

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa NICOLÒ CRISTINA

**RELAZIONE PERITALE****SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI**

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 17 gennaio 2025 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°08/2025, con incarico affidato relativo alla rinnovazione della perizia depositata in data 21/05/2023 dal precedente consulente tecnico nominato. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 21 gennaio 2025, sono stati sottoposti i seguenti quesiti:

**1° Quesito:** *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

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

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



**2° Quesito:** *segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

**3° Quesito:** *effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

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

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

*segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

*procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

**4° Quesito:** *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

**5° Quesito:** *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

**7° Quesito:** **descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato** indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

**8° Quesito:** **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**dire** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**9° Quesito:** **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;**

**10° Quesito:** **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

**11° Quesito:** **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



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

All'udienza di nomina del 17/01/2025 il G.E. ha precisato, inoltre, che:

*“- rientra nell'incarico affidato all'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. anche la valutazione del bene alla luce delle problematiche urbanistiche riscontrate;*

*- nell'ipotesi, come è quella in esame, ove sono stati individuati abusi non sanabili la stima, esclusa la commerciabilità - all'esito della definizione della pratica di condono con esito negativo -, deve tenere conto del valore dell'area di sedime e del valore di utilizzo del bene e non del valore di mercato;*

*considerato, dunque, che le risultanze dell'elaborato peritale depositato in data 21.5.2023 non risultano condivisibili essendo stato indicato il valore di mercato del bene;*

*ritenuto, dunque, doversi provvedere alla rinnovazione della perizia affidando l'incarico ad altro esperto stimatore;*

*osservato, inoltre, che nell'elaborato peritale l'esperto riferiva “Sulla base di quanto indicato in Premessa [relativamente alla commerciabilità del lotto 2] è opportuno formare due distinti lotti di valutazione ai fini della presente procedura giudiziaria sebbene condividano una medesima area pertinenziale, non oggetto del pignoramento, su cui insistono i vani tecnici, le tettoie e le vie di accesso ai due fabbricati pignorati e l'utenza elettrica sia la medesima per entrambi i beni pignorati”;*

*ritenuto, dunque, doversi invitare l'esperto nominato con il presente provvedimento, alla luce del criterio di stima di cui sopra, a verificare l'effettiva natura pertinenziale della corte al fine di consentire al GE le verifiche di cui all'art. 2912 c.c., nonché l'opportunità, alla luce delle caratteristiche dei beni pignorati, di procedere alla formazione di un unico lotto ovvero in due lotti distinti.”*



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



In data 08/04/2023 è stato eseguito il primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento, alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Stefano Colelli. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Orbetello e presso gli uffici dell'Agenda delle Entrate, un ulteriore sopralluogo in data 30/05/2025 ed un incontro con il tecnico comunale Arch. Tiziana di Segna.

### **Premessa**

Oggetto del pignoramento del 02/01/2015, trascritto a Grosseto in data 29/01/2015, è un compendio immobiliare sito nel comune di Monte Argentario (GR), in Loc. Terra Rossa di Monte Argentario, costituito da un fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale corredato di un manufatto con destinazione magazzini, locali di deposito e resede comune. Al momento del sopralluogo il compendio era costituito da due fabbricati, entrambi a destinazione residenziale, con piccola corte comune non delimitata.

Gli immobili suddetti sono **attualmente** censiti al Catasto della provincia di Grosseto come segue:

- *Abitazione di tipo popolare* sita nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 5 – p.T – cat. A/4 – rendita € 387,34.
- *Abitazione di tipo economico* sita nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 7 – p.T – cat. A/3 – rendita € 555,19.

Fa parte del compendio pignorato anche il seguente bene comune non censibile, costituito dalla corte comune ai subb. 5 e 7.

- *BCNC* rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 – sub 1.

Fino al 26/09/2011 l'unità immobiliare al foglio 55, particella 226, subalterno 7, risultava censita come segue:

- *Magazzino* sito nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al Catasto

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 6 – p.T – cat. C/2 – rendita € 113,88.

I sopracitati immobili risultano intestati a:

xxxxxxx

La procedura esecutiva è promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, con sede a Siena (SI), c.f. **00884060526**, successivamente **Siena NPL 2018 s.r.l.**, con sede in Roma (RM), c.f. **14535321005**, creditori intervenuti: **EQUITALIA CENTRO SPA**, con sede in Firenze, viale Giacomo Matteotti n. 16, C.F. **03078981200**; **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**, con sede in Roma, via G. Grezar n. 14, C.F. **13756881002**.

Gli immobili oggetto di procedura sono siti nel comune di Monte Argentario, in prossimità della Strada Provinciale di Porto Ercole, in Località Terrarossa, nel versante est di una collinetta sopra il porto di Cala Galera, a circa 5 km dalla spiaggia della Feniglia, di seguito si riporta un estratto cartografico con sovrapposizione tra particelle catastali ed ortofoto estratto dal Geoportale GEOscopio della regione Toscana.



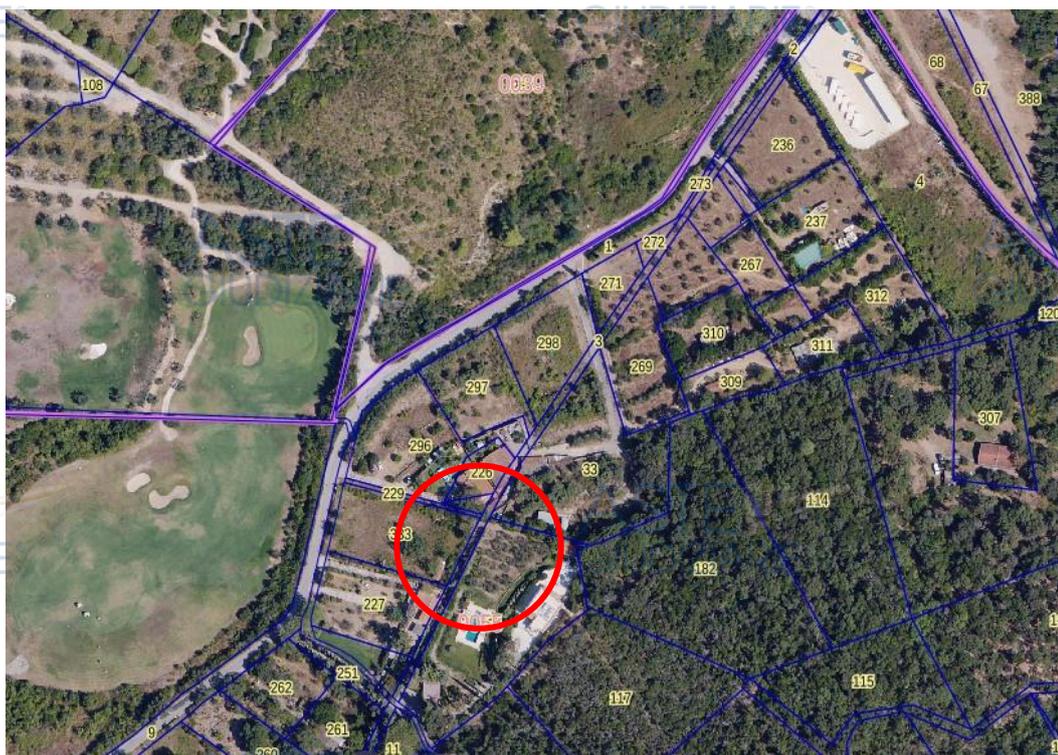
*Sovrapposto catasto-ortofoto*



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



## 1. QUESITO N.1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

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

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali degli immobili; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente relazione.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

## 1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel **verbale di pignoramento** di cui alla nota di trascrizione al r.g. **1089** e r.p. **892** del **29/01/2015** dell'atto giudiziario del **02/01/2015** n. rep. **3633** così come riportato al § 4 della presente memoria, relativi all'unità immobiliare identificata al sub. **5** della part. **226** del foglio **55**, corrispondono a quelli attuali, mentre i dati relativi al magazzino al sub **6** della part. **226** del foglio **55**, non corrispondono all'identificazione attuale dell'unità immobiliare, ma hanno in precedenza individuato l'immobile.

L'immobile identificato al Foglio **55**, particella **226**, sub. **5** risulta così identificato dalla sua COSTITUZIONE AL NCEU del 07/02/1986 in atti dal 22/11/1990 (n.86.1/1986).

L'immobile attualmente identificato al Foglio **55**, particella **226**, sub. **7** risulta così identificato dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2011 Pratica n. GR0157362 in atti dal **26/09/2011** MAGAZZINO-CIVILE ABITAZIONE (n. 68078.1/2011) e deriva dal foglio **5**, particella **226**, sub **6**, così identificata della FUSIONE del 11/12/2003 Pratica n. GR0128619 in atti dal 11/12/2003 FUSIONE (n. 13049.1/2003), che a sua volta derivava da:

- Foglio **55** Particella **226** Subalterno **2**;
- Foglio **55** Particella **226** Subalterno **3**;
- Foglio **55** Particella **226** Subalterno **4**;

Porzioni di fabbricato che risultavano così identificate dalla loro COSTITUZIONE del 07/02/1986 in atti dal 22/11/1990 (n.86.1/1986).

Entrambi i fabbricati insistono su Ente Urbano di 420 mq, attualmente identificato al Catasto Terreni con la particella **226** del Foglio **55**, così censito da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/09/1986 (n. 999986), derivante da fabbricato rurale della stessa superficie così dalla VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 29/09/1986 (n. 999985), a sua volta derivante da terreno seminativo della stessa superficie così dal FRAZIONAMENTO in atti dal 27/11/1985 (n. 141382), a sua volta derivante da:

- Foglio **55** Particella **31** di superficie pari a 5820 mq, così da Impianto meccanografico del 09/02/1977.

