
ASTE
GIUDIZIARIE
TRIBUNALE di GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. **n. 94/ 2022**

- PENELOPE SPV S.R.L. c.f.04934510266-

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Cristina Nicolò

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dott. Giacomo Carboneschi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 04
QUESITO N. 2	pag. 08
QUESITO N. 3	pag. 10
QUESITO N. 4	pag. 10
QUESITO N. 5	pag. 12
QUESITO N. 6	pag. 13
QUESITO N. 7	pag. 14
QUESITO N. 8	pag. 14
QUESITO N. 9	pag. 15
QUESITO N. 10	pag. 16
QUESITO N. 11	pag. 16
QUESITO N. 12	pag. 16
ELENCO ALLEGATI	pag. 22

ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 10/02/2023 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO' delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

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

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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.*

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

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

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

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

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 10/02/2023, per poi proseguire in date successive; in data 14/05/2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Giacomo Carboneschi, redigeva, alla presenza del proprietario dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censito al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Gavorrano(GR) – Territorio – Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 - cat. A/4 – cl. 2 – vani 4 – p. S1 – 2 – r.c. € 216,91 sito in Gavorrano (Gr) località i Forni n.60 (oggi n.3)

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. QUESITO N.1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio [REDACTED] in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto ed ufficio di Pubblicità Immobiliare, di Grosseto si certifica:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Iscrizione nn.**21701/5221** del 17/12/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (atto notarile pubblico del 14/12/2005 numero di repertorio 28264/11670

Notaio [REDACTED])

A favore [REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE di BENI)

Capitale € 120.000,00 - Totale € 240.000,00 - Durata 20 anni

Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), VIA LOC. I FORNI distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4 - Consistenza 4 vani - Piarlo 2.

Iscrizione nn.**3325/968** del 21/02/2007 **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99** (altro atto del 20/02/2007 numero di repertorio 25248 [REDACTED]).

A favore [REDACTED] diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

Contro [REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

Capitale €17.392,00-Totale €34.784,00

Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), VIA LOC. I FORNI distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4 - Consistenza 4 vani - piano 2

Iscrizione nn.**3634/382** del 25/03/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

(atto giudiziario del 19/03/2013 numero di repertorio 250 TRIBUNALE DI GROSSETO Codice fiscale80009880537 Sede GROSSETO (GR))

A favore [REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

Contro [REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1) nonché [REDACTED]

[REDACTED] per beni di sua proprietà OMISSIS.

Capitale € 34.246,95 - Totale € 34.246,95

Grava sull'immobile di proprietà Corona Ivanio in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4.

Iscrizione nn.**15875/2422** del 19/12/2016 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

(altro atto del 15/12/2016 numero di repertorio 721/5116 [redacted])

A favore [redacted]

Domicilio ipotecario eletto [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)

Contro [redacted]

[redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)

Capitale € 308.219,00 - Totale € 616.438,00

Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4 - Consistenza 4,0 vani.

NOTE DI TRASCRIZIONI :

Atto di compravendita, di successione e cessione -

Trascrizione nn. **21695/13031** del 17/12/2005 **COMPRAVENDITA** (atto notarile pubblico del 10/12/2005 numero di repertorio 28254/11663 [redacted])

A favore [redacted]

[redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI)

Contro [redacted]

[redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di [redacted]) e [redacted]

[redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di [redacted])

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione nn. **11717/8803** del 01/07/2022 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

(atto giudiziario del 23/06/2022 numero di repertorio 1281 U.N.E.P. Codice fiscale 80000820532 Sede GROSSETO (GR))

A favore [redacted]

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)

Contro [redacted]

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)
Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4 - Consistenza 4 vani.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti
provenienze e formalità:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

* In capo [REDACTED]

Trascrizione nn.21695/13031 del 17/12/2005 COMPRAVENDITA (atto notarile pubblico del
10/12/2005 numero di repertorio 28254/11663 [REDACTED])

A favore [REDACTED]
[REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI
BENI)

Contro [REDACTED]
[REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED])

[REDACTED] (per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/2 in
regime di [REDACTED])
Immobile in Comune di GAVORRANO (GR), VIA LOC. I FORNI distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Natura A4 - Consistenza 4 vani - Piano 2.

