

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.18/2020 R.G.E.I**

**CREDITORE**

" (Codice Fiscale

**CREDITORE INTERVENUTO**

(Codice Fiscale

**DEBITORE**

(Codice Fiscale

**Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Claudia FROSINI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE PERITALE**

Grosseto, 25 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Arch. Francesca MAZZINI



#### INCARICO E QUESITI

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

In data 19 giugno 2020 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

**3° QUESITO** **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del 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 art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

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

**8° QUESITO** **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**10° QUESITO** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutata **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

**Dispone inoltre che l'esperto:**

**restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica), almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

**allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

**allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre l'Ill.mo Giudice sin da subito

**autorizza**

Il CTU ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la



*documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).*

Il sopralluogo e accesso all'unità immobiliare è stato eseguito in data 18 dicembre 2020 alle ore 10,40 dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode Dott. Avv. Alessandra MASTRI FLAMINI, professionista delegato alla vendita sensi dell'art. 591 bis C.P.C., nonché Custode ai sensi dell'art. 559 c.4 dell'immobile pignorato (**vedi Verbale**).

**PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

I **beni immobiliari** oggetto della presente relazione di stima, riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06 agosto 2019 (Repertorio n.1788 del 02/10/2019) **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02 ottobre 2019 di cui al Registro Generale 13360, Registro Particolare n.9650,

**Promosso da**

....." (Codice Fiscale .....) ), società a responsabilità limitata costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n.130, con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38, capitale sociale € 10,000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta nell'elenco delle Società Veicolo di Cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia al n. 35412.6 ai sensi dell'art. 4 del provvedimento della Banca d'Italia del 07 giugno 2017, giusta procura del giorno 31/08/2018 al rogito Dot.. Nicola Atlante, Notaio in Roma /Rep. 57298 / Racc. 29003 in persona del Dott. Giampiero Sabella (C.F. SBLGPR65PA4D862F), nato a Galatina il 17 settembre 1965, giusta procura conferita con atto di autentica per Notaio Dott.ssa Annalisa Angelini del 17/09/2018 (Repertorio n. 268 - Raccolta n. 201), rappresentata e difesa per delega in atti dall'Avv. Margherita Domenegotti (C.F. DMNMGH78H69A182Z -P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Luca Faccendi (C.F. FCCLCU61E19E202N - pec. lucafaccendi@pec.ordineavvocatigrosseto.com - FAX 0564411439), in Via Oriana Fallaci n.17, Grosseto.

**contro**

**il Sig.** ..... (C.F. ....), nato a ....., residente in .....

è **costituito** da un abitazione ubicata in Località Piagge a Seggiano (GR) e censito all' NCEU di detto Comune, al **foglio 8, p.lla 93, sub.17 e p.lla 206, sub. 1**, categoria A/4, classe 1, 4 vani , superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 136,34.

Il bene di cui sopra risulta essere intestato per 1/1 al **Sig.** ..... (C.F. ....)

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



**RISPOSTA AL 1° QUESTIONE:**

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

**1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

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

**1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione ipotecaria già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 17/02/2021, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- **NOTA di TRASCRIZIONE N.5 del 06/02/2020\_Registro Particolare 1205 - Registro Generale 1591** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE\_VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto giudiziario, Ufficiale giudiziario Tribunale di Grosseto repertorio n. 3076 del 13/01/2020;

**a favore di**

-----L. (Codice Fiscale) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro**

**Sig.** (C.F. ), nato a Siena il , residente in Castelnuovo Berardenga, via Loc. S. Piero, 49, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **NOTA di ISCRIZIONE N..11 del 21/06/2013\_Registro Particolare 794 - Registro Generale 7112** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (IPOTECA GIUDIZIALE) effettuato con atto giudiziario, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Siena repertorio 3776/2013 del 10/06/2013. Capitale € 33.109,82 - Interessi € 5.288,85 - Spese € 16.601,33 - Totale € 55.000,00.