**Al momento della trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29/01/2015, l'immobile al sub. 6 era già identificato con il sub. 7 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2011 Pratica n. GR0157362 in atti dal 26/09/2011 MAGAZZINO-CIVILE ABITAZIONE (n. 68078.1/2011) dal 26/09/2011).**

## 2. QUESITO N.2

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

Non sono state rilevate carenze nella documentazione presentata.

## 3. QUESITO N.3

**effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;



Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è risultato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.

I beni sono catastalmente censiti come segue:

**Appartamento 1:**

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR):

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	226	5	A/4	4	6 vani	€ 387,34	
VIA TERRAROSSA Piano T							

**Intestato a:**

**Confini:** Fg. 55, Part. 226, Sub. 1

**Appartamento 2 (ex magazzino):**

Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario (GR):

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2012 Pratica n. GR0108890 in atti dal 26/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21132.1/2012)
55	226	7	A/3	1	5 vani	€ 555,19	
VIA TERRAROSSA Piano T							

**Intestato a:**

**Confini:** Fg. 55, Part. 226, Sub. 1

**Ente comune di particolare pertinenza di tutti i subb. oggetto di analisi:**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Foglio 55, Particella 226, Sub 1 – Corte comune ai subb. 5 e 7, presente nell'elaborato planimetrico della particella 226, non è presente la visura catastale.

**Confini:** Fg.55, Partt. 296, 3.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale.



### 3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

#### *Analisi Catasto Terreni*



Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune Censuario di Orbetello (GR) come da tabella seguente:



Fg.	P.IIa	Qualità	Sup. [m <sup>2</sup> ]	Dati derivanti da
55	226	Ente Urbano	420	Tipo Mappale del 20/09/2011 Pratica n. GR0155538 in atti dal 20/09/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 155538.1/2011)

La particella 226 al foglio 55, che ospita i fabbricati, risulta correttamente censita come Ente Urbano.



Relativamente alla rappresentazione in mappa del Fg. 55, P.IIa 226 si rileva quanto segue:



- Non risultano rappresentate le tettoie addossate al sub 5, sulla facciata lato nord ovest ed al sub 7 sulla facciata lato nord est, entrambe prive di titolo edilizio legittimante, quella addossata al sub 7 ricade, inoltre, certamente, nella particella 296, non oggetto di procedura.
- Sovrapponendo l'ortofoto alla mappa catastale sul Geoportale GEOscopio, è possibile individuare discrepanze relative al posizionamento di entrambi i fabbricati, si segnala, inoltre, che gli stessi sembrano ricadere, in parte, nella particella **3** al foglio **55**, il sub **7** e nella particella **296**, il sub **5**, non oggetto di analisi e di altre proprietà – si precisa che la particella **3** risulta catastalmente intestata al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO IDRICO.



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531





Le discrepanze relative al posizionamento dei fabbricati ed alle tettoie potranno essere eventualmente regolarizzate tramite la redazione di pratiche catastali tramite presentazione di "Tipo Mappale", previa verifica della posizione degli stessi all'interno della particella di proprietà, per la quale sarà opportuno procedere con un rilievo dei fabbricati e dei terreni da eseguire con idonea strumentazione.

Il rilievo sarà fondamentale anche per fissare gli effettivi confini della corte comune di pertinenza degli immobili pignorati identificata al sub.1, in quanto durante i sopralluoghi la stessa è risultata collegata senza soluzione di continuità alla particella **296**, di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di esecuzione e con la particella **3**, confinante sul lato est e di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO IDRICO. Sul retro dei fabbricati, oltre il confine della particella **226**, oggetto di pignoramento si presume sia stato eseguito uno sbancamento, con spostamento del muro di contenimento del terrazzamento retrostante traslando di alcuni metri il confine, con allargamento della corte di pertinenza presumibilmente sulla particella n.3 del foglio **55**, di proprietà del demanio, dove sono stati realizzati vani tecnici atti ad ospitare gli impianti a servizio degli immobili pignorati, oltre che tettoie e vari accessori in muratura.

Per gli idonei rilievi e l'eventuale regolarizzazione del Catasto Terreni si stimano spese tecniche pari a circa **5.500,00** euro, oltre ai diritti; tale spesa sarà tenuta in considerazione nella valutazione dell'immobile. La sottoscritta CTU non ha ritenuto opportuno procedere con la verifica e con la regolarizzazione catastale, al fine di evitare ulteriori spese a carico della procedura, visto, anche, che nell'ambito dell'esecuzione forzata il compendio viene trasferito allo stato in cui si trova.

Segue un estratto della sovrapposizione tra ortofoto del 2023 e catasto fabbricati da GEOscopio, con fabbricati e particelle in evidenza:



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da
55	226	5	A/4	4	6 vani	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	226	7	A/3	1	5 vani	Euro 555,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corte foglio 55, particella 226, subalterno 1: BCNC ai sub 5 e 7.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili sono rappresentati catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata.

Si rilevano le seguenti difformità interne ed esterne:

**Appartamento Fg.55, P.IIa 226, Sub. 5:**

- non risulta rappresentato in planimetria un piccolo bagno realizzato nel volume più a ovest, che ospita anche la cucina;
- traslazione ingresso alla camera matrimoniale, realizzato in continuità con la parete divisoria con il bagno e non in posizione arretrata sul corridoio, come invece rappresentato in planimetria, con conseguente modifica anche della lunghezza del piano soppalco, costituito da una controsoffittatura.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



- errata indicazione delle altezze interne;
- leggera traslazione delle pareti del volume che ospita la cucina con lieve difformità della sagoma (diminuzione);
- nella planimetria non risultano rappresentate due finestre in cucina ed una finestra nella camera matrimoniale sulla parete lato ovest, mentre risulta rappresentata una finestra sulla parete lato est della camera matrimoniale, non rilevata durante i sopralluoghi.
- è stata, inoltre, rilevata la presenza di un camino non rappresentato in planimetria.
- Errata indicazione dell'orientamento.



In visura l'immobile è definito in categoria A/4: abitazione economica. La scrivente CTU non ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche tali da rientrare in questa categoria, sono infatti presenti due servizi igienici e disimpegni.

**Appartamento Fg.55, P.IIa 226, Sub. 7:**

- lieve difformità interna relativa alla mancata rappresentazione di una parete divisoria all'interno del bagno, a delimitare la doccia.
- non risulta rappresentata la tettoia addossata al fabbricato lato nord est, come già precisato la stessa ricade nella particella confinante, non oggetto di procedura.



In visura l'immobile è definito in categoria A/3: abitazione economica. La scrivente CTU non ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche di economia tali da poter rientrare nella suddetta categoria.

**BCNC Fg.55, P.IIa 226, Sub. 1:**

Relativamente alla corte comune ai sub. 5 e 7, si precisa che la stessa è presente come Bene Comune Non Censibile nell'elaborato planimetrico attuale della particella oggetto di analisi e nell'elenco subalterni viene specificato che lo stesso è comune ai subb 5 e 7 presentati in data 26/09/2011 prot. GR0157362. Lo stesso sub 1, era presente come BCNC ai sub oggetto di analisi nella loro



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531





precedente identificazione già nell'elaborato planimetrico del 07/02/1986, con il medesimo perimetro.

Si precisa che il sub 1 non è contenuto in banca dati; infatti, non è presente la visura catastale.

Viste le difformità riscontrate, sarà, necessario, procedere con un aggiornamento catastale e redazione pratica Docfa, per la corte sarà necessario inserirla nel censuario tramite Docfa per costituzione di BCNC.

Per le spese tecniche si stima un costo minimo di circa **1.000,00 euro**, circostanza di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. La CTU non ha ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali, anche perché l'immobile risulta realizzato, nella sua configurazione attuale, abusivamente.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale*

### **3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE**

L'identificativo catastale dell'immobile *de quo* non include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

## **4. QUESITO N.4**

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

### **4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile del 12/03/2015, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di cui sopra, risultano, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

- o **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto notaio Baldassarri Roberto del **29/11/2006**, numero di repertorio **22509/11546**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **30/11/2006** al n. **20186** del Registro Generale e n. **4249** del Registro Particolare, a favore di **CASSA DI**

*Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728*

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



**RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.** con sede in **LUCCA (LU)**, c.f. **01460540469** e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sui seguenti immobili censiti al NCEU del comune di Monte Argentario come segue:

- **Foglio 55 - part. 226 – sub. 6 – magazzini e locali di deposito;**
- **Foglio 55 - part. 178 – sub. 5 – abitazione di tipo popolare;**

per euro 130.000,00 di cui euro 65.000,00 di capitale.

Contro:



Debitore non datore di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto notaio Baldassarri Roberto del **03/10/2007**, numero di repertorio **24860/13232**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **04/10/2007** al n. **16943** del Registro Generale e n. **4738** del Registro Particolare, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in **SIENA (SI)**, c.f. **00884060526** e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sui seguenti immobili censiti al NCEU del comune di Monte Argentario come segue:

- **Foglio 55 - part. 226 – sub. 6 – magazzini e locali di deposito;**
- **Foglio 55 - part. 178 – sub. 5 – abitazione di tipo popolare;**

per euro 1.100.000,00 di cui euro 550.000,00 di capitale.

Contro:

Debitore non datore di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto notaio Baldassarri Roberto del **13/07/2009** numero di repertorio **30646/17374**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **14/07/2009** al n. **10316** del Registro Generale e n. **2004** del Registro Particolare, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SATURNIA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in **MANCIANO (GR)**, c.f. **00069860534** e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sui seguenti immobili censiti al NCEU del comune di Monte Argentario come segue:

- **Foglio 55 - part. 226 – sub. 6 – magazzini e locali di deposito;**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



- **Foglio 55 - part. 178 – sub. 5 – abitazione di tipo popolare;**

oltre a maggiore consistenza, per euro 300.000,00 di cui euro 150.000,00 di capitale.