In capo a [REDACTED]

Trascrizione nn.2178/1644 del 22/02/1982 COMPRAVENDITA (atto notarile pubblico del
26/01/1982 numero di repertorio 77581/16504 [REDACTED])

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
(MI).

Immobile in Comune di GAVORRANO (GR), Località I Forni, quartiere di tipo popolare di vani tre e servizi al piano secondo, con ripostiglio al piano seminterrato, in catasto urbano censito al foglio 81 mappale 30 subalterno 6.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

2. QUESITO N.2

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

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risultano censiti all' Agenzia delle Entrate Territorio- Direzione Provinciale di Grosseto (GR)- Comune di Gavorrano (GR):

Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6

Cat A/4 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita catastale Euro 216,91.

Un abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Gavorrano(GR), frazione Forni di Gavorrano, via dei Forni n. 3 Piano S - 2, censito al Catasto fabbricati di Gavorrano(GR),



I Forni è una località a pochi metri dalla frazione "Bagno di Gavorrano " del comune di Gavorrano in Toscana, una zona popolare, molto tranquilla che dista 3,5 km dal capoluogo comunale.

Bagno di Gavorrano oggi è diventato il vero centro del Comune, essendo il più popolato e il più fornito di numerosi impianti e servizi ed è sorto attorno ad un antico bagno termale che

La tradizione riferiva ai tempi di Nerone e per questo era conosciuto come Bagno di Nerone. Fino agli anni cinquanta era possibile giovare delle acque solfuree, che erano raccolte in vasche, visibili in alcune foto d'epoca; successivamente, probabilmente a causa dell'attività estrattiva della miniera, il livello idrostatico si abbassò e le acque termali scomparvero (la scomparsa delle acque avvenne nel luglio del 1955). Infatti la miniera ha ancora delle gallerie allagate che continuamente vengono edotte grazie alla presenza di impianti di pompaggio, questo per evitare problemi di assesto idrogeologico nella zona.

Caratteristiche generali

Il bene pignorato è situato in un edificio di quattro piani, piano S-T-1-2, posto tra una serie di abitazioni a schiera confinanti tra loro. Esso ha l'ingresso dal piano secondo.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato gettato in opera, e fa parte di un vecchio lotto di appartamenti costruiti per l'edilizia popolare. Questi possiedono dei locali sottostrada destinati a cantina.

Il complesso è costituito da muratura in cemento armato misto a laterizi con copertura sottotetto a falde inclinate. Le tamponature esterne sono trattate con intonaci tradizionali e muratura in mattoni a vista a medio chiaro e mattoni a vista a chiusura vani scala. Scale e terrazze in c.a. gettate in opera. Internamente l'appartamento è accessibile solo diretto al vano soggiorno da cui si accede ad una camera da letto, il vano cucina ed un piccolo disimpegno che consente l'accesso al vano bagno ed una camera da letto ed una botola che porta al sottotetto. L'abitazione ha la pavimentazione delle coperture piane, terrazze in mattonelle in gres, nei locali bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in grès. Completa il bene, due balconi di cui uno chiuso a veranda.

Gli impianti

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti: impianto termico con caldaia murale ed elementi radianti, impianto elettrico ed impianto distribuzione gas, impianto sanitario, tutti eseguiti sottotraccia.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è di abbandono, l'appartamento non è abitato.

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 63,00
- superficie lorda balconi chiusi	mq 3,20
- superficie lorda balcone aperto	mq 6,00
- superficie lorda ripostiglio	mq 2,80

confina con:

con vano scale, corte e foglio. 80 part. 30 sub.5, salvo altri.

