beni oggetto di esecuzione.

9. 9° Quesito:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano

registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

10. 10° Quesito:

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

Come riportato nel quesito che precede l'immobile non risulta occupato.

11. 11° Quesito:

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

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria sull'immobile oggetto di stima non gravano, vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità,

Non gravano altresì vincoli o oneri di natura condominiale e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Si rileva la presenza, seppur scaduto il Piano di Lottizzazione, della convenzione di lottizzazione ai [REDACTED] registrata a Grosseto il 06.06.2006 al n. 1033, trascritta a Grosseto il 15.06.2006 al n. 10672 form. 6723, che specifica i rapporti e gli obblighi tra lottizzanti e amministrazione pubblica.

12. 12° Quesito:

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

12.1 Criterio di stima.

Il criterio di stima utilizzato è quello della determinazione del valore di realizzazione di tutte le opere, basato sulla logica di considerare la lottizzazione come un bene in corso di produzione.

Al valore così determinato dovranno essere scomputati i costi per la realizzazione e/o completamento delle opere di urbanizzazione e di manutenzione e/o adeguamento degli edifici.

12.2 Valore dell'immobile.

Al fine di determinare il costo di costruzione dell'immobile è stato fatto riferimento alla "tabella dei costi di costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2022 di cui alla Delibera di adozione del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto del 18 novembre 2021.

La tabella 1.0.0 "Nuove Costruzioni", punto 1.2.0 "Edifici residenziali di tipo medio" prevede un importo minimo dei costi di costruzione di €/mc 355,00 vuoto per pieno¹ così determinati:

	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Valore
Volume Piano di lottizzazione	mc	2 994,36	355,00 €	1 062 997,80 €
Volume piano garage *	mc	1 267,35	177,50 €	224 955,16 €
Volume depositi occasionali*	mc	935,42	266,25 €	249 056,64 €
Incidenza terreno edificabile	mc	2 994,36	30,00 €	89 830,80 €
Opere di urbanizzazione	mq	2389,42	120,00 €	286 730,40 €
Verde pubblico	mq	1463,66	25,00 €	36 591,50 €
Spese tecniche pari al 15% lavori	%			292 524,34 €
SOMMANO				2 242 686,64 €

* Volumetria non inserita nel computo dei volumi del Piano di Lottizzazione (vedi tavole allegate alla variante del PdL)

Tenuto conto che:

- al fine di rendere funzionali ed abitabili le singole unità immobiliari dovranno essere presentate nuove pratiche edilizie a completamento sia dei lavori edili sia delle opere di urbanizzazione;
- per le opere di urbanizzazione, ritell'impossibilità di effettuare verifiche sulle opere già realizzate in quanto prive di qualsiasi certificazione e/o collaudi, per la loro realizzazione si stima un costo parametrico di 120.00 €/mq desunto da indagini di mercato per opere analoghe;
- per quanto attiene il verde pubblico in mancanza anche del progetto di completamento, si stima un costo di 25 €/mq desunto da indagini di mercato per opere analoghe;
- per quanto riguarda gli interventi da realizzare sulle singole unità immobiliari tesi ove necessario al loro completamento, a renderli conformi agli elaborati del piano di lottizzazione nella loro consistenza di fine lavori, alla loro revisione in termini manutentivi e di adeguamento normativo, si stima sulla base della "tabella dei costi di costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" sopra citata un costo di 300,00 €/mq pari a circa 2/3 del valore della ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero pari ad € 417,00 (tabella 2.0.0 Ristrutturazioni e restauri – punto 2.1.1);

si ritengono tali costi così riassumibili:

¹ I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotte del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Valore
Lavori di manutenzione delle unità immobiliari	mq	1026,48	300,00 €	307 944,00 €
Opere di urbanizzazione	mq	2389,42	120,00 €	286 730,40 €
Verde pubblico	mq	1463,66	25,00 €	36 591,50 €
Spese tecniche pari al 15% lavori	%			94 689,89 €
Utile di impresa pari al 16%	%			358 829,86 €
SOMMANO				1 084 785,65 €

Pertanto il valore venale "V" dell'immobile risulta pari a:

2 242 686,64 € a detrarre 1 084 785,65 € pari a 1 157 900,99 €

arrotondato:

V= € 1 150 000,00 (unmilione centocinquanta mila/00)

12.3 Formazione del Lotto di Vendita.

Piena proprietà di piano di lottizzazione posto nella Frazione di Arcille, nel comune di Campagnatico (GR), composto da n. 16 unità abitative, n. 18 garage, n. 4 magazzini e n. 3 aree urbane individuate al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico al Foglio 120 censite come segue:

1. Particella 58 subalterno 22, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 76 (settantasei) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 68 (sessantotto), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);
2. Particella 58 subalterno 23, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);
3. Particella 58 subalterno 24, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 75 (settantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 68 (sessantotto), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);
4. Particella 58 subalterno 25, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);
5. Particella 58 subalterno 26, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 64 (sessantaquattro), Rendita Catastale Euro 289,22 (duecentoottantanove virgola ventidue);
6. Particella 58 subalterno 27, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 71 (settantuno) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);
7. Particella 58 subalterno 28, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq. 70 (settanta) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 289,22 (duecentoottantanove virgola ventidue);
8. Particella 58 subalterno 29, Località Arcille Snc, piano SI, categoria A/2, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 69 (sessantanove) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 63 (sessantatré), Rendita Catastale Euro 253,06 (duecentocinquantaquattro virgola zero sei);