Contro:

- **Verbale di pignoramento immobili del 02/10/2015**, numero di repertorio **3633**, notificato da Ufficiale Giudiziario di Grosseto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **29/01/2015** al n. **1089** del Registro Generale e n. **892** del Registro Particolare, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, con sede in **SIENA (SI)**, c.f. **00884060526**, e contro gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sul seguente immobile:

- **Foglio 55 - part. 226 – sub. 6 – magazzini e locali di deposito;**
- **Foglio 55 - part. 178 – sub. 5 – abitazione di tipo popolare;**

**Al momento della trascrizione del pignoramento l'immobile al sub. 6 era già identificato con il sub. 7 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2011 Pratica n. GR0157362 in atti dal 26/09/2011 MAGAZZINO-CIVILE ABITAZIONE (n. 68078.1/2011) dal 26/09/2011).**

#### **4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Così come verificato alle date del 29/01/2015 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà di:

Gli immobili oggetto di procedura, siti nel comune di Monte Argentario e consistenti in:

- Abitazione di tipo popolare A/4 al foglio 55 - part. 226 - sub. 5;
- Abitazione di tipo economico A/3 al foglio 55 - part. 226 sub. 7;

Sono pervenuti a, sopra generalizzati come segue:

l'abitazione popolare al foglio 55, part. 226, sub. 5 nella sua attuale identificazione catastale, **l'abitazione economica al sub. 7**, nella sua identificazione catastale precedente (fg. 55, part. 226, sub. 6), in forza di **atto di compravendita**, ai rogiti del Notaio Antonio **BALDASSARRI ROBERTO** del **31/05/2004**, rep. n. **14967/6966**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



**Grosseto** in data **10/06/2004** al numero **6395** del Registro Particolare ed al numero **9879** del Registro Generale, mediante il quale il sig. **xxxxx** i diritti della Piena Proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuto **xxxxx**, come sopra generalizzato, insieme a maggiore consistenza, nella sua precedente identificazione catastale foglio **55**, Part. **31**, per atto ai rogiti del notaio Sergio **GALGANI** del 10/01/1972, rep. N. 19251, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **19/01/1972** al numero **466** del Registro Particolare.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria

## 5. QUESITO N.5

*acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

### 5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU

È stata acquisita la mappa censuaria relativa ai Fogli in cui sono siti gli immobili oggetto di pignoramento.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale



## UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Monte Argentario è costituito dal PIANO STRUTTURALE approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti, e dal REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive varianti e le modifiche introdotte dalla “Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico” del Comune di Monte Argentario – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21.11.2019.

In base al Regolamento Urbanistico, l’area in cui sono ubicati immobili distinti al catasto fabbricati del comune di Monte Argentario al Foglio n. 55 mappali n. 226 e subb. 5 e 7 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Territorio rurale:** - *Ambiti territoriali:* “Prevalente carattere naturale: aree a prevalente carattere naturale” – art. 61;

### B.3.1 AREE A DISCIPLINA SPECIALE

*La particella ricade su: Siti di importanza regionale: SIR n.125 "Monte Argentario" - pSIC e ZPS IT51A0025;*

#### B.3.2.1 VINCOLI EX LEGE

La particella ricade su: **Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923**

#### B.3.2.2 BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

*Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939):* **Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958**

- Pericolosità geomorfologica: G2 (media);
- Pericolosità idraulica: I.1 (bassa); l’area non è mappata nel PGRA (piano gestione rischio alluvioni) - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3 – Estratti cartografici e normativa urbanistica

\*\*\*\*\*

### 5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

#### REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche, di seguito elencate, relative agli immobili oggetto di valutazione:



#### PRATICHE EDILIZIE

- 1) P.E. n. 217/1972 **RICHIESTA LICENZA EDILIZIA** per la costruzione di porcilaia e capannone per allevamento conigli con ricovero attrezzi in Loc. Terrarossa; **Parere negativo dal Comune prot. 13684 del 18/07/1972**, rilasciato in data **27/12/1958**, **parere negativo dalla Soprintendenza 4699 del 13/07/1972**.
- 2) P.E. n. 159/1986 **SANATORIA AI SENSI ART.13 L.47/28/02/1985**, presentata in data 22/12/1986 per la sostituzione di tetto in legno con nuovo in laterizio e rialzamento dei muri in Loc. Perale; **Parere negativo Commissione Edilizia del 27/01/1987**, **Istanza non accolta in data 30/01/1987**.
- 3) P.E. n. 543/1985 **Condono Edilizio Legge 47/1985, istanza n. 2822 del 27/02/1986** per realizzazione di due fabbricati realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni in Porto Ercole Loc. Baraco (Legge 47/1985) e progetto di completamento senza aumento di volume, **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2822/86 del 16/12/2003**, si precisa che non è presente all'interno della pratica il rilascio della concessione, ma che la stessa risulta dai timbri comunali apposti sugli elaborati grafici. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti: Parere non favorevole Commissione per la tutela dei beni ambientali del 04/04/1990, Decreto di Annullamento Soprintendenza del 06/12/2002, parere favorevole decisione n. 292 della seduta del 19/06/2003 del Collegio Ambientale, Autorizzazione dirigente del



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

comune del 02/07/2003, parere favorevole Soprintendenza prot. 17979 del 07/10/2003, Comunicazione inizio lavori per completamento del 22/12/2003;

- 4) **P.E. n. 531 – Istanza di CONDONO EDILIZIO LRT 53/2004 – Prot. 34089 del 16/12/2004**, da parte di xxxxxx, per opere eseguite in Loc. terra Rossa di Monte Argentario sull'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al foglio 55, p.la 226, sub.7 (ex sub.6), **dichiarata improcedibile in data 05/04/2024**. La pratica 531 non è risultata reperibile presso gli archivi comunali e che è stato possibile prendere visione unicamente del documento attestante l'improcedibilità della stessa e che la sottoscritta ha richiesto tramite PEC del 03/06/2025 il rilascio da parte del comune del certificato di temporanea irreperibilità della pratica e che tale richiesta è rimasta ancora inevasa.

Da quanto riportato sulla dichiarazione di improcedibilità e riscontrato tramite accesso agli atti depositati presso l'“Ufficio Abusi” del comune di Monte Argentario, gli immobili sono stati oggetto di più provvedimenti di demolizione, con una prima Ordinanza del **03/12/1986**, prot. **2119**, cui per le opere accertate con rapporto dei vigili urbani n.5674 del 01/11/1986 ed eseguite in Loc. “La Mortella di Monte Argentario” su area di proprietà del sig. xxxxx in assenza della prevista concessione edilizia, consistenti nel rifacimento del tetto di una porzione di fabbricato abusivo, mediante la sostituzione di travi in legno con travetti in cemento armato e laterizi e soprastante massetto in cls con rialzamento dei muri perimetrali di cm 30 al colmo e cm 50 alla gronda. Si precisa che il comando forestale accertatore non ha specificato a quale dei due manufatti oggetto di perizia siano da attribuire le maggiori altezze, dalle tavole allegate al condono del 1985 si presume che l'altezza maggiore sia riferibile al fabbricato all'attuale sub 5 – porzione centrale.

Una seconda Ordinanza è quella del **08/02/2006** n.**05/2006**, a seguito del rapporto del Corpo Forestale dello Stato del 01/02/2006 n.96, sopralluogo del 26/08/2005, per lavori eseguiti in assenza di permesso a costruire, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, relativi ad ampliamento di fabbricato con destinazione magazzini, per il quale era stata presentata una richiesta di condono per “ristrutturazione edilizia mediante cambio di destinazione d'uso del fabbricato preesistente, opere eseguite nel Febbraio 2003 Marzo 2004” in base

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



alla Legge Regionale n.53 del 20/10/2004, al tempo ancora da definire (improcedibilità del 05/04/2024), oltre ad altro.

Si precisa, inoltre, che la rimessa in pristino del fabbricato al sub 7 era stata disposta anche con la **sentenza penale n. 119/2010**, emessa in data **20/05/2010** dal tribunale di Grosseto, definitiva il 19/06/2012 e relativa agli abusi accertati con il sopralluogo del 26/08/2005 del Corpo Forestale, non ottemperata.

Si segnala l'esistenza di un ulteriore provvedimento n.**54/01**, riferibile all'area posta a monte della particella 226 e sempre a carico del sig. xxxxxx, che per opportunità si allega.



Relativamente alle suddette ordinanze è presente una "Verifica dello stato dei luoghi" Prot. n. **16572** del **18/05/2023** eseguita dalla Polizia Municipale, a seguito della richiesta di **accertamento di ottemperanza** del Dirigente Area Tecnica prot. n. **13878** del **27/04/2023**, dalla quale si deduce che il provvedimento n. **54/01** si riferisce all'area al foglio n.**55** part.**33**, non oggetto di pignoramento e che l'ordine di demolizione di cui al **provvedimento 05/06**, relativo all'ampliamento con cambio di destinazione d'uso dell'attuale sub 7, **non è risultato ottemperato**.