3. QUESITO N.3

accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. 11717/8803 del 01/07/2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 23/06/2022 numero di repertorio 1281 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano le parti dell'unità immobiliare correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

4. QUESITO N.4

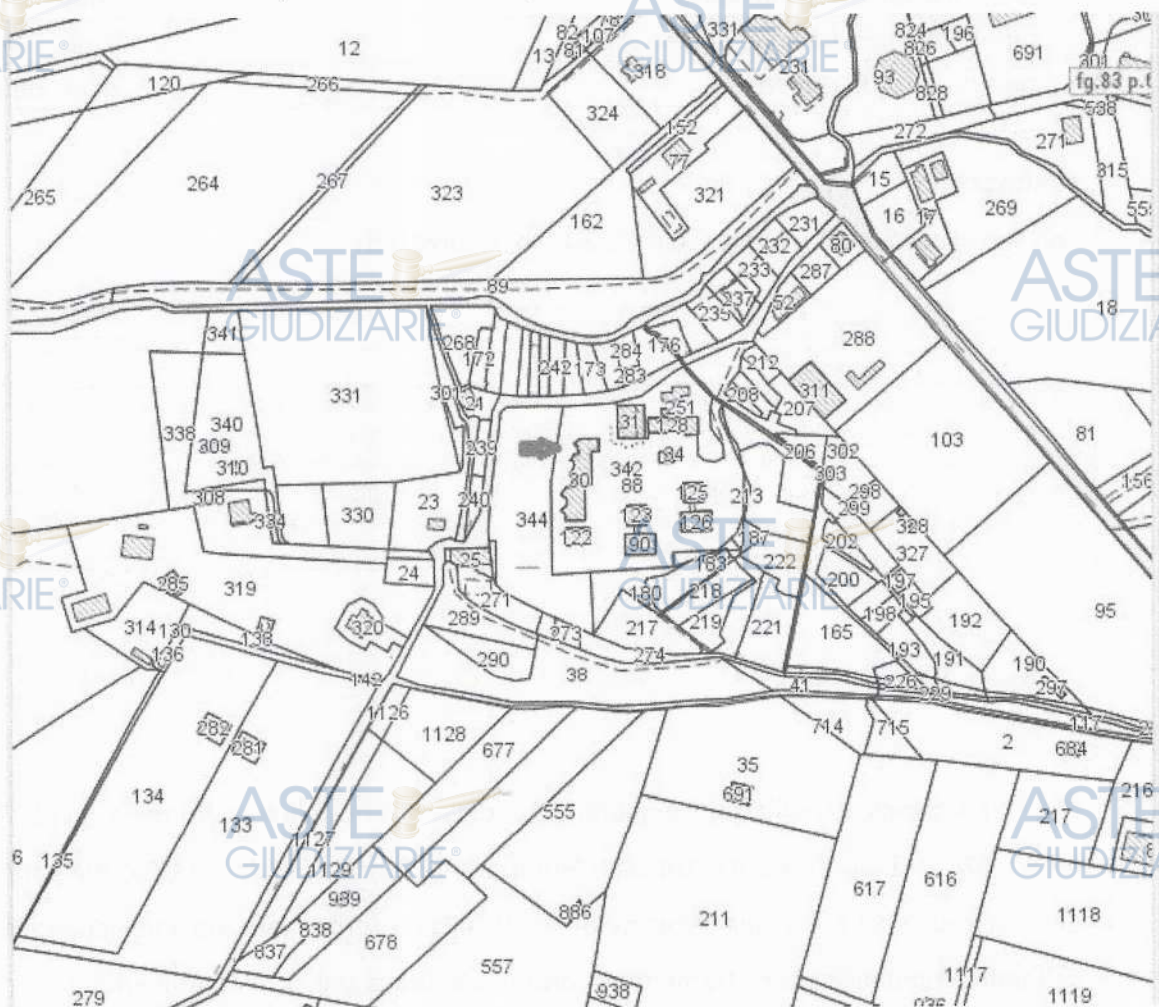
proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.1 INDAGINE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censito Agenzia delle Entrate-Catasto Edilizio Urbano – Comune di Gavorrano(GR):

Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Cat A/4 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita catastale Euro 216,91..