**a favore di**

----- (Codice Fiscale) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro**

**Sig.** (C.F. ), nato a , residente in , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **NOTA di ISCRIZIONE N. 53 del 05/07/2010\_Registro Particolare 2225 - Registro Generale 10244** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (IPOTECA VOLONTARIA) effettuata con atto notarile pubblico, ai rogiti notaio in Siena (SI) dott. Zorzi Antonio repertorio n.15221/7121 del 01/07/2010;



Capitale € 33.109,82 – Interessi € 5.288,85 – Spese € 16.601,33 – Totale € 55.000,00.

**a favore di**

..... (Codice Fiscale ..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro**

**Sig.** ..... (C.F. ....), nato a Siena ..... residente in .....  
....., via L ..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **NOTA di ISCRIZIONE N.34 del 26/04/2002\_Registro Particolare 1066 - Registro Generale 6059** derivante da IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto notarile pubblico, ai rogiti notaio in Roccastrada (GR) dott. Sensi Costanza repertorio n. 7061 del 24/04/2002; Capitale € 31.000,00 – Interesse annuo 4.9% – Spese € 31.000,00 – Totale € 62.000,00;

**a favore di**

..... (Codice Fiscale ..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**contro**

**Sig.** ..... (C.F. ....), nato a .....  
..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **NOTA di TRASCRIZIONE N.33 del 26/04/2002\_Registro Particolare 4432 - Registro Generale 6058** derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI, effettuato con atto notarile pubblico ai rogiti notaio in Roccastrada (GR) dott. Sensi Costanza repertorio n. 7060 del 24/04/2002;

**a favore di**

**Sig.** ..... (C.F. ....) nato a .....  
..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**contro**

**Sig.** ..... (C.F. ....)  
.....  
.....

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni allegata alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

**(vedi Allegato n.1 – Ispezioni Ipotecarie)**

**1.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA**

Per il bene di cui trattasi, che risulta di PROPRIETÀ del **Sig.** ..... (C.F. ....), nato a ..... per la quota di 1/1 della proprietà, si è rilevata la seguente provenienza:

- **Bene pervenuto in forza di acquisto dalla** ..... (C.F. ....)  
.....  
.....  
.....  
..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 con **ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI** ai rogiti notaio in



Roccastrada (GR) dott. Sensi Costanza repertorio n. 7060 del 24/04/2002 **NOTA di TRASCRIZIONE N.33 del 26/04/2002\_Registro Particolare 4432 - Registro Generale 6058.**

#### 1.4 SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Seggiano con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

- **Abitazione di tipo popolare** in Località Piagge n.4, posta al piano terra e seminterrato, censita al **foglio 8, particella 93, subalterno 17 graffato con particella 206, subalterno 1, categoria A/4, Classe 1, Superficie Catastale 88, Superficie Catastale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita catastale € 136,34.**