#### **ABITABILITÀ**



Non è stata reperita documentazione relativa all'abitabilità degli immobili oggetto di analisi.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4 – Documentazione Pratiche Edilizie e Ordinanze*

#### **5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia a sanatoria n.**2822/86** del **16/12/2003**.

#### **APPARTAMENTO al sub 5**



Dal confronto tra lo stato rilevato al momento dei sopralluoghi e quello riportato sugli elaborati grafici allegati alla sanatoria sono presenti le seguenti difformità:



1. Discrepanze nelle dimensioni esterne ed interne di un volume a sud-ovest destinato a cucina, con differenza tra la sagoma condonata e quella rilevata, oltre lievi discrepanze relative alle quote esterne.
2. Presenza di un bagno all'interno del volume più a ovest, non previsto negli elaborati grafici del condono.
3. Modifiche prospettiche relative alla apertura di due finestre sempre nel volume che ospita bagno e cucina e chiusura della finestra lato sud ovest della camera a sud ed alla forma delle finestre sui prospetti ovest, retro e apertura ingresso, ad arco, e non rettangolari come, invece rappresentato nel condono;
4. È presente una tettoia addossata alla costruzione nella porzione nord-ovest, di fronte all'ingresso.
5. Si segnalano lievi difformità interne relative alla traslazione della parete divisoria del corridoio e della camera a sud, e lievi difformità dimensionali nella collocazione dei tramezzi.
6. Discrepanze relative alle altezze interne: negli elaborati non è rappresentato il controsoffitto nel corridoio, con conseguente altezza pari a 2,30 m circa. Nella sezione dello "stato attuale" di cui al condono, la cucina è rappresentata con un soffitto piano ad altezza 1,70 m, nella sezione relativa al "progetto di completamento", sempre contenuta nelle tavole allegate al condono, la copertura risulta modificata esternamente, tramite la realizzazione di una falda inclinata, situazione che è stata poi riscontrata durante il sopralluogo, non è presente il solaio piano. Si precisa che non è presente alcuna pratica successiva relativa ai "lavori di completamento", ma è presente l'inizio lavori. L'altezza massima della porzione a est lato corridoio è stata rilevata pari a 3,80 m, quella quotata sugli elaborati è pari a 3,95 m, quella più bassa, lato soggiorno, è stata rilevata pari a 2,65 m circa, mentre sugli elaborati è quotata a 2,70
7. Non risulta rappresentato il camino presente nel soggiorno.

È opinione della sottoscritta che Le difformità al punto **1**, relative alla sagoma ed alle modifiche di superficie e volume, possano rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis comma 1 bis lettera d) del TU 380/2001, e pertanto si ritiene che le stesse non costituiscano violazione edilizia. Si precisa che la superficie lorda rilevata è risultata inferiore a quella riportata sugli elaborati grafici del condono e che le suddette difformità dovranno essere comunque "sanate" a livello

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

paesaggistico tramite “accertamento di compatibilità paesaggistica” ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004, con particolare riferimento alla Circolare del MIC del 02/04/2025 “Chiarimenti sull’applicazione dell’art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.”

Potranno essere contenute all’interno della suddetta pratica anche le difformità ai punti **3** e **4**.

Ai fini dell’accertamento di conformità si ritiene necessario un preventivo confronto con i tecnici comunali, principalmente sui punti 1 e sul punto 4, ritenendo sia da valutare attentamente se la tettoia integri o meno gli estremi della superficie utile ai sensi dell’art. 167, D.Leg.vo 42/2004 e che quindi non sia causa ostativa alla sanatoria paesaggistica. **Saranno a carico dell’acquirente le spese tecniche, stimabili in minimo 5.000,00 euro ed eventuale sanzione ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004.**

La difformità al punto **3**, costituendo violazione edilizia, dovrà essere sanata anche tramite SCIA in sanatoria, previo rilascio dell’accertamento di conformità paesaggistica. **Saranno a carico dell’acquirente le spese tecniche, stimabili in minimo 2.500,00 oltre sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b) e comma 5-bis**

La difformità al punto **4**, relativa alla realizzazione della tettoia, potrà essere sanata tramite SCIA in sanatoria solo previa confronto con i tecnici comunali sulla corretta definizione del manufatto in riferimento alle definizioni da Appendice allegato al Regolamento Urbanistico, in cui, al punto 1.19, viene definita tettoia una struttura con sporgenza non superiore a 2,00 m - dimensione inferiore a quella relativa al caso in esame. Si precisa che in caso la stessa non possa essere sanata, andrà demolita. Si terrà conto della suddetta difformità considerando una spesa pari a minimo **6.000,00 euro** per le spese tecniche o, in alternativa, per i costi di demolizione.

Le difformità interne, al punto **5** e **6** si ritiene possano rientrare nelle tolleranze di cui all’art. 34 bis comma 1-bis lettera d), limitatamente ai **controsoffitti** ed al camino al punto **7**, dovranno essere sanati tramite CILA tardiva, ai sensi dell’art. 136, comma 6, della L.R. 65/2014. Resta da verificare la legittimità della realizzazione della copertura inclinata della cucina tramite “completamento” contestuale al condono del 1986. **Saranno a carico dell’acquirente le spese**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

**tecniche, stimabili in minimo 1.500,00 oltre sanzioni pari a minimo 1.000,00 euro**

Relativamente al **bagno** ricavato in porzione del volume originariamente destinato a cucina (punto 2), lo stesso potrà essere sanato sempre tramite CILA tardiva, previa **realizzazione di idoneo disimpegno** di superficie non inferiore a 1,20 mq, come previsto dall'art. 105, comma 4 del "regolamento Edilizio"

### **APPARTAMENTO al sub 7**

Dal confronto tra lo stato rilevato al momento dei sopralluoghi e quello riportato sugli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia a sanatoria n.**2822/86** del **16/12/2003**, si rileva che l'immobile ha subito modifiche rilevanti di sagoma, di superficie utile e di volume, oltre che di destinazione d'uso e che l'immobile risulta oggetto dell'ingiunzione di demolizione delle opere abusive n.05/06 e dell'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi di cui alla sentenza penale 119/10 del 20/05/2010, non ottemperati, come anche segnalato nella verifica dello stato dei luoghi per accertamento di ottemperanza del 05/05/2023. Tale circostanza impone che il bene venga trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla demolizione delle opere abusive, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza.<sup>1</sup>

Si è ritenuto opportuno calcolare in maniera analitica il costo del ripristino dello stato dei luoghi con due metodi, il costo finale è il risultato della media dei due valori.

- 1) considerando gli importi minimi dei costi di costruzione per l'anno 2025 della provincia di Grosseto, per ristrutturazione pesante, pari a 1.436,00 €/mq, per circa 97 mq, che dà un importo pari a 139.292,00.
- 2) Calcolando il costo per la demolizione del fabbricato e la sua successiva ricostruzione come da stato condonato (magazzini di mq 57,00 circa) considerando per la demolizione, comprensiva del carico trasporto e scarico del materiale di risulta alla pubblica discarica un totale di 95€/mc e per la ricostruzione il costo da importi minimi dei costi di costruzione per l'anno 2025 della provincia di Grosseto Edifici di cui alla categoria I classe A, pari a 304,00€ mc, da cui si ottiene un costo pari a 68.708,75 euro

<sup>1</sup> Cass Sez. Unite ordinanza N.10933/2025 del 25.4.2025



Considerando la media dei due importi, per il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene congruo valutare una spesa minima pari a **104.000,00 euro, oltre agli onorari tecnici stimabili in minimo 15.000,00 euro, per un totale di 119.000,00**  
**Dei suddetti costi si terrà conto nella stima con le modalità riferite al punto 11.**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7- Costi di costruzione 2025*

Relativamente alla **corte comune** ad entrambi gli immobili ed identificata nell'elaborato planimetrico della particella 226 al sub.1, si segnala la presenza di sistemazioni esterne costituite da muretti, marciapiedi e cancelli, non riportati negli elaborati grafici allegati al condono del 1986.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5- Elaborati tecnici*

## 6. **QUESITO N.6**

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

Gli Attestati di prestazione energetica degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 55 - part. 226 – subb. 5 e 7 sono stati redatti dall'Arch. Giancarlo Colantuoni e già depositate all'interno del fascicolo di cui alla presente procedura.

Sub. 5: CODICE IDENTIFICATIVO: 0000607721 - VALIDO FINO: 24/04/2033;

Sub.7: CODICE IDENTIFICATIVO: 0000607727 - VALIDO FINO: 24/04/2033.

## 7. **QUESITO N.7**

***descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:*** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico

### 7.1 **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Oggetto del pignoramento del 02/01/2015, trascritto a Grosseto in data 29/01/2015, è un compendio immobiliare sito nel comune di Monte Argentario (GR), in Loc. Terra Rossa di Monte Argentario, costituito da un fabbricato indipendente a destinazione residenziale al piano terra corredato di magazzini e

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

ripostigli in altro edificio indipendente e sempre al piano terra, oltre che da una piccola corte comune a entrambi gli immobili. Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 08/04/2025 e 30/05/2025 il compendio era costituito da due fabbricati, entrambi a destinazione residenziale, con piccola corte comune non delimitata.

#### **7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI**

La proprietà è situata nel comune di Monte Argentario in via dell'Acquedotto Leopoldino n.39, sul versante est di una collinetta sopra il porto di Cala Galera, a 5 km dalla spiaggia della Feniglia, in una zona agricola a cui si arriva percorrendo la Strada Provinciale di Porto Ercole, fino a Loc. Terrarossa, per poi girare a destra in via dell'Acquedotto e salire per circa 1,2 km.

Il lotto in cui sono situati gli immobili è identificato da un'unica particella castale (Foglio 55, Particella 226), caratterizzata da una forma di pentagono irregolare. Il compendio non è raggiungibile dalla pubblica via, ma solo attraversando la particella **296**, confinante con il lotto pignorato e non oggetto di esecuzione, collegata senza soluzione di continuità alla proprietà oggetto di stima e contenente una tettoia di pertinenza in uso al sub 7.

Al momento del sopralluogo l'accesso è stato garantito da una strada privata, interna alla particella 296 e non facente parte del compendio pignorato, posta a sud della proprietà e raggiungibile dalla via dell'Acquedotto Leopoldino, da cui è separata tramite un cancello. Altra possibilità di accesso al lotto pignorato è la strada realizzata sulla particella 33, di altra proprietà, e che attraversa anche la particella 3, di proprietà del demanio, arrivando alla 296, non oggetto di esecuzione, ma, come già precisato, aperta sul lotto pignorato.