9. Particella 58 subalterno 30, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, 5, superficie catastale totale mq. 83 (ottantatré) e, con esclusione delle aree scoperte mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
10. Particella 58 subalterno 31, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 85 (ottantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 73 (settantatré), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
11. Particella 58 subalterno 32, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
12. Particella 58 subalterno 33, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 85 (ottantacinque) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 73 (settantatré), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
13. Particella 58 subalterno 34, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
14. Particella 58 subalterno 35, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
15. Particella 58 subalterno 36, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
16. Particella 58 subalterno 37, Località Arcille Snc, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 84 (ottantaquattro) e, con esclusione delle aree scoperte, mq. 72 (settantadue), Rendita Catastale Euro 361 ,52 (trecentosessantuno virgola cinquantadue);
17. Particella 58 subalterno 38, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 78 (settantotto), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
18. Particella 58 subalterno 39, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 79 (settantanove), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
19. Particella 58 subalterno 40, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 78 (settantotto), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
20. Particella 58 subalterno 41, Località Arcille Snc, piano 1, categoria C/2, classe 3, mq. 70 (settanta), superficie catastale totale mq. 79 (settantanove), Rendita Catastale Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro);
21. Particella 58 subalterno 3, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 42 (quarantadue), superficie catastale totale mq. 48 (quarantotto), Rendita Catastale Euro 114,96 (centoquattordici virgola novantasei);
22. Particella 58 subalterno 4, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 27 (ventisette), superficie catastale totale mq. 31 (trentuno), Rendita Catastale Euro 73,90 (settantatré virgola novanta);
23. Particella 58 subalterno 5, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 28 (ventotto), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita Catastale Euro 76,64 (settantasei virgola sessantaquattro);
24. Particella 58 subalterno 6, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 28 (ventotto), superficie catastale totale mq. 32 (trentadue), Rendita Catastale Euro 76,64 (settantasei virgola sessantaquattro);
25. Particella 58 subalterno 7, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 23 (ventitré), superficie catastale totale mq. 27 (ventisette), Rendita Catastale Euro 62,96 (sessantadue virgola novantasei);

26. Particella 58 subalterno 8, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
27. Particella 58 subalterno 9, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
28. Particella 58 subalterno 10, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
29. Particella 58 subalterno 11, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
30. Particella 58 subalterno 12, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 29 (ventinove), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita Catastale Euro 79,38 (settantanove virgola trentotto);
31. Particella 58 subalterno 13, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 24 (ventiquattro), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale Euro 65,69 (sessantacinque virgola sessantanove);
32. Particella 58 subalterno 14, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
33. Particella 58 subalterno 15, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
34. Particella 58 subalterno 16, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 26 (ventisei), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 71,17 (settantuno virgola diciassette);
35. Particella 58 subalterno 17, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 30 (trenta), Rendita 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
36. Particella 58 subalterno 18, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale Euro 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
37. Particella 58 subalterno 19, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 28 (ventotto), Rendita Catastale 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
38. Particella 58 subalterno 20, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 25 (venticinque), superficie catastale totale mq. 29 (ventinove), Rendita Catastale E 68,43 (sessantotto virgola quarantatré);
39. Particella 58 subalterno 21, Località Arcille Snc, piano S2, categoria C/6, classe 4, mq. 35 (trentacinque), superficie catastale totale mq. 41 (quarantuno), Rendita Catastale Euro 95,80 (novantacinque virgola ottanta);
40. Particella 58 subalterno 42, Località Arcille Snc, piano T, area urbana di mq. 110 (centodieci);
41. Particella 58 subalterno 43, Località Arcille Snc, piano S1-S2, area urbana di mq. 2.480 (duemilaquattrocentottanta);
42. Particella 58 subalterno 44, Località Arcille Snc, piano S1-S2, area urbana di mq. 1.480 (millequattrocentottanta);

Si precisa che sono parti comuni alle suddette unità immobiliari anche i subalterni 45, 46, 47, 48 e 49 della particella 58 del foglio 120 del Catasto Fabbricati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 del codice civile.

Immobile di proprietà della

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 1 150 000,00

Diconsi: (unmilione centocinquanta mila/00 euro)



Alla presente relazione allega la seguente documentazione:

1. Documentazione catastale (visure, planimetrie catastale);
2. Documentazione fotografica.
3. Copia convenzione piano di lottizzazione
4. Ispezioni ipotecarie;



La presente relazione si compone di 24 pagine dattiloscritte.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in esecuzione del ricevuto incarico e si firma

Grosseto li, 07/11/2020

Il C.T.U.
Dott. Arch. Michele Basta



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Arch. Michele Basta con studio professionale in Grosseto, Via Trento 14 – PEC: michele.basta@archiworldpec.it

Pagina 24 di 24