#### Intestati:

**Sig.** \_\_\_\_\_x (C.F. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ per la quota di **1/1 della proprietà.**

Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

**(vedi Allegato n.2\_Visura catastale storica)**

#### RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

#### 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

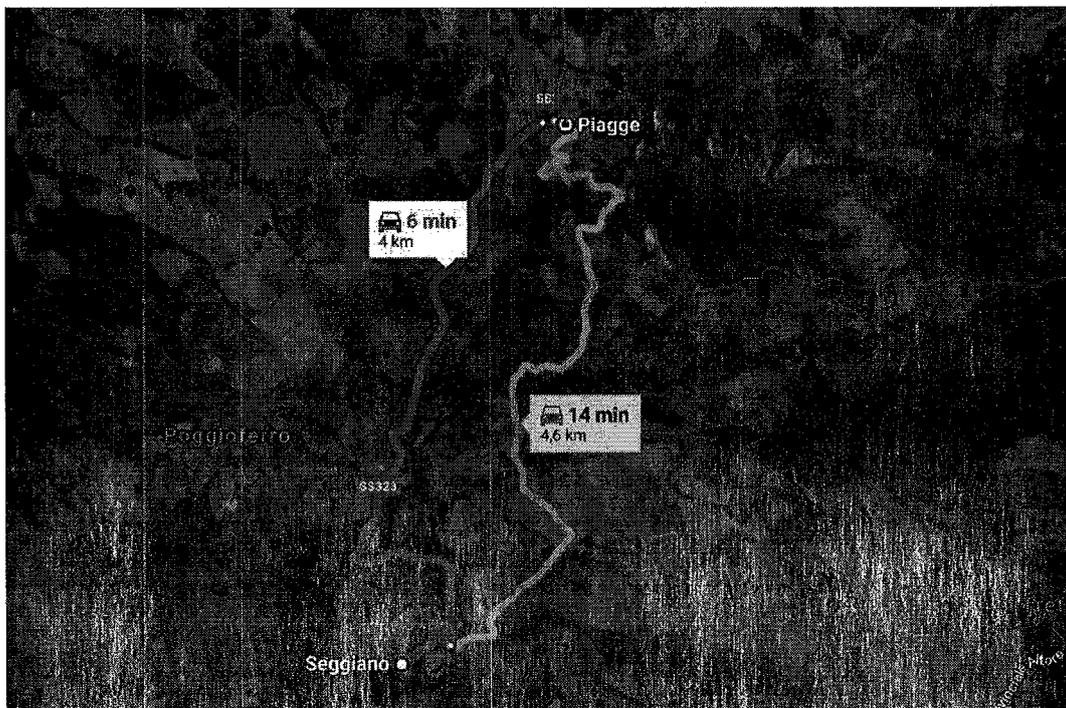
##### Localizzazione



Vista aerea della località Le Piagge con localizzazione fabbricato



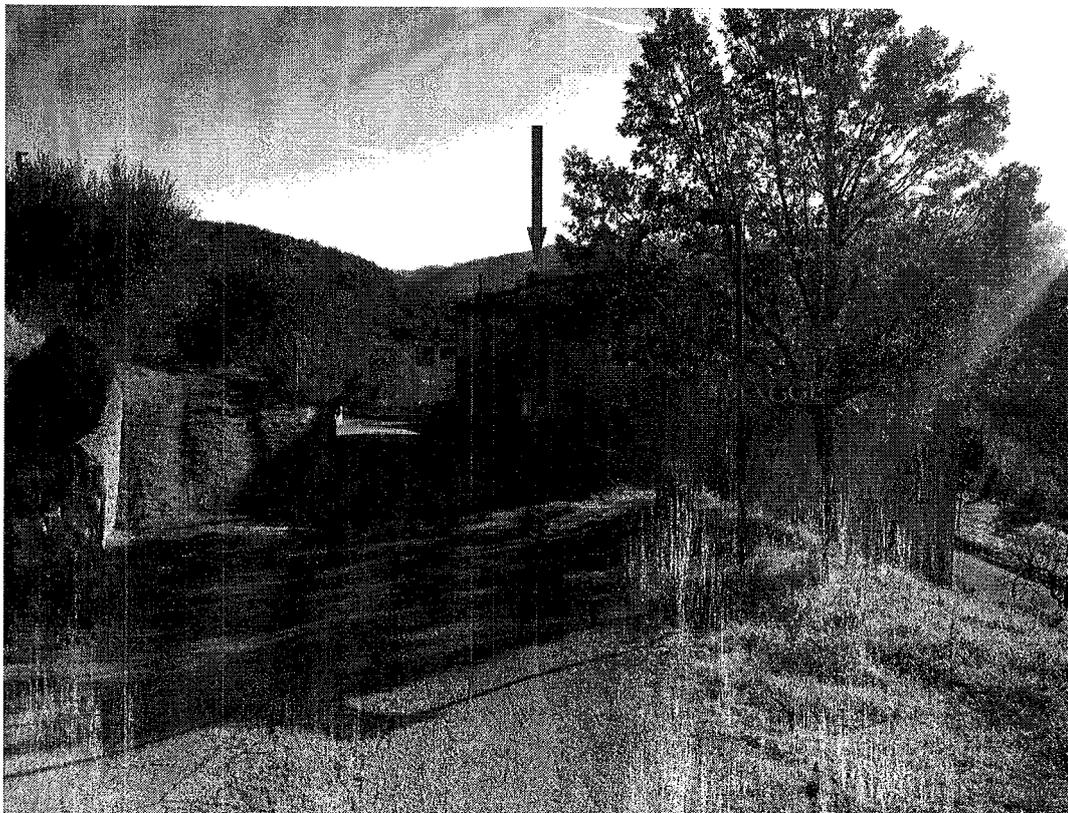
L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato in linea ubicato agli inizi di una strada scoscesa che si distacca dalla SS323 e lungo la quale si trova un piccolo aggregato di abitazioni che fanno parte dell'abitato delle Piagge, piccola località nel comune di Seggiano alle pendici del Monte Amiata.