#### **FABBRICATO AL FOGLIO 55, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 5**

Fabbricato monofamiliare a destinazione abitativa. L'immobile si sviluppa al piano terra con pianta irregolare composta da tre rettangoli di dimensioni diverse affiancati. Le facciate sono intonacate con finitura rustica e tinteggiate di colore rosa, le finestre lato ovest sono ad arco e presentano infissi in legno marrone con oscuranti esterni in legno di colore marrone, le finestre nel prospetto est sono, invece, rettangolari, con infissi in alluminio e oscuranti esterni in legno. I prospetti si distinguono per la presenza di una tettoia in prossimità dell'ingresso, sul lato nord ovest ed un volume emergente sul lato sud est. L'ingresso avviene dalla corte comune al sub.1, nella porzione coperta da una tettoia in legno, la porta è ad arco, in legno.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



L'edificio presenta struttura in muratura portante e tramezzi interni in laterizio; la copertura è a falde inclinate.

L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni finestrati, oltre a disimpegno controsoffittato.

La superficie utile calpestabile interna è pari a circa 86 mq, oltre circa 15 mq di tettoia realizzata sulla corte comune, le altezze interne sono variabili.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne dell'appartamento al sub 5 sono di normale fattura, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori bianco nelle camere e giallo nel soggiorno, corridoio e cucina, i soffitti sono inclinati. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato color cotto, il bagno più piccolo presenta rivestimento in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore bianco, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia, mentre quello grande ha le pareti rivestite con piastrelle quadrate di medie dimensioni, di colore bianco nella fascia bassa e marrone chiaro in quella alta, i sanitari sono di tipo commerciale, di colore bianco, con vasca idromassaggio corredata di box doccia integrato. Le porte interne, tamburate, sono di colore marrone. Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno di colore marrone, specchiature in vetro singolo e sono corredate di oscuranti esterni, sempre in legno.

#### **Stato di manutenzione**

Nel complesso l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, si segnalano presenti segni di umidità alla base dei muri esterni perimetrali.

#### **FABBRICATO AL FOGLIO 55, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 7**

Fabbricato monofamiliare a destinazione abitativa. L'immobile si sviluppa al piano terra con pianta sostanzialmente regolare, composta da due rettangoli di dimensioni diverse affiancati. Le facciate sono intonacate con finitura rustica e tinteggiate di colore rosa, le finestre presentano infissi in legno marrone con oscuranti esterni in legno di colore marrone. I prospetti si distinguono per la presenza di una tettoia in prossimità dell'ingresso, sul lato nord est, realizzato in una porzione di terreno ricadente in una particella non oggetto di pignoramento.

Ci sono 2 porte di ingresso, una sul prospetto nord ovest e l'altra sul prospetto nord est, che si apre sulla particella 296, non oggetto di pignoramento.

L'edificio presenta struttura in muratura portante e tramezzi interni in laterizio; la copertura è a falde inclinate.

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno, una cucina, due camere e due bagni finestrati, oltre a disimpegno.

La superficie utile calpestabile interna è pari a circa 88 mq, oltre circa 25 mq di tettoia realizzata sulla particella 296, non oggetto di esecuzione.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne dell'appartamento al sub 7 sono di buona fattura, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori giallo chiaro con effetto spatolato o rivestiti con pannelli effetto muratura facciavista, il solaio di copertura del soggiorno presenta struttura con travi e travetti in legno a vista. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato color cotto, la cucina è in muratura ed è caratterizzata da un'apertura sul soggiorno; il bagno più piccolo presenta sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia, mentre quello grande ha le pareti rivestite con piastrelle rettangolari di piccolo formato bianche ad un'altezza variabile e la restante porzione di parete è tinteggiata di colore blu, i sanitari sono di tipo commerciale, di colore bianco, con vasca idromassaggio. Le porte interne, tamburate, sono di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno di colore marrone chiaro, specchiature in vetro singolo e sono corredati di oscuranti esterni, sempre in legno.

#### **Stato di manutenzione**

Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

**L'IMMOBILE COME SOPRA DESCRITTO RISULTA NON CONFORME ALLO STATO LEGITTIMO, RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.2822/86 E CONSISTENTE IN UN FABBRICATO CON PIANTE RETTANGOLARE DIVISO IN TRE LOCALI A DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINI E DEPOSITI, PER MQ CALPESTABILI PARI A 45,03 ED ALTEZZA VARIABILE DA 2,30 A 2,95 m – DA RIPRISTINARE.**

Si precisa che la corte comune ad entrambi gli immobili identificata al sub 1 della particella **226**, al momento del sopralluogo è risultata collegata senza soluzione di continuità alla particella **296**, di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di esecuzione e con la particella 3, confinante sul lato est e di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO IDRICO.

Sul retro dei fabbricati, oltre il confine della particella 226, oggetto di pignoramento si presume sia stato eseguito uno sbancamento, con spostamento del muro di contenimento del terrazzamento retrostante traslando di alcuni

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

metri il confine, con allargamento della corte di pertinenza presumibilmente sulla particella n.3 del foglio 55, di proprietà del demanio, dove sono stati realizzati vani tecnici atti ad ospitare gli impianti a servizio degli immobili pignorati, oltre che tettoie e vari accessori in muratura.

Per quanto riguarda la particella **296**, dalla quale si accede al compendio e collegata allo stesso senza soluzione di continuità, non si ritiene che la stessa possa considerarsi pertinenza del compendio, sia perché, da un primo rilievo sommario (che necessita di integrazione con giuste misurazioni con idonea strumentazione), non sembra contenere i vani tecnici e le tettoie di pertinenza degli immobili alla particella 226, che risulterebbero realizzati nelle particelle 3 (del demanio) e 33; inoltre, la particella **296**, seppur intestata agli esecutati, è stata oggetto di compravendita con atto del 07/04/2003, rep. N. 11651/5225, ai rogiti del Notaio Baldassarri Roberto, trascritto a Grosseto il 06/05/2003 ai numeri 6945 del R.G. e 4863 del R.P., antecedente a quello di compravendita del compendio oggetto di pignoramento del 31/05/2004 rep. n. 14961/6966 trascritto a Grosseto il 10/06/2004.

#### **7.1.2 INDICI METRICI**

I dati e gli indici metrici relativi all'unità immobiliare sono i seguenti:

- **Fabbricato residenziale unifamiliare, corredato di un manufatto abitativo da ripristinare alla sua originale conformazione e destinazione d'uso a magazzino, oltre a piccola corte comune ad entrambi gli immobili, sito nel comune di Monte Argentario (GR), strada dell'Acquedotto Leopoldino n.39 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (Gr) al foglio 55 – part. 266 – subb. 5 e 7**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile abitazione piano terra (al netto delle murature)	mq 86,28
→ superficie tettoia/portico	mq 15,50
→ ripostigli-magazzini (da ripristinare)	mq 45,03
→ superficie corte comune abitazione e magazzini (sub.1) – posto ripristino	mq 224,50 (da mappa catasto)

→ altezza interna dei solai	<b>variabile</b>
-----------------------------	------------------

**SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO**

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali fino allo spessore di 50 cm, dei muri interni portanti e della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti al 100%

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. comm. abitazione	mq 106,97	1	mq 106,97
Superficie tettoia/portico	mq 15,50	1/3	mq 5,17
Superficie ripostigli-magazzini (da ripristinare)	mq 57,42	1/4	mq 14,35
Superficie corte (netto tettoia)	mq 224,50	2%	mq 4,49
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq 130,98</b>

→ SUPERFICIE COMMERCIALE casa indipendente corredata di magazzini e corte <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 131,00</b>
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5- Elaborati tecnici

\*\*\*\*\*

**7.1.1 IMPIANTI**

**FABBRICATO AL FOGLIO 55, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 5**

**Impianti Elettrici**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dei locali oggetto di interesse può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società di distribuzione.

Il **contatore di energia elettrica è posizionato** all'interno di un contenitore in vetroresina collocato vicino al cancello di ingresso, collocato **in una proprietà non oggetto di esecuzione**. Durante il sopralluogo viene riferito che la fornitura di energia elettrica di tipo Trifase +N 400/230 V -50 Hz.

All'interno dell'abitazione è stata rilevata la presenza di quadri elettrici di distribuzione realizzati con centralini in resina fissati su contenitori incassati nella muratura; nei q.e. sono installati interruttori magnetotermici con varie correnti nominali e interruttori con dispositivi differenziali.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata prevalentemente con posa ad incasso nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura.

#### Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

#### Impianti di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento è stata installata una caldaia murale a gas. Durante il sopralluogo viene riferito che la caldaia NON è funzionante. **La caldaia risulta posizionata in un locale non appartenente al compendio oggetto di pignoramento.**

Nel disimpegno è collocata una stufa alimentata con combustibile solido

In alcuni locali sono installati impianti del tipo split-system costituiti da macchine motocondensanti installate in esterno e unità interne evaporanti e ventilanti.

#### Impianti idrici e sanitari

Durante il sopralluogo viene riferito che la fornitura idrica è garantita da acquedotto comunale

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

L'ACS è fornita da un bollitore elettrico ad accumulo.

### **Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas**

All'interno dell'appartamento non sono presenti utilizzatori alimentati a gas; nel locale ad uso cucina è installato un piano cottura ad induzione.

### **FABBRICATO AL FOGLIO 55, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 7**

### **Impianti Elettrici**

Durante il sopralluogo viene riferito che la fornitura di energia elettrica di tipo Monofase 230 V -50 Hz.

All'interno dell'abitazione è stata rilevata la presenza di un quadro elettrico di distribuzione realizzato con centralino in resina fissato su contenitore incassato nella muratura; nel q.e. sono installati interruttori magnetotermici con varie correnti nominali e interruttore con dispositivo differenziale.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata prevalentemente con posa ad incasso nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura.

\*\*\*\*

### **Impianti di riscaldamento**

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento è stata installata una caldaia murale a gas GPL. **La caldaia risulta collocata in un locale non appartenente al compendio oggetto di pignoramento.**

In alcuni locali sono installati impianti del tipo split-system costituiti da macchine motocondensanti installate in esterno e unità interne evaporanti e ventilanti.