Comune di Gavorrano, Località I Forni snc, censito al Catasto dei Fabbricati



4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

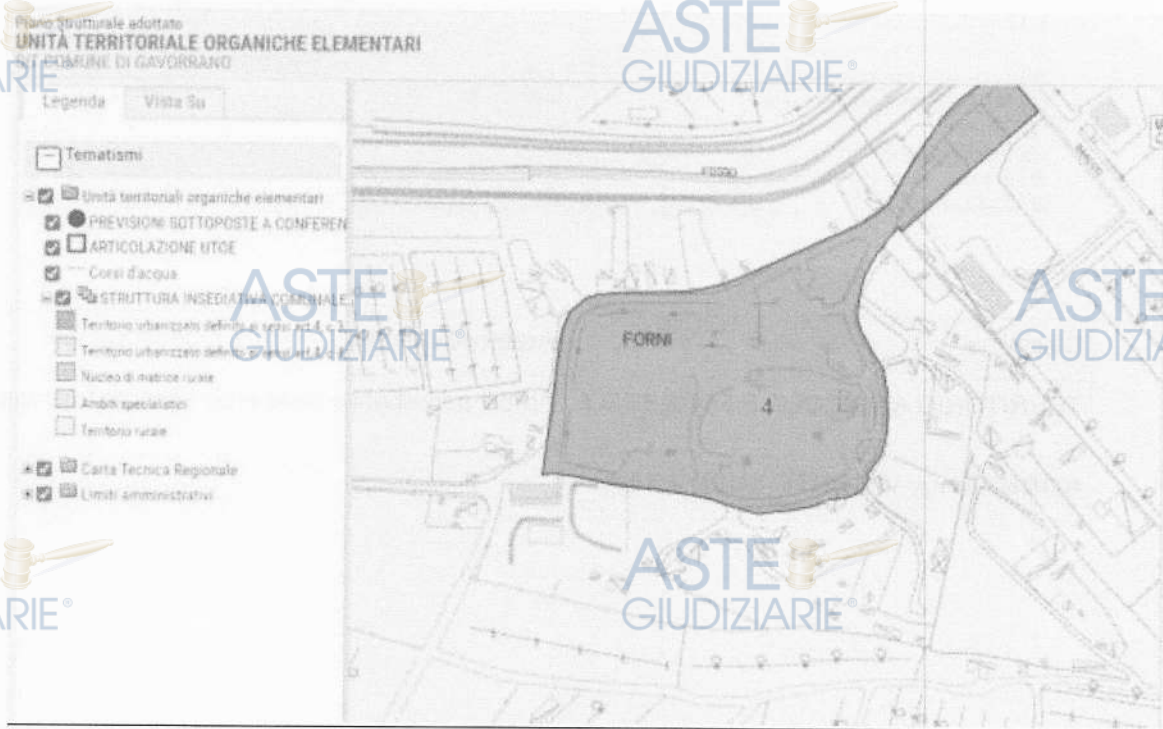
Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che i dati catastali sono del tutto corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del comune di Gavorrano (GR) si certifica:
che l'immobile ubicato nel Comune di Gavorrano (GR) località i Forni, snc –



ARTICOLAZIONE UTOE	UTOE 4 - Bagno di Gavorrano, San Giuseppe
STRUTTURA INSEDIATIVA COMUNALE	Territorio urbanizzato definito ai sensi art.4, c.3, L.R.65/14
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	



Disciplina	Aree coltivate della pianura e pedecollinari
TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE	Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	

6. QUESITO N.6

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato soggetto alle seguenti pratiche edilizie:

Dalle pratiche edilizie presentate e nell'osservazione del planimetrico catastale non si evincono allo stato attuale alcune difformità.

La costruzione della porzione immobiliare esecutata è iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Essa non è stata sottoposta ad alcuna opera o lavoro di modifica o di trasformazione, ad eccezione delle opere per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.497 del 26 febbraio 1992, pratica di condono n.489/1986 (progetto di chiusura di terrazza).

7. **QUESITO N. 7**

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto 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".

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

– Foglio 81 Particella 30 Subalterno 6 Cat A/4 Classe 2 vani 4;

8. **QUESITO N.8**

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

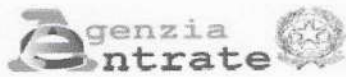
9. QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare non è occupata. E' stata fatta lo stesso un interrogazione all'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto per l'eventuale presenza di contratti registrati di locazione, affitto e/o comodato.

