



TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 73/2022



Creditore



INTESA SAN PAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158 - P.IVA 11991500015)

Debitore



)



GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò



C.T.U.: Arch. Francesca Mazzini



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



relativa alla stima di beni immobili



## PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.: MZZFNC86R50E202Q, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L.Porciatti n.33, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà dei soggetti esecutati.

In data 17 febbraio 2023 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**1° QUESITO** - *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 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° QUESITO** - *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

4° QUESITO - *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5° QUESITO - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6° QUESITO - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato 27;*

7° QUESITO - *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8° QUESITO - *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n.1078;*

9° QUESITO - *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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° QUESITO** - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11° QUESITO** - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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° QUESITO** - Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

## BENI OGGETTO DI STIMA

### PREMESSA

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2022 (trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 20 giugno 2022 di cui al Registro Generale 10776, Registro Particolare 8120) venivano pignorati n°3 beni immobili, nello specifico:

- 1) Foglio 83, particella 246, sub. 8 (appartamento per civile abitazione);
- 2) Foglio 83, particella 246, sub. 4 (autorimessa);
- 3) Foglio 83, particella 246, sub. 5 (autorimessa).

Con verbale del 01/06/2023, al creditore procedente, veniva confermata la rinuncia parziale al pignoramento limitatamente all'unità negoziale costituita dal garage distinto al NCEU di Gavorrano Foglio



83, Part. 246, Sub. 4, che per questo motivo non sarà oggetto di valutazione nella presente relazione.

### DESCIZIONE SINTENTICA BENI OGGETTO DI STIMA

Il giorno 24/03/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente al professionista delegato alla vendita Avv. Giogli Daniela e l'esperto estimatore per gli impianti Ing. Daniele Felici.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e una terrazza, e un garage a piano terra, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2022 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 20 giugno 2022 di cui al Registro Generale 10776, Registro Particolare 8120, promosso da :

INTESA SAN PAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158 - P.IVA 11991500015)  
contro

Nello specifico i beni immobili oggetto di pignoramento risultano essere costituiti da:

Appartamento per civile abitazione sito in Bagno di Gavorrano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavorrano al Foglio 83, particella 246, sub. 8, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq e R.C. Euro 596,51

e

Garage sito in Bagno di Gavorrano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavorrano al Foglio 83, particella 246, sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq e R.C. Euro 75,56.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

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

**1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

**1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 08/09/2023, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

I) TRASCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 8022 Registro Generale I 1825

Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 23377/9426 del 22/07/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

per la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

2) TRASCRIZIONE del 24/07/2003 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 11826  
Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 23378/9427 DEL 22/07/2003  
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 150.000,00

a favore  
BANCA TOSCANA S.P.A. (C.F. 05272250480) per la quota di 1/1 della proprietà;

contro

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

3) TRASCRIZIONE del 20/06/2022 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 10776  
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 902 del 27/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

INTESA SAN PAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158) Torino (TO) per la quota di 1/1 della proprietà;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

a di

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4) TRASCRIZIONE del 08/06/2023 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 9406

Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 356 del 22/02/2022

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Capitale € 150.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A favore

BANCA TOSCANA S.P.A. (C.F. 05272250480) Firenze (FI) per la quota di 1/1 della proprietà;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*(Vedi Allegato 2\_ Ispezioni Ipotecarie)*

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Il bene di cui trattasi, oltre il ventennio, risulta così pervenuto:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE del 22/10/1980 - Registro Particolare 9444 Registro Generale 12594

Repertorio 72029/14929

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a favore

nato a Caltanissetta

per

la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



E (C) nata a Nicosia (EN) il 18/11/1930 per la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con C

, nato a San Martino in Pensilis (CB) il 12/12/1932 per la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con C

, nata a Caltanissetta (CL) quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con

vetrano (TP) il 03/10/1941 per la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con C

, nata a Caltanissetta (CL) il 12/07/1940 per la quota di 1/6 della proprietà in regime di comunione dei beni con V

Contro

(C) della proprietà;

la quota di 1/2 della proprietà.