### **Impianti idrici e sanitari**

Durante il sopralluogo viene riferito che la fornitura idrica dell'appartamento è garantita dallo stesso punto di fornitura predisposto dall'acquedotto pubblico per l'immobile censito al Fg.55, P.Ila 226, Sub.5, è garantita da acquedotto comunale.



L'ACS è fornita dalla caldaia a gas che produce acqua calda anche per l'impianto di riscaldamento, e da un bollitore collocato nelle vicinanze della stessa.

**La caldaia e il bollitore risultano collocati in un locale non appartenente al compendio oggetto di pignoramento.**

#### **Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas**

L'appartamento risulta dotato di un impianto che consente la fornitura del gas per l'alimentazione del piano di cottura collocato nel locale ad uso cucina/cottura.

Durante il sopralluogo viene riferito che il gas, GPL, proviene da bidoni mobili (bombole) posizionate in esterno.

*Per maggiori chiarimenti si veda la perizia dell'Arch. Colantuoni.*

### **8. QUESITO N.8**

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

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

#### **8.1. DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, la sottoscritta C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *"la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico LOTTO"*.

#### **8.2 DIVISIBILITA' DEL BENE**

L'immobile risulta pignorato per l'intera piena proprietà e **RISULTA NON DIVISIBILE** in natura e quindi la sottoscritta C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **un unico LOTTO** così identificato:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

**LOTTO UNICO – Piena proprietà di FABBRICATO RESIDENZIALE DA CIELO A TERRA, corredato di un manufatto abitativo da ripristinare alla sua originale conformazione e destinazione d'uso a magazzino, oltre a corte comune ad entrambi gli immobili, il tutto posto in Comune di Monte Argentario (GR), Strada dell'Acquedotto Leopoldino n. 39.**

## 9. QUESITO N.9

**accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

### 9.1 STATO LOCATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/04/2025 e 30/05/2025, è risultato, il sub. 5 occupato dagli esecutati xxxxxxxx e il sub. 7 dal sig. xxxxxx

Effettuata opportuna richiesta di accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate è emerso che a nome di xxxxxxxx, come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura.

Nella redazione della presente perizia il compendio è stato ritenuto, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **LIBERO**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 - Attestazione Agenzia delle Entrate e Contratto di affitto.

## 10. QUESITO N.10

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

informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

### 10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area risulta soggetta sia a **vincolo paesaggistico ex Art. 136, - D.M. 54/1958, avente ad oggetto: "intero territorio del comune di Monte Argentario"** che a **vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923.**

Si precisa, inoltre che non è possibile accedere alla proprietà dalla pubblica via e che al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati raggiungibili da una strada privata che dalla via dell'Acquedotto arriva alla corte comune agli immobili pignorati passando attraverso la particella 296, non oggetto di esecuzione.

Si segnala, inoltre, che uno dei due ingressi che danno accesso al sub 7, quello posto sul prospetto est, si apre su una corte coperta da una pensilina collegata all'immobile ma realizzata sulla particella 296, di proprietà degli esecutati, ma non oggetto della presente procedura. L'altro ingresso, a nord, dà sul sub 1 (BCNC ai subb. 5 e 7).

### 10.2 ONERI CONDOMINIALI

Non pertinente.

### 11. QUESITO N.11

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

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

## 11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

### Criteri e metodologie estimative:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

➤ Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della

metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

**Scopo della stima:**

Scopo della presente relazione estimale sarà quello di determinare all'attualità, ai fini della eventuale alienazione.

Posto che il giudice, per quanto concerne la rilevanza giuridica del bene al sub 7 ha stabilito di poter procedere con le operazioni di vendita anche relativamente all'immobile al sub 7 e valutato che “- rientra nell'incarico affidato all'esperto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. anche la valutazione del bene alla luce delle problematiche urbanistiche riscontrate; nell'ipotesi, come è quella in esame, ove sono stati individuati abusi non sanabili la stima, esclusa la commerciabilità - all'esito della definizione della pratica di condono con esito negativo - deve tenere conto del valore dell'area di sedime e del valore di utilizzo del bene e non del valore di mercato”;

**Valutazioni e Motivazioni:**

Valore del fabbricato residenziale da cielo a terra, corredato di un manufatto abitativo da ripristinare alla sua originale conformazione e destinazione d'uso a magazzino, oltre a piccola corte comune ad entrambi gli immobili, il tutto posto in Comune di Monte Argentario (GR), Strada dell'Acquedotto Leopoldino n. 39, di superficie pari a circa 95,70 mq commerciali l'abitazione e 49,50 mq i magazzini da ripristinare, sito nel comune di Monte Argentario in Loc. Terrarossa.

Tenuto conto della natura del bene, si evince che, per quanto riguarda l'immobile al sub 5, l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente, cioè giugno 2025, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **comparativo diretto**.

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di



conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera LIBERO), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Relativamente all'immobile residenziale al sub 5, in applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, sulla base delle valutazioni assegnate dalle principali agenzie immobiliari della zona del compendio analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 3.200,00 e € 8.400,00 al metro quadro di superficie commerciale, mentre l'Agenzia delle Entrate ha determinato per il secondo semestre dell'anno 2024 i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2950	4400	L	7,4	11,1	L
Ville e Villini	Normale	4200	5900	L			



L'immobile è autonomo ed è circondato da un resede di pertinenza, pertanto assimilabile, a ville e villini; pertanto, i valori OMI si attestano tra € 4.200,00 e € 5.900,00 al metro quadro di superficie lorda.

Valore medio valori proposti dalle agenzie immobiliari = 5.800,00 euro/mq

Valore medio OMI = 5.050,00 euro/mq

**Valore medio tra valori agenzia e valori OMI = 5.425.00 euro/mq**

A titolo di esempio si citano di seguito alcuni annunci di agenzie immobiliari:

Serpieri immobiliare: riferimento: GAS1 – PORZIONE DI VILLETTA - € 330.000,00 – mq 75; Captain Cook S.N.C.: riferimento: VP058 - Villa Unifamiliare via Spaccamontagne – Porto Ercole - € 580.000,00 - mq 65;



Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo degli immobili è quello descritto al par.2;
- lo stato manutentivo degli impianti è quello descritto al par.2;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



- le unità immobiliari individuate nel LOTTO UNICO si considerano **libere**;
- Il compendio si trova in una posizione di eccezionale valore paesaggistico ed ambientale;
- l'immobile, pur essendo isolato, non è, allo stato attuale, pienamente configurabile con la tipologia ville-villini.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore base unitario riferito alla Superficie Commerciale, calcolato riducendo la media sopra calcolata del 17% circa,

### RESIDENZA

compresa ogni pertinenza ⇒ € 4.500,00 al mq.

### VALORE DELL' IMMOBILE AL SUB 5

Premesso quanto sopra e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale del compendio, riportata al § 2.1, decurtata dei mq attribuiti ai magazzini, si stima il seguente valore base da modulare sulla base delle considerazioni successive:

RESIDENZA: mq 116,63 x 4.500,00 €/mq = € 524.820,00

### Considerato ora che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico – Edilizio fabbricato al sub 5 che necessitano di sanatoria per le quali sono state stimate spese pari a minimo 16.000,00 euro;
- sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale, per le quali sono stati stimati costi pari a minimo 6.600,00 euro;
- gli impianti sono collocati in vani tecnici esterni al compendio oggetto di pignoramento;
- sarà necessario procedere con la definizione, in loco, dei confini della particella 226 sub.1, tramite rilievo da eseguire con idonea strumentazione i cui costi sono già stati considerati nelle difformità catastali.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



- il compendio è raggiungibile dalla via pubblica solo attraversando una particella non oggetto di esecuzione, circostanza per la quale si ritiene opportuno ridurre il prezzo finale di un ulteriore 3%.
- L' Area in cui è realizzato il compendio è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923;
- L' Area in cui è realizzato il compendio è soggetta a vincolo paesaggistico: Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958



Dal totale pari a 524.820,00 devono essere decurtate le spese per come analiticamente calcolate e relative alla sanatoria delle difformità riscontrate al livello urbanistico e catastale pari a 22.600,00 ed applicare una ulteriore riduzione del 13% dell'importo ottenuto, al fine di tenere conto di eventuali ulteriori difetti non rilevabili, della discrepanza tra i valori relativi alla domanda ed a quelli relativi all'offerta e della mancanza di accesso diretto all'immobile dalla pubblica via.

**Il valore dell'immobile al sub.5 è pari a (524.820,00 – 22.600,00) \* 0,87 = 436.931,00 €**



Al valore dell'immobile al sub 5 deve essere sommato il valore dell'immobile al sub 7, calcolato tenendo conto del valore di sedime e di quello d'uso del fabbricato, come richiesto da giudice.

#### **VALORE DELL' IMMOBILE AL SUB 7**

Ritenendo di poter trascurare il valore di sedime, viste le quotazioni di terreni e la ridotta estensione del sedime, pari alla superficie lorda dell'immobile, si è proceduto alla determinazione del valore d'uso, calcolato come valore locativo annuo netto, moltiplicato per un arco temporale che va dalla stima alla data presunta di demolizione, ipotizzato pari a 3 anni, visto che l'immobile è gravato da ordinanza di demolizione.



Per prima cosa viene calcolato il valore di locazione, raccogliendo informazioni ed elementi valutativi presso agenzie immobiliari e la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile, che va da un minimo di 8

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

ASTE  
GIUDIZIARIE

€/mq ad un massimo di 12 €/mq per gli appartamenti. Considerando lo stato manutentivo dell'immobile, la sua posizione, e che l'immobile in questione è indipendente, si ritiene di poter utilizzare un valore pari a 14 €/mq.