Grosseto, 29 agosto 2023



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Olandese Giuseppe
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 28/08//2023 prot. n. 48972 ad istanza del Sig. Olandese Giuseppe in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 94/2022, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di Corona Ivano, nato a Gavorrano (GR) il 04/04/1952 C.F. CRNVNI52D04D948N, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto l'immobile della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoletta
firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®

(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Sannini

10.° QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

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

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Non risultano sull'immobile oggetto di stima vincoli. Risulta costituito il **CONDominio** Via Isola d'Ischia 18 (P.I.v.a.: 90002010537), sito in Follonica, in persona dell'Amministratrice *pro tempore* [redacted], e difeso in giudizio dall'[redacted]: [redacted] intervenuto nel procedimento esecutivo n. 94/2022 R.E.I. promosso in danno [redacted] somma di Euro 3.170,58.

12. QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che 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 memoria, cioè settembre 2024 si potrebbe verificare.

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

Individuato un certo numero 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 l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

LOTTO UNICO

In Mercato Immobiliare in zona I Fornii a Gavorrano è:

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	560	710	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2500	L			

Il prezzo medio degli appartamenti in I Forni e di circa 1.250 €/m². mentre per box è di 635 €/m².

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, 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, vengono mediamente offerti da € 1.000 a € 1.250 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

APPARTAMENTO ⇒ € 1.150,00 al mq.

Valore dell'immobile

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Abitazione di civile abitazione – loc. I Forni, 60 (oggi 3) - Gavorrano (GR)

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 63,00
- superficie lorda balconi chiusi	mq 3,20
- superficie lorda balcone aperto	mq 6,00
- superficie lorda ripostiglio	mq 2,80

<u>Abitazione mq 63,00 x 1.150,00 €/mq =</u>	€ 72.450,00
<u>Balcone chiuso mq (3,2 x 50%)= mq1,6 x 1.150,00 €/mq =</u>	€ 1.840,00
<u>Balcone aperto mq (6x30%)= mq1,80 x 1.150,00 €/mq =</u>	€ 2.070,00
<u>Box, ripostiglio= m.2,80 x 635 =</u>	€ 1.778,00
Totale	€ 78.138,00

Per riportare il vano scannafosso allo stato dei luoghi, si calcola una spesa di € 1.000 che andranno decurtate dal valore dell'immobile.

Totale valore sup. commerciale € 78.138,00 .

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'**, per arrotondamento, corrisponde a:

€ 78.000.000,00 diconsi: euro settantottomila/00

12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera proprietà costituita da:

Un abitazione di tipo popolare posta nel Comune di Gavorrano (GR), frazione I Forni di Gavorrano, via dei Forni n. 3 Piano S - 2, censito al Catasto fabbricati di Gavorrano (GR),

Il bene pignorato è situato in un edificio di quattro piani, piano S-T-1-2, posto tra una serie di abitazioni a schiera confinanti tra loro. Esso ha l'ingresso dal piano secondo e fa parte di un vecchio lotto di appartamenti costruiti per l'edilizia popolare con dei locali sottostrada destinati a ripostiglio.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato gettato in opera, ed è costituito da muratura con solai in cemento armato misto a laterizi con copertura sottotetto a falde inclinate con tegole in cotto. Le tamponature esterne sono trattati con intonaci tradizionali tinteggiati con colore medio chiaro e mattoni a vista a chiusura del vano scala. Scale e terrazze sono anche esse in c.a. gettate in opera.

Internamente l'appartamento è suddiviso dall'ingresso diretto al vano soggiorno da cui si accede ad una camera da letto, il vano cucina ed ad un piccolo disimpegno che consente l'accesso al vano bagno ed una camera da letto ed una botola che porta al sottotetto condominiale.

L'abitazione ha la pavimentazione delle coperture piane, terrazze in mattonelle in gres, nei locali bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in grès. Completa il bene, due balconi di cui uno chiuso a veranda.

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti:

impianto termico con caldaia murale ed elementi radianti, impianto elettrico ed impianto distribuzione gas, impianto sanitario, tutti eseguiti sottotraccia.