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca e consultazione atti cartacei presso archivio della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

#### 1.4 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Gavignano, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

Appartamento per civile abitazione sito in Bagno di Gavignano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavignano al Foglio 83, particella 246, sub. 8, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq e R.C. Euro 596,51 e

Garage sito in Bagno di Gavignano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavignano al Foglio 83, particella 246, sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie

catastale 21 mq e R.C. Euro 75,56.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

(vedi Allegato I\_Documentazione catastale)

#### RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

#### 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE IMMOBILI PIGNORATO

##### Caratteristiche estrinseche e intrinseche del fabbricato

L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra situato nel paese di Bagno di Gavorrano in Via Piero Gobetti n.4; ci troviamo nel comune di Gavorrano in provincia di Grosseto, il capoluogo dista circa 37 km. Il fabbricato è costituito da quattro appartamenti distribuiti su due piani e relative autorimesse al piano terra, un'ampia corte pertinenziale lasciata a giardino circonda l'intero edificio. Il livello manutentivo esterno del fabbricato risulta essere mediocre e le finiture complessive e le caratteristiche architettoniche sono di tipo semplice. Per quanto è stato possibile accertare dagli elaborati tecnici reperiti e dalle foto aeree storiche, si può affermare che con ogni probabilità la realizzazione del fabbricato risale alla fine degli anni '70 – primi anni '80.

##### Descrizione degli immobili

##### Appartamento per civile abitazione

Indirizzo: Via Piero Gobetti n.4, Bagno di Gavorrano comune di Gavorrano (GR)

Identificativi catastali: C.F. comune di Gavorrano (GR), F. 83, part. 246, sub.8

Si accede all'appartamento dalla scala interna condominiale, sul disimpegno d'ingresso si affacciano in senso orario il corridoio che conduce alla zona notte, poi la cucina abitabile di circa 11 mq, il soggiorno di 24 mq con terrazza di 7,80 mq, poi un piccolo ripostiglio di 1,75 mq e un piccolo servizio igienico cieco di 1,75 mq. Dal disimpegno della zona notte invece in senso orario troviamo una camera da letto di circa 14 mq, poi una seconda camera di 16,60 mq e sul fondo del disimpegno troviamo un servizio igienico con finestra di 6,85 mq.

L'altezza media interna dei locali è di 2,70 m.

L'immobile nel complesso presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 85 mq.

#### **Finiture**

Gli infissi sono in legno tipo douglas con vetro doppio dotati di tapparelle oscuranti in pvc; la pavimentazione interna si presenta in ceramica con decorazioni tipiche degli anni 60-70; le porte interne sono in legno tamburato color legno scuro così come il portoncino d'ingresso; i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa bianchi.

I servizi igienici presentano rivestimento parietale in gres colore chiaro ed elementi di arredo in porcellana bianca standard (wc, bidet, lavabo e doccia).

#### **Pertinenze**

Si accede all'appartamento da una scala condominiale posta sotto il portico a pilotis al quale si accede da un cortile esterno che circonda l'intero edificio.

#### **Stato di manutenzione**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'ing. Daniele Felici.

#### **Confini**

Il sub. 8 confina con Foglio 83, particella 246, sub. 9, corte comune e rampa scala condominiale.

#### Autorimessa

Indirizzo: Via Piero Gobetti n.4, Bagno di Gavorrano comune di Gavorrano (GR)

Identificativi catastali: C.F. comune di Gavormano (GR), F. 83, part. 246, sub.5

Si accede all'autorimessa tramite corte comune esterna dove si trova una porta basculante e dall'androne interno delle scale condominiali.

Il locale è unico, intonacato e tinteggiato bianco, pavimentazione in klinker ed è provvisto di pila e attacco lavatrice.

L'altezza media interna dei locali è di 2,20 m.

#### Stato di manutenzione

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

#### Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Daniele Felici.

#### Confini

Il sub. 5 confina con Foglio 83, particella 246, sub. 1, corte comune e rampa scala condominiale.