La località dove è ubicata l'unità immobiliare si trova a circa 4 km a nord di Seggiano. Seggiano è un piccolo comune di circa 1000 abitanti, distante 60 km dal capoluogo di Grosseto. Il centro sorse agli inizi del X secolo come possedimento dell'abbazia di San Salvatore al Monte Amiata, che dopo l'anno Mille cedette una parte dei diritti all'Abbazia di Sant'Antimo. Il dominio senese ebbe inizio nella seconda metà del Duecento, durante il quale esercitavano forti influenze le famiglie dei Salimbeni fino a tutto il Trecento e gli Ugurgieri dal Quattrocento in poi. Il borgo, di spiccata impronta medievale è cinto di mura, costruite a partire dal X secolo, che delimitano l'abitato. Significativa è la sinergia tra architettura e natura, in particolare i luoghi di culto conservano pregevoli opere d'arte. Territorio caratterizzato da paesaggi suggestivi, infatti uliveti e castagneti secolari fanno da sfondo alle tante piccole località e frazioni che negli anni si sono sviluppate intorno al comune. Il comune di Seggiano inoltre è noto per la produzione di prodotti enogastronomici come latticini e olio, qui si sviluppa da secoli la coltivazione della pregiata *olivastra seggianese*, la cui presenza è legata a particolari fattori climatici e di altitudine.



### Caratteristiche intrinseche del fabbricati e fattori posizionali



*Scorcio della via sulla quale si ubica l'u.i. indicata dalla freccia*

L'unità immobiliare si colloca al centro di un fabbricato posto nell'ansa di una curva a gomito, nei pressi di un piccolo aggregato di case di tipo popolare. Nelle immediate vicinanze non si trovano servizi di alcun tipo, l'unica attività presente nel raggio di pochi metri è una struttura alberghiera. Per usufruire dei servizi di prima necessità va fatto riferimento al vicino comune di Seggiano distante circa 4 km e raggiungibile con un mezzo privato passando lungo la SS323. La località si trova nel bel mezzo del territorio senese e grossetano, infatti dista 60 km circa da entrambe le città.

Il fabbricato oggetto del pignoramento risale probabilmente ai primi del '900, dalle ricerche effettuate non si è in grado di stabilire una datazione esatta. Le caratteristiche architettoniche del fabbricato sono di scarsa qualità ovvero muratura portante in laterizio intonacato grezzo. Non sono evidenti recenti opere di manutenzione o ristrutturazione esterna.



## 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Attualmente l'immobile si distingue al catasto fabbricati del comune di Seggiano al foglio 8, particella 93, subalterno 17 graffato con particella 206, subalterno 1, Superficie Catastale 88, Superficie Catastale escluse aree scoperte 85 mq, confina con la pubblica via su due lati e due altre proprietà.