Considerando una superficie pari a 105,00 mq, si ottiene un canone mensile medio pari a 1.470,00 euro, che riportato all'annualità diventa pari a 17.640 €, valore lordo, da cui devono essere detratte le spese di gestione. Considerando una riduzione pari al 30%, si ottiene, quindi, un reddito annuo netto pari a 12.348,00 €. Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi tre anni. La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a(q^n - 1)/r$$

Dove:

- $A_f$  = valore finale del bene
- $a$  = reddito netto annuo
- $q$  = montante unitario
- $n$  = annualità
- $r$  = saggio di capitalizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Utilizzando il valore locativo annuo netto pari a 12.348,00€, avremo nel caso triennale:  $A_f = € 12.348,00 * (1,03^3 - 1) / 0,03 = 38.166,43 €$

**Pertanto, il Valore d'Uso stimato dell'immobile al sub.7 è pari a € 38.166,43.**

L'immobile al sub 7, nella sua consistenza e destinazione d'uso attuale è stato realizzato abusivamente e risultano ingiunzioni di demolizione delle opere abusive non ottemperate, il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile dovrà risultare dall'avviso di vendita ed il bene verrà trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza (Ordinanza n. 10933 del 25/04/2025 Corte Suprema di Cassazione Sezioni Unite Civili).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Per analogia con quanto previsto all'art. 31, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 che prevede "nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive", la sottoscritta ritiene che dal prezzo base del lotto vada decurtato il valore della demolizione delle opere abusive.

Considerato ora che, l'immobile al sub 7 non è completamente abusivo, ma che può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato condonato tramite concessione edilizia a sanatoria n.2822/86 del 16/12/2003.

I costi di ripristino sono stati stimati come media dei due valori così ricavati:

- 1) considerando gli importi minimi dei costi di costruzione per l'anno 2025 della provincia di Grosseto, per ristrutturazione pesante, pari a 1.436,00 €/mq, per circa 97 mq, che dà un importo pari a 139.292,00.
- 2) Calcolando la demolizione del fabbricato e sua successiva ricostruzione come da stato condonato (magazzini di mq 57,00) considerando per la demolizione, comprensiva del carico trasporto e scarico del materiale di risulta alla pubblica discarica un totale di 95€/mc e per la ricostruzione il costo da importi minimi dei costi di costruzione per l'anno 2025 della provincia di Grosseto Edifici di cui alla categoria I classe A, pari a 304,00€ mc, da cui si ottiene un costo pari a 68.708,75 euro

Considerando la media dei due importi, per il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene congruo valutare una spesa minima pari a **104.000,00 euro, oltre agli onorari tecnici stimabili in minimo 15.000,00 euro, per un totale di 119.000,00**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7- Costi di costruzione 2025*

**PREZZO BASE LOTTO UNICO metodo 1 = 436.931,00 + 38.166,43 - 119.000,00= 356.097,83**

\*\*\*

Si procede anche con la stima secondo il metodo comparativo a tutto il compendio, considerando come valore base unitario quello già utilizzato in precedenza per la stima del sub.5, ma riferendolo alla Superficie Commerciale di tutto il compendio, stimando l'area dell'immobile abusivo solo per quella legittima e realizzabile con la rimessa in pristino calcolata al 25% in quanto i magazzini costituivano pertinenze indirette dell'immobile residenziale.

### **RESIDENZA**

*compresa ogni pertinenza ⇒ € 4.500,00 al mq.*

### **VALORE DEL COMPENDIO**

Premesso quanto sopra e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale del compendio, riportata al § 2.1, decurtata dei mq attribuiti ai magazzini, si stima il seguente valore base da modulare sulla base delle considerazioni successive:

RESIDENZA: mq 131,00 x 4.500,00 €/mq = € 589.500,00

#### Considerato ora che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico – Edilizio, sia sul fabbricato al sub 5 che su quello al sub 7, che necessita la rimessa in pristino.
- Che per le spese relative alla sanatoria delle difformità riscontrate al sub 5 sono state stimate spese pari a minimo 16.000,00 euro;
- Che per la rimessa in pristino dei magazzini sono stati stimati costi pari a minimo 119.000,00
- sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale, per le quali sono stati stimati costi pari a minimo 6.600,00 euro;
- gli impianti sono collocati in vani tecnici esterni al compendio oggetto di pignoramento;
- sarà necessario procedere con la definizione, in loco, dei confini della particella 226 sub.1, tramite rilievo da eseguire con idonea



strumentazione i cui costi sono già stati considerati nelle difformità catastali.

- il compendio è raggiungibile dalla via pubblica solo attraversando una particella non oggetto di esecuzione, circostanza per la quale si ritiene opportuno ridurre il prezzo finale di un ulteriore 3%.
- L' Area in cui è realizzato il compendio è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923;
- L' Area in cui è realizzato il compendio è soggetta a vincolo paesaggistico: Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958



Dal totale pari a 589.500,00 devono essere decurtate le spese per come analiticamente calcolate e relative sia alla sanatoria delle difformità riscontrate al livello urbanistico e catastale che al ripristino dei magazzini, per un totale pari a 141.600,00 ed applicare una ulteriore riduzione del 13% dell'importo ottenuto, al fine di tenere conto di eventuali ulteriori difetti non rilevabili, della discrepanza tra i valori relativi alla domanda ed a quelli relativi all'offerta e della mancanza di accesso diretto al compendio dalla pubblica via.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO metodo 2 = (589.500,00 – 141.600,00) \* 0,87 = 389.673,00 €**



La sottoscritta CTU, considerato che il sub 7 non è totalmente abusivo e che non sarà necessaria la sua completa demolizione, ma la rimessa in pristino dello stato riportato sugli elaborati di cui alla concessione edilizia a sanatoria n. 2822/86, con conseguente possibilità di mantenere un volume a destinazione magazzini ripostigli, ritiene opportuno utilizzare per la stima il **PREZZO BASE LOTTO UNICO stimato con il metodo 2 e pari a 389.673,00 €, arrotondabile a 390.000,00 euro**

## 11.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE



**LOTTO UNICO – Piena proprietà di FABBRICATO RESIDENZIALE DA CIELO A TERRA, corredato di un manufatto abitativo da ripristinare alla sua originale conformazione e destinazione d'uso a magazzino, oltre a corte comune ad**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

**entrambi gli immobili, il tutto posto in Comune di Monte Argentario (GR),  
Strada dell'Acquedotto Leopoldino n. 39.**

Proprietà sita nel comune di Monte Argentario (GR), in Loc. Terra Rossa di Monte Argentario, costituita da un fabbricato indipendente a destinazione residenziale al piano terra corredato di magazzini e ripostigli in altro edificio indipendente e sempre al piano terra – da ripristinare, oltre che da una piccola corte comune a entrambi gli immobili.

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 08/04/2025 e 30/05/2025 il compendio era costituito da due fabbricati, entrambi a destinazione residenziale. L'immobile al subalterno 7 è risultato modificato nella destinazione, nella superficie e volume, rispetto allo stato legittimo derivante da condono di cui alla PE 543/86, concessione a sanatoria n.28822/86 del 16/12/2003 e sono ordinanze di demolizione relative alle opere abusive non ottemperate; pertanto, **il bene verrà trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza.**

La proprietà è situata nel comune di Monte Argentario in via dell'Acquedotto Leopoldino n.39, sul versante est di una collinetta sopra il porto di Cala Galera, in una zona agricola a cui si arriva percorrendo la Strada Provinciale di Porto Ercole, fino a Loc. Terrarossa, per poi girare a destra in via dell'Acquedotto e procedere per circa 1,2 km.

Il lotto in cui sono situati gli immobili è identificato da un'unica particella castale (Foglio 55, Particella 226), caratterizzata da una forma di pentagono irregolare, **non raggiungibile dalla pubblica via**, ma solo attraverso la particella **296**, confinante con il lotto pignorato e **non oggetto di esecuzione**, collegata senza soluzione di continuità alla proprietà oggetto di stima.

Altra possibilità di accesso al lotto pignorato è la strada realizzata sulla particella 33, di altra proprietà, e che attraversa anche la particella 3, di proprietà del demanio, arrivando alla 296, non oggetto di esecuzione, ma, come già precisato, aperta sul lotto pignorato.

**Fabbricato monofamiliare a destinazione abitativa al foglio 55, particella 226, subalterno 5**



Fabbricato monofamiliare a destinazione abitativa. L'immobile si sviluppa al piano terra con pianta irregolare composta da tre rettangoli di dimensioni diverse affiancati. Le facciate sono intonacate con finitura rustica e tinteggiate di colore rosa, le finestre lato ovest sono ad arco e presentano infissi in legno marrone con oscuranti esterni in legno di colore marrone, le finestre nel prospetto est sono, invece rettangolari, con infissi in alluminio e oscuranti esterni in legno. I prospetti si distinguono per la presenza di una tettoia in prossimità dell'ingresso, sul lato nord ovest ed un volume emergente sul lato sud est. L'ingresso avviene dalla corte comune al sub.1, nella porzione coperta da una tettoia in legno, la porta è ad arco, in legno.



L'edificio presenta struttura in muratura portante e tramezzi interni in laterizio; la copertura è a falde inclinate.

L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni finestrati, oltre a disimpegno controsoffittato.

La superficie utile calpestabile interna è pari a circa 82 mq, oltre circa 15 mq di tettoia realizzata sulla corte comune le altezze interne sono variabili.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne dell'appartamento al sub 5 sono di normale fattura, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolor bianco nelle camere e giallo nel soggiorno, corridoio e cucina, i soffitti sono inclinati. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato color cotto, il bagno più piccolo presenta rivestimento in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore bianco, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia, mentre quello grande ha le pareti rivestite con piastrelle quadrate di medie dimensioni, di colore bianco nella fascia bassa e marrone chiaro in quella alta, i sanitari sono di tipo commerciale, di colore bianco, con vasca idromassaggio corredata di box doccia integrato. Le porte interne, tamburate, sono di colore marrone. Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno di colore marrone, specchiature in vetro singolo e sono corredata di oscuranti esterni, sempre in legno.