€ 78.000.000,00

diconsi: euro settantottomila/00



VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 94/2022:



€ 78.000.000,00

diconsi: euro settantottomila/00



Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Planimetria;
- ALLEGATO 3: Pratiche edilizie



Grosseto, li 05 ottobre 2024



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giuseppe Olandese**



SOMMARIO

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	
PREMESSA	
1. QUESITO N.1	
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	
2. QUESITO N.2	
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	
3. QUESITO N.3	
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	
4. QUESITO N.4	
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	
5. QUESITO N.5	
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	
6. QUESITO N.6.....	
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	
7. QUESITO N.7	
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	
8. QUESITO N.8	
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	
9. QUESITO N.9	
9.1 STATO LOCATIVO	
10. QUESITO N.10.....	
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	
11. QUESITO N.11.....	
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	
12. QUESITO N.12	
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	
12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	



ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N.2 Planimetrie

ALLEGATO N.3 Pratiche edilizie





ASTE
GIUDIZIARIE

VANO INTERNO SALONE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VANO INTERNO AL SALONE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

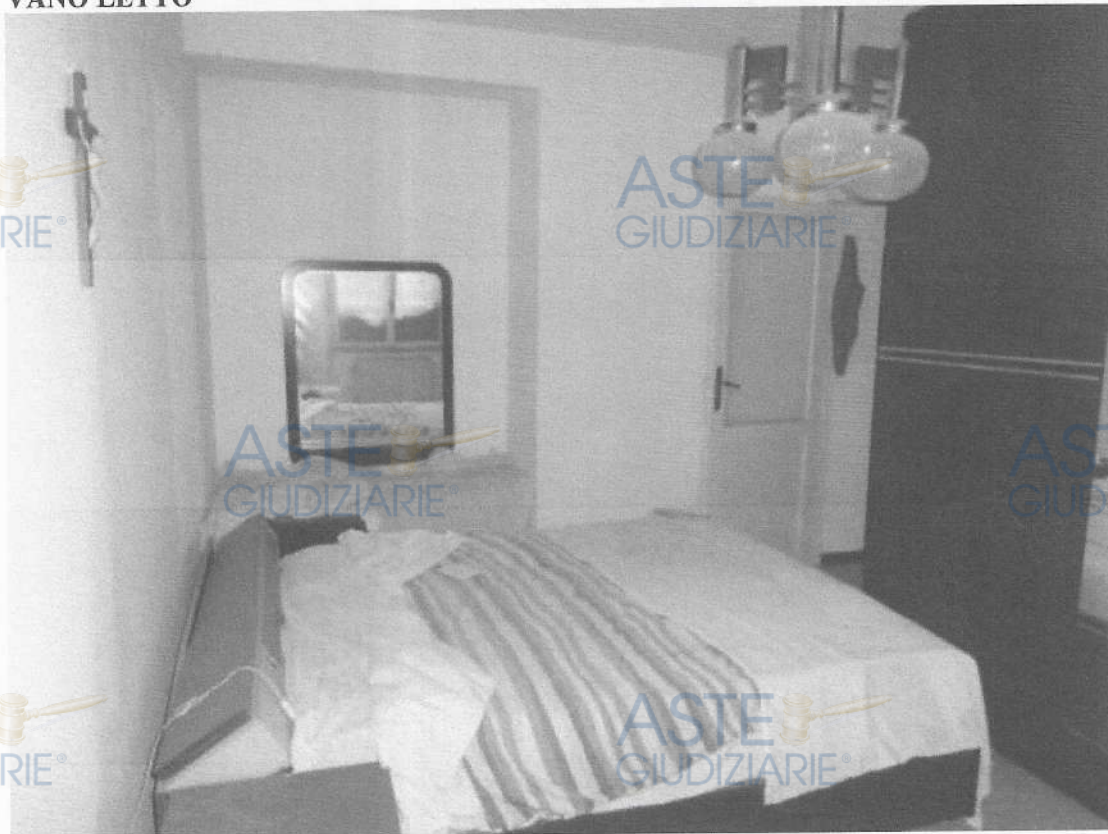
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VANO LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TERRAZZO , VERANDA E CANTINOLA





Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IN DECRETO-LEGE N. 472 DEL 30.6.1997)