*(Vedi Allegato n.3\_Documentazione fotografica)*

#### 2.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici tecnici comunali, calcolando le superfici commerciali oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi *(rilevati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)*.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. residenziale	101 mq	100%	101,00 mq
Sup. comm. autorimessa	23 mq	100%	23,00 mq



**RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:*

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

Come già esposto nella premessa del 1° quesito, nell'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2022 (trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 20 giugno 2022 di cui al Registro Generale 10776, Registro Particolare 8120) venivano pignorati n°3 beni immobili, nello specifico:

- 1) Foglio 83, particella 246, sub. 8 (appartamento per civile abitazione);
- 2) Foglio 83, particella 246, sub. 4 (autorimessa);
- 3) Foglio 83, particella 246, sub. 5 (autorimessa).

Con verbale del 01/06/2023, al creditore procedente, veniva confermata la rinuncia parziale al pignoramento limitatamente all'unità negoziale costituita dal garage distinto al NCEU di Gavornano Foglio 83, Part. 246, Sub. 4, che per questo motivo non sarà oggetto di valutazione nella presente relazione.

Ad esclusione pertanto del garage escluso dal pignoramento (Foglio 83, particella 246, sub. 4) i dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI oggetto di stima, come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

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

**4.1 CONFORMITA' CATASTALE**

Gli immobili risultano essere accatastati al catasto edilizio urbano del comune di Castiglione della Pescaia come segue:

Appartamento per civile abitazione sito in Bagno di Gavornano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavornano al Foglio 83, particella 246, sub. 8, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq e R.C. Euro 596,51

e

Garage sito in Bagno di Gavornano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavornano al Foglio 83, particella 246, sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq e R.C. Euro 75,56.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;  
per la quota di  
1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

Appartamento per civile abitazione

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie catastali delle unità immobiliari con lo stato di fatto si rileva che nelle planimetrie catastali non risulta perfettamente essere riportato lo stato attuale dei luoghi. La modesta difformità riscontrata riguarda lo spostamento del tramezzo fra ripostiglio e servizio igienico nell'appartamento. Si fa presente che tale imprecisione si considera valutabile come minima difformità rispetto allo stato dei luoghi tale da non modificare né la consistenza né la rendita dell'immobile. Per di più non essendo state reperite pratiche edilizie dall'ufficio tecnico comunale, attesi lo stato legittimo dell'immobile, si ritiene che non debba essere presentata una variazione della planimetria catastale.

Garage

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie catastali delle unità immobiliari con lo stato di fatto si rileva che nelle planimetrie catastali risulta sostanzialmente essere riportato lo stato attuale dei luoghi. Per cui si ritiene che non debba essere presentata una variazione della planimetria catastale.