*Ingresso fronte appartamento*



*Retro appartamento*

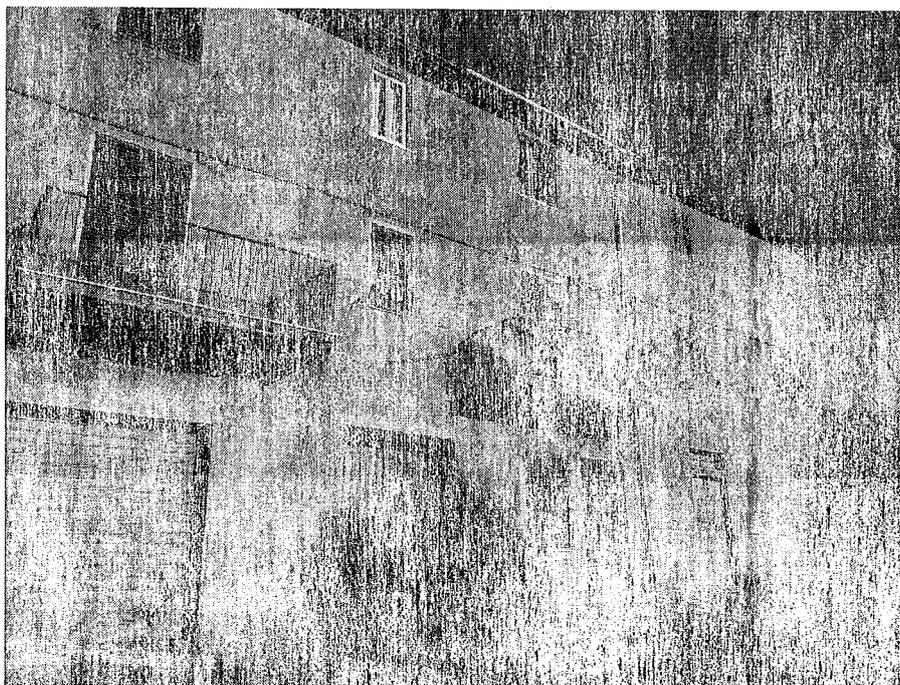


**Caratteristiche**



*Vista complessiva del fabbricato lato ingresso principale*

Il fabbricato nel suo complesso è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato accessibile dal retro. L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al centro del fabbricato, con le facciate esposte a nord (ingresso piano terra) e sud (retro ingresso piano seminterrato). La struttura è in muratura portante, con solai in tavelloni e longherine in ferro.