Min. E. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

64
Piantino dell'immobile situate nel Comune di **GRONERO** Via **Luc. Form. 101, 5**
Data **15/07/2009**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di **GRONERO**

Asse Nord

Asse Est

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	01
PROV. N°	30
	8

Completato dal **[redacted]** opera di **[redacted]**
 Caricato al file di **GRONERO**
 della Provincia di **GRONERO**
 Data **15/07/2009**
 Firma **[redacted]**





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Linea 150

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di GRONDELO Via loc. FORN. 107.5
 Dizio [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GRONDELO

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	04
PROV. N°	30
	8

Completata dal [REDACTED]
 Iscritta all'Albo di GRONDELO
 della Provincia di GRONDELO
 Data [REDACTED]
 Firma [REDACTED]

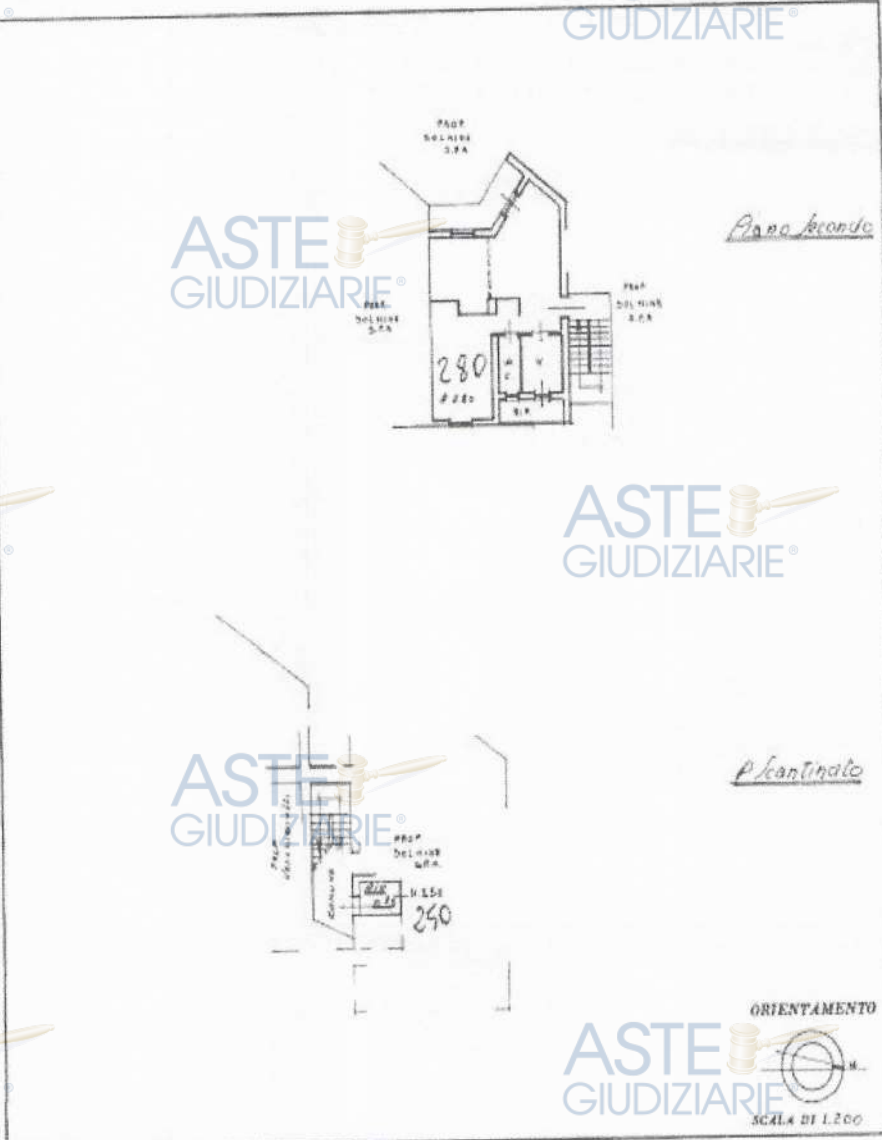
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	8/1
PROT. N°	30/6

Completato dal _____
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de GIURISTI
 della Provincia di GRABATE

DATA _____

Firma: _____

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