## RISPOSTA AL 5° QUESITO:

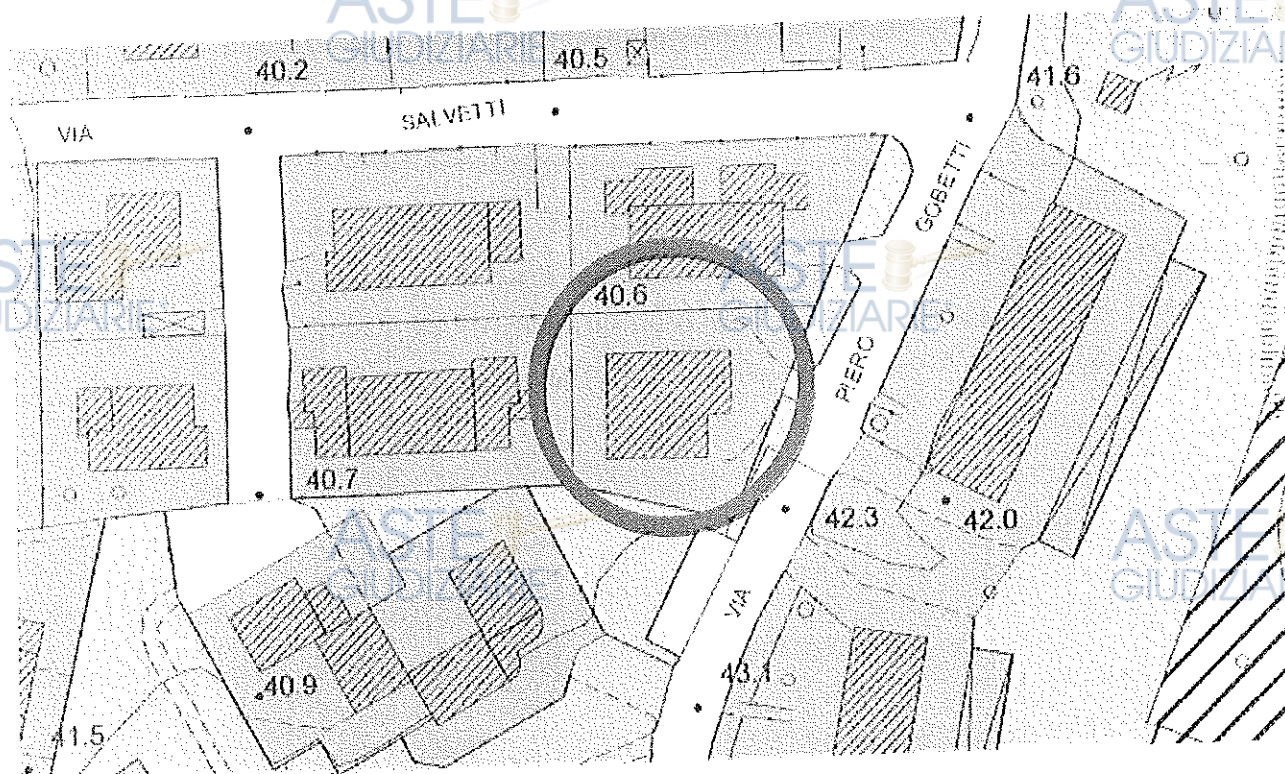
*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Gavorrano (DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 del 21-11-2022) l'immobile in oggetto ricade è parte di dei Tessuti della città contemporanea Tcc1 – Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti, regolato dall'art. 28 delle NTA e per in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.

*Tessuti della città contemporanea*

☐ Tcc1 - Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti (art. 28)



Estratto di mappa da Tav. 2.4 Bagno di Gavorrano

## RISPOSTA AL 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

#### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata il 17/05/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavornano, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento non sono state reperite pratiche edilizie così come riportato nella comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico ricevuta via pec in data 24/06/2023.

#### RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

#### 7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono POSSONO ESSERE DIVISI IN PIU' LOTTI.

#### RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

#### LOTTO I



Appartamento per civile abitazione, sito in Bagno di Gavornano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavornano al Foglio 83, particella 246, sub. 8, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq e R.C. Euro 596,51.

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

la quota di

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

## LOTTO 2

Garage sito in Bagno di Gavornano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavornano al Foglio 83, particella 246, sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq e R.C. Euro 75,56.

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

In forza di nell'atto di pignoramento immobiliare del 27 maggio 2022 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 20 giugno 2022 di cui al Registro Generale 10776, Registro Particolare 8120, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.

### **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

#### 9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali, per quanto è stato possibile rinvenire, non risultano presenti contratti di locazione in essere per cui gli immobili oggetto della presente procedura sono da considerarsi LIBERI.

#### RISPOSTA AL 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;

#### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* NON RIENTRA tra i casi previsti dal quesito n. 10.

#### RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

#### 11.1

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO VINCOLI sugli immobili oggetto di stima.

#### 11.2

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per quanto è stato possibile accertare, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

#### 11.3

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.

## RISPOSTA AL 12° QUESITO :

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

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, dei beni in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo" operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiaria rilevata.

### 12.2 STIMA

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 1.300,00 al mq di superficie commerciale

IMMOBILI A DESTINAZIONE AUTORIMESSA € 650,00 al mq di superficie commerciale

## 12.3 VALORE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

#### Appartamento per civile abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE F. 83, part. 246, sub. 8	€/mq	VALORE €
101,00 mq	1.300,00 €	131.300,00 €

Valore che si arrotonda a 132.000,00 € (centotrentaduemila euro)  
*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

### LOTTO 2

#### Autorimessa

SUPERFICIE COMMERCIALE F. 83, part. 246, sub. 5	€/mq	VALORE €
23,00 mq	650,00 €	14.950,00 €

Valore che si arrotonda a 15.000,00 € (quindicimila euro)  
*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*



## LOTTO "I"

Appartamento per civile abitazione sito in Bagno di Gavornano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavornano al Foglio 83, particella 246, sub. 8, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 96 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq e R.C. Euro 596,51.