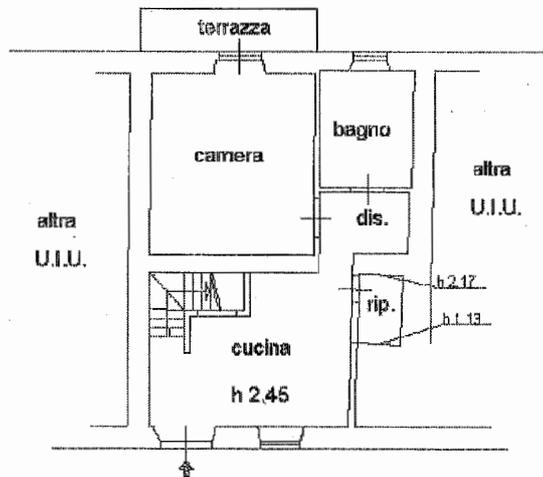


*Vista complessiva del fabbricato lato retro*

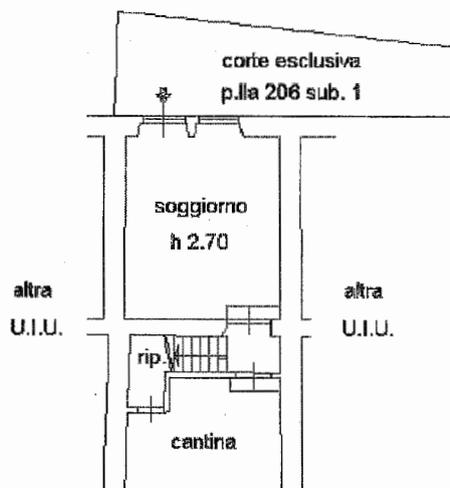


Entrando dall'ingresso principale si accede alla zona giorno con angolo cottura grande circa 14 mq servita da un piccolo ripostiglio. Un disimpegno da accesso frontalmente al servizio igienico di circa 6 mq e a sinistra alla camera da letto di circa 16 mq con balcone di circa 4 mq; entrambi i locali hanno affaccio sul retro. Il piano seminterrato è accessibile da una scala interna in muratura realizzata su una delle pareti cieche della zona giorno. Scendendo al piano di sotto si ha accesso a destra ad un locale cantina di circa 10 mq e a sinistra alla zona giorno di circa 16 mq con finestra e portafinestra che si aprono all'esterno su di una corte ad uso esclusivo non delimitata da nessuna recinzione.

L'appartamento presenta finiture di tipo ordinario/economico: il pavimento è in gres porcellanato quadrato formato 30x30 cm di colore chiaro, il servizio igienico è rivestito con mattonelle 20x30 cm in gres porcellanato bianche, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, gli infissi sono il legno con vetro doppio, dotati di persiane alla fiorentina in legno verde.



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO INTERRATO**



### **Stato di manutenzione del fabbricato**

Alle condizioni attuali l'appartamento non è valutato essere agibile, nello specifico sono presenti lesioni importanti sulle pareti portanti e sul solaio interpiano visibili sia all'interno che all'esterno del fabbricato, che necessitano di interventi di manutenzione di tipo medio/pesante. Inoltre necessiterebbe di manutenzione anche le pertinenze e le facciate, specialmente sugli aggetti di gronda e sulla soletta del balcone che risultano malmessi e con evidenti distacchi di intonaco. Internamente al piano seminterrato sono presenti efflorescenze di umidità probabilmente riconducibili a risalita capillare.

Per la valutazione puntuale delle problematiche strutturali e gli eventuali interventi di recupero da attuare è stato nominato dal tribunale il tecnico ausiliario Ing. Angelo Lupo che ha redatto relazione specifica a cui ci si riporta.

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

### **2.3 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

La consistenza legittima dell'unità immobiliare si rileva dagli elaborati grafici dello *stato attuale* allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.03/2010 del 13/05/2010.

#### **Stato rilevato**

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta non ha riscontrato particolari difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nello stato legittimato dal PDC 03/2010.

**Le SUPERFICI UTILI regolari autorizzate e/o rilevate** risultano essere:

<b>Superficie Utile NETTA calpestabile APPARTAMENTO</b>	<b>60,00 mq</b>
<b>Superficie Utile NETTA calpestabile CANTINA</b> <b>(locale accessorio comunicante con vani principali)</b>	<b>10,00 mq</b>
<b>Superficie Utile LORDA APPARTAMENTO</b>	<b>81,00 mq</b>
<b>Superficie Utile LORDA CANTINA</b> <b>(pertinenza accessoria dell'u.i. comunicante con vani principali)</b>	<b>15,00 mq</b>
<b>Superficie Utile TERRAZZA</b>	<b>4,10 mq</b>
<b>Superficie Utile CORTE ESCLUSIVA</b> <b>(pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i. comunicanti con vani principali)</b>	<b>15,50 mq</b>

L'appartamento al piano terra ha un'altezza media interna di 2,45 m.

L'appartamento al piano seminterrato ha un'altezza media interna di 2,70 m.

La cantina al piano seminterrato ha un'altezza media interna di 2,45 m.

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato rilevato (coincidente con lo stato concessionato) calcolando la superficie lorda dell'appartamento oltre locali accessori diretti e applicando i relativi coefficienti correttivi (redatti secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Agenzia delle Entrate).



DESTINAZIONE			SUP. LORDA	COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
Appartamento	P.terra- P.seminterrato	mq	81,00	1,00	mq	81,00
Cantina	P.seminterrato	mq	15,00	0,50	mq	7,50
Terrazza	P.terra	mq	4,10	0,30	mq	1,23
Corte esclusiva	P.seminterrato	mq	15,50	0,30	mq	4,65
					<b>TOTALE</b>	<b>94,38</b>

### Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Seggiano con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

**Abitazione di tipo popolare** in Località Piagge n.4, posta al piano terra e seminterrato, censita al foglio 8, particella 93, subalterno 17 graffato con particella 206, subalterno 1, categoria A/4, Classe 1, Superficie Catastale 88, Superficie Catastale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita catastale € 136,34.