#### **Stato di manutenzione**

Nel complesso l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, si segnalano presenti segni di umidità alla base dei muri esterni perimetrali.



**FABBRICATO AL FOGLIO 55, PARTICELLA 226, SUBALTERNO 7 – modificato  
senza titolo e DA RIPRISTINARE E RIPORTARE ALLA DESTINAZIONE D'USO DI  
MAGAZZINI - DEPOSITI**

Fabbricato monofamiliare a destinazione abitativa. L'immobile si sviluppa al piano terra con pianta sostanzialmente regolare, composta da due rettangoli di dimensioni diverse affiancati. Le facciate sono intonacate con finitura rustica e tinteggiate di colore rosa, le finestre presentano infissi in legno marrone con oscuranti esterni in legno di colore marrone. I prospetti si distinguono per la presenza di un una tettoia in prossimità dell'ingresso, sul lato nord est, realizzato in una porzione di terreno ricadente in una particella non oggetto di pignoramento. Ci sono 2 porte di ingresso, una sul prospetto nord ovest e l'altra sul prospetto nord est.

L'edificio presenta struttura in muratura portante e tramezzi interni in laterizio; la copertura è a falde inclinate.

L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno, una cucina, due camere e due bagni finestrati, oltre a disimpegno.

La superficie utile calpestabile interna è pari a circa 88 mq, oltre circa 25 mq di tettoia realizzata sulla particella 296, non oggetto di esecuzione.

**Finiture interne**

Le finiture interne dell'appartamento al sub 7 sono di ottima fattura, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolor giallo chiaro con effetto spatolato o rivestiti con pannelli effetto muratura facciavista, il solaio di copertura del soggiorno presenta struttura con travi e travetti in legno a vista. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato color cotto, la cucina è in muratura ed è caratterizzata da un'apertura sul soggiorno; il bagno più piccolo presenta sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia, mentre quello grande ha le pareti rivestite con piastrelle rettangolari di piccolo formato bianche ad un'altezza variabile e la restante porzione di parete è tinteggiata di colore blu, i sanitari sono di tipo commerciale, di colore bianco, con vasca idromassaggio. Le porte interne, tamburate, sono di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno di colore marrone chiaro, specchiature in vetro singolo e sono corredati di oscuranti esterni, sempre in legno.

**Stato di manutenzione**

Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Relativamente all'immobile al sub 7 si segnala l'inottemperanza dell'ingiunzione di demolizione n. 05/06 del 08/02/2006, segnalata anche nella verifica dello stato dei luoghi per accertamento di ottemperanza del 05/05/2023 e la sentenza penale n.119/10 del 20/05/2010.

**L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO DOVRÀ ESSERE RIPRISTINATO ALLO STATO CONDONATO, COME RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.2822/86, CONSISTENTE IN UN FABBRICATO CON PIANTA RETTANGOLARE DIVISO IN TRE LOCALI A DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINI E DEPOSITI, PER MQ CALPESTABILI PARI A 45,03 ED ALTEZZA VARIABILE DA 2,30 m AL COLMO A 2,95 m.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Si precisa che la corte comune ad entrambi gli immobili identificata al sub 1 della particella 226, al momento del sopralluogo è risultata collegata senza soluzione di continuità alla particella 296, di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di esecuzione e con la particella 3, confinante sul lato est e di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO IDRICO.

Sul retro dei fabbricati, oltre il confine della particella 226, oggetto di pignoramento si presume sia stato eseguito uno sbancamento, con spostamento del muro di contenimento del terrazzamento retrostante traslando di alcuni metri il confine, con allargamento della corte di pertinenza presumibilmente sulla particella n.3 del foglio 55, di proprietà del demanio, dove sono stati realizzati vani tecnici atti ad ospitare gli impianti a servizio degli immobili pignorati, oltre che tettoie e vari accessori in muratura.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Per quanto riguarda la particella **296**, dalla quale si accede al compendio e collegata allo stesso senza soluzione di continuità, non si ritiene che la stessa possa considerarsi pertinenza del compendio

Relativamente agli impianti si rimanda alla relazione specifica redatta dall'Arch. Colantuoni, precisando che **contatore di energia elettrica del sub 5 è posizionato** all'interno di un contenitore in vetroresina collocato vicino al cancello di ingresso, collocato **in una proprietà non oggetto di esecuzione** e che **la caldaia a servizio del sub.5, dichiarata dalla proprietà non funzionante, risulta posizionata in un locale non appartenente al compendio oggetto di pignoramento.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

I suddetti immobili risultano censiti al N.C.E.U. e N.C.T. del comune di Orbetello come segue:

- *Abitazione di tipo popolare sita nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



*Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 5 – p.T – cat. A/4 – rendita € 387,34*

- *Confini Catastali: Fg. 55, Part. 226, Sub. 1*
- *Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***
- *Intestato a:*
  - *xxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con xxxxxx;*
  - *xxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni xxxxxx;*
- *Stato d'uso: **libero***
  - *Abitazione di tipo economico sita nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 7 – p.T – cat. A/3 – rendita € 555,19 - **DA RIPRISTINARE A MAGAZZINI***

Fino al 26/09/2011 l'unità immobiliare al foglio 55, particella 226, subalterno 7, risultava censita come segue:

- *Magazzino sito nel comune di Monte Argentario (GR), via Acquedotto Leopoldino n.39 (al catasto via Terra Rossa SNC), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 55 – part. 226 - sub. 6 – p.T – cat. C/2 – rendita € 113,88.*
- *Confini Catastali: Fg. 55, Part. 226, Sub. 1*
- *Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***
- *Intestato a:*
  - *xxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni con xxxxxx;*
  - *xxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni xxxxxx*
- *Stato d'uso: **libero***
  - ***Ente comune di particolare pertinenza di tutti i subb. oggetto di analisi:***

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Foglio 55, Particella 226, Sub 1 – Corte comune ai subb. 5 e 7, presente nell'elaborato planimetrico della particella 226, non è presente la visura catastale.

- *Confini catastali: Fg.55, Partt. 296, 3.*

N.B. ⇒ L' Area in cui è realizzato il compendio è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923

N.B. ⇒ L' Area in cui è realizzato il compendio è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923;

L' Area in cui è realizzato il compendio è soggetta a vincolo paesaggistico: Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità al Catasto Terreni e Fabbricati, relative alla rappresentazione in mappa, per la regolarizzazione delle quali si stimano spese tecniche pari a minimo **6.600,00** euro, oltre ai diritti, dovrà, inoltre essere riverificata con idonea strumentazione la correttezza definizione, in loco, dei confini della particella 226 sub.1;

N.B. ⇒ Al sub 5 sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio sanabili, per le quali si stimano spese tecniche pari a minimo **16.000,00 euro** oltre sanzioni da calcolare,

N.B. ⇒ l'immobile al sub.7 risulta oggetto dell'ingiunzione di demolizione delle opere abusive di cui al provvedimento 05/06, non ottemperato entro i 90 giorni, come risulta da verifica Prot. N. 0016572 del 18-05-2023 della Polizia Municipale e della sentenza penale n. 119/10 del 20/05/2010 e che dovrà essere ripristinato allo stato dei luoghi a quanto legittimato tramite concessione edilizia in sanatoria n.2822/86 del 16/12/2003 (non residenziale e ridotto). Il bene verrà trasferito all'aggiudicatario unitamente all'obbligazione propter rem di provvedere alla demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza. Il costo di ripristino è stato valutato pari a minimo 119.000,00 euro, quello della sola demolizione pari a minimo 30.000,00 euro.

N.B. ⇒ Gli impianti sono collocati in vani tecnici esterni al compendio oggetto di pignoramento;

N.B. ⇒ Il compendio è raggiungibile dalla via pubblica solo attraversando la particella 296 del foglio 55, non oggetto di esecuzione.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 390.000,00**

**Trecentonovantamila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**



Alla presente relazione si allegano



- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Ispezione Ipotecaria.
- ALLEGATO 3: Estratti cartografici e normativa urbanistica;
- ALLEGATO 4: Documentazione Pratiche Edilizie;
- ALLEGATO 5: Elaborati Tecnici;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate su contratti di affitto;
- ALLEGATO 7: Tabella costi di costruzione 2025;
- ALLEGATO 8: Documentazione Fotografica.



Grosseto, li 10/05/2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Cecilia Pacchieri**



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



## Sommario

<b>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI</b> .....	1
<i>Premessa</i> .....	6
<b>1. QUESITO N.1</b> .....	8
<b>1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE</b> .....	8
<b>1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO</b> .....	9
<b>2. QUESITO N.2</b> .....	10
<b>3. QUESITO N.3</b> .....	10
<b>3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE</b> .....	12
<b>3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE</b> .....	16
<b>4. QUESITO N.4</b> .....	16
<b>4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	16
<b>4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE</b> .....	18
<b>5. QUESITO N.5</b> .....	19
<b>5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU</b> .....	19
<b>5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE</b> .....	20
<b>5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'</b> .....	21
<b>5.4 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE</b> .....	23
<b>6. QUESITO N.6</b> .....	27
<b>7. QUESITO N.7</b> .....	27
<b>7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	27
<b>7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI</b> .....	28
<b>7.1.2 INDICI METRICI</b> .....	31
<b>7.1.1 IMPIANTI</b> .....	32
<b>8. QUESITO N.8</b> .....	35
<b>8.1. DIVISIONE IN LOTTI</b> .....	35

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



8.2	DIVISIBILITA' DEL BENE.....	35
9.	<b>QUESITO N.9</b> .....	36
9.1	STATO LOCATIVO.....	36
10.	<b>QUESITO N.10</b> .....	36
10.1	VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	37
10.2	ONERI CONDOMINIALI.....	37
11.	<b>QUESITO N.11</b> .....	37
11.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	38
11.2	VALORE LOTTO – PREZZO BASE.....	47



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