Si accede all'appartamento dalla scala interna condominiale, sul disimpegno d'ingresso si affacciano in senso orario il corridoio che conduce alla zona notte, poi la cucina abitabile di circa 11 mq, il soggiorno di 24 mq con terrazza di 7,80 mq, poi un piccolo ripostiglio di 1,75 mq e un piccolo servizio igienico cieco di 1,75 mq. Dal disimpegno della zona notte invece in senso orario troviamo una camera da letto di circa 14 mq, poi una seconda camera di 16,60 mq e sul fondo del disimpegno troviamo un servizio igienico con finestra di 6,85 mq.

L'altezza media interna dei locali è di 2,70 m.

L'immobile nel complesso presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 85 mq.

### Finiture

Gli infissi sono in legno tipo douglas con vetro doppio dotati di tapparelle oscuranti in pvc; la pavimentazione interna si presenta in ceramica con decorazioni tipiche degli anni 60-70; le porte interne sono in legno tamburato color legno scuro così come il portoncino d'ingresso; i terminali dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa bianchi.

I servizi igienici presentano rivestimento parietale in gres colore chiaro ed elementi di arredo in porcellana bianca standard (wc, bidet, lavabo e doccia).

### Pertinenze

Si accede all'appartamento da una scala condominiale posta sotto il portico a pilotis al quale si accede da un cortile esterno che circonda l'intero edificio.

### Stato di manutenzione

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

### Confini

Il sub. 8 confina con Foglio 83, particella 246, sub. 9, corte comune e rampa scala condominiale.

### Intestazione:

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

Conformità:

Non sono state reperite pratiche edilizie dall'ufficio tecnico comunale.

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto".

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie catastali delle unità immobiliari con lo stato di fatto si rileva che nelle planimetrie catastali non risulta perfettamente essere riportato lo stato attuale dei luoghi. La modesta difformità riscontrata riguarda lo spostamento del tramezzo fra ripostiglio e servizio igienico nell'appartamento. Si fa presente che tale imprecisione si considera valutabile come minima difformità rispetto allo stato dei luoghi tale da non modificare né la consistenza né la rendita dell'immobile. Per di più non essendo state reperite pratiche edilizie dall'ufficio tecnico comunale, attesi lo stato legittimo dell'immobile, si ritiene che non debba essere presentata una variazione della planimetria catastale.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**PREZZO BASE LOTTO "1":**

132.000,00 €

(centotrentaduemila euro)

**LOTTO "2"**

Garage sito in Bagno di Gavorrano in Via Piero Gobetti n.4, censito al catasto fabbricati del comune di Gavorrano al Foglio 83, **particella 246, sub. 5**, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq e R.C. Euro 75,56.

Si accede all'autorimessa tramite corte comune esterna dove si trova una porta basculante e dall'androne interno delle scale condominiali.

Il locale è unico, intonacato e tinteggiato bianco, pavimentazione in klinker ed è provvisto di pila e attacco lavatrice.

L'altezza media interna dei locali è di 2,20 m.

Stato di manutenzione

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini

Il sub. 5 confina con Foglio 83, particella 246, sub. 1, corte comune e rampa scala condominiale.

Intestazione:

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

E'

1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

Conformità:

Non sono state reperate pratiche edilizie dall'ufficio tecnico comunale.

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto".

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie catastali delle unità immobiliari con lo stato di fatto si rileva che nelle planimetrie catastali risulta sostanzialmente essere riportato lo stato attuale dei luoghi. Per cui si ritiene che non debba essere presentata una variazione della planimetria catastale.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

PREZZO BASE LOTTO "2":

15.000,00 €

(quindicimila euro)



ELENCO ALLEGATI:

*Allegato 1 \_ Documentazione catastale*

*Allegato 2 \_ Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 3 \_ Documentazione fotografica*

*Allegato 4 \_ Documentazione tecnica*



Grosseto, 18/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Francesca Mazzini