### Intestati:

Sig. I C.F. I 9, per la quota di 1/1 della proprietà.

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'arch. Giuseppe OLANDESE

### 2.5 APPREZZAMENTI GENERALI



*Vista panoramica dalla corte esterna sul retro*

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione nella piena campagna amiatina, rendono appetibile l'acquisto per coloro che volessero investire su di una residenza ubicata in un contesto mite e lontano dal caos cittadino. La località è raggiungibile in un ora sia da Grosseto che da Siena, ed è oggetto di turismo sia estivo che invernale.



Tuttavia va considerato lo stato manutentivo scarso del fabbricato e le problematiche strutturali che al momento non lo rendono agibile, per cui nella valutazione si è tenuto conto della manutenzione di tipo medio/pesante da effettuare al fine di rendere accessibile l'unità immobiliare.

**RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

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

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente il bene quale risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la sua univoca identificazione.

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

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

**4.1 SITUAZIONE CATASTALE COERENZE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi, pertanto non si valuta necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

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

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica l'immobile è soggetto alle disposizioni riportate nel **Regolamento Urbanistico** comunale adottato con DELIB. N.2 del 10.02.2014. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è classificato come **Edificio residenziale (art. 12 delle NTA)** per cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle dell'immobile oggetto di stima. Inoltre l'area in cui ricade l'immobile risulta essere vincolata per D.M. 129/1959, ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004 "**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**".

**(Vedi Allegato n.5 \_\_previsioni urbanistiche).**

**RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

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



## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato lo stato di consistenza finale legittimato dalla Permesso di Costruire in Sanatoria N.03/2010 del 13/05/2010 sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato. Non è stata rinvenuta attestazione di abitabilità/agibilità.

La documentazione sopra citata è visionabile all'interno dell' **Allegato 3 \_ Stato autorizzato.**

### RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

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

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata non è possibile dividere in più lotti per cui si procederà alla valutazione del bene come unico lotto.

### RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

Come specificato in risposta al 7° Quesito, non è possibile dividere il bene oggetto di esecuzione in più lotti.

### RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

## 9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento oggetto del pignoramento, al momento del sopralluogo era accessibile e non occupato; quindi da un punto di vista estimativo l'immobile sarà considerato **libero** a tutti gli effetti di legge.

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione.

### RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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



## 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta di cui al 9° Quesito l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere occupata da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non esistono provvedimenti in tal senso.

### RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

**11.1** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, GRAVA sull'immobile oggetto di stima Vincolo Paesaggistico per D.M. 129/1959 ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico). NON GRAVANO sull'immobile vincoli alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

**11.2** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, secondo quanto riferito alla sottoscritta, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima vincoli *oneri di natura condominiale*.

**11.3** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*.

### RISPOSTA AL 12° QUESITO:

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

## 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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

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



- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiaria rilevata.

## 12.2 STIMA

**Valore medio attuale di mercato** rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive:

### RESIDENZA

- **€ 880,00/mq** di superficie commerciale lorda locali residenziali similari in perfette condizioni manutentive.
- Valore rilevato modificato con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito. Si precisa che il coefficiente riduttivo "stato di manutenzione, finiture ed impianti" tiene conto delle valutazioni fatte dal tecnico ing. Angelo Lupo riguardo le lesioni strutturali presenti all'interno e all'esterno del fabbricato, e della stima sommaria degli interventi che dovrebbero essere messi in atto per rendere l'unità immobiliare agibile, sottolineando che comunque le spese andrebbero condivise con i proprietari delle unità immobiliari confinanti:

€ 880,00/mq x 0,90 (localizzazione) x 0,9 (epoca costruzione) x 0,60 (stato di manutenzione, finiture ed impianti) = **427,68 € = 430 €/mq sup. lorda locali**

- Per cui, riferendoci alla superficie lorda commerciale dell'appartamento residenziale come riportato nella risposta al **Quesito 2.3**, si ha:

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
locale residenziale. (F8 p93 s17)	94,38		
<b>Totale superficie unità imm.</b>	<b>94,38</b>	<b>€ 430,00</b>	<b>€ 40.583,40</b>
Valore della piena proprietà		<b>TOTALE</b>	<b>€ 40.583,40</b>

Valore che si arrotonda in

**€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)**

## 12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Trattasi della vendita di 1/1 della piena proprietà di un appartamento posto a piano terra e seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra situato in Località Le Piagge n.4 nel comune di Seggiano (GR).

### LOTTO

L'unità immobiliare risulta essere censita al catasto fabbricati del **comune di Seggiano al foglio 8, particella 93, subalterno 17 graffato con particella 206, subalterno 1 (categoria A/4, Classe 1, Superficie Catastale 88, Superficie Catastale escluse aree scoperte 85 mq)** e confina con la pubblica via su due lati e due altre proprietà. Il fabbricato nel suo complesso è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato accessibile dal retro. L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al centro del fabbricato, con le facciate esposte a nord (ingresso piano terra) e sud (retro ingresso piano seminterrato). La struttura è in muratura



portante, con solai in tavelloni e longherine in ferro.

Entrando dall'ingresso principale al piano terra si accede alla zona giorno con angolo cottura grande circa 14 mq servita da un piccolo ripostiglio. Un disimpegno da accesso frontalmente al servizio igienico di circa 6 mq e a sinistra alla camera da letto di circa 16 mq con balcone di circa 4 mq; entrambi i locali hanno affaccio sul retro. Il piano seminterrato è accessibile da una scala interna in muratura realizzata su una delle pareti cieche della zona giorno. Scendendo al piano di sotto si ha accesso a destra ad un locale cantina di circa 10 mq e a sinistra alla zona giorno di circa 16 mq con finestra e portafinestra che si apre all'esterno su di una corte ad uso esclusivo non delimitata da nessuna recinzione.

L'appartamento presenta finiture di tipo ordinario/economico: il pavimento è in gres porcellanato quadrato formato 30x30 cm di colore chiaro, il servizio igienico è rivestito con mattonelle 20x30 cm in gres porcellanato bianche, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, gli infissi sono il legno con vetro doppio, dotati di persiane alla fiorentina in legno verde.

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico e idraulico ma non sono state rinvenute le certificazioni di conformità presso l'archivio comunale.

L'u.i. necessiterebbe di generale manutenzione di tipo medio-pesante, in quanto al momento a causa della presenza di lesioni interne ed esterne e del generale stato manutentivo non è valutata essere agibile, per cui è stata redatta specifica relazione di valutazione dei presenti fenomeni da parte del tecnico ausiliario nominato dal Tribunale Ing. Angelo Lupo a cui ci si riporta.

Il bene di cui sopra è intestato al **Sig. I** (C.F. ) , nato " "  
**per la quota di 1/1 della proprietà.**

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

<p><b>PREZZO BASE LOTTO:</b> <b>€. 40.000,00</b> <b>(euro quarantamila/00)</b></p>
--

La presente relazione, che si compone di n.ro 19 pagine dattiloscritte e n.ro 6 Allegati.

Grosseto, 25 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Arch. Francesca MAZZINI.

**ELENCO ALLEGATI :**

- Copia verbale di immissione in possesso
- Allegato 1 \_ Visure ipotecarie aggiornate
- Allegato 2 \_ Visura catastale storica
- Allegato 3 \_ Stato autorizzato
- Allegato 4 \_ Documentazione fotografica
- Allegato 5 \_ Previsioni urbanistiche e vincoli
- Allegato 6 \_ Planimetria catastale

