



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.
Promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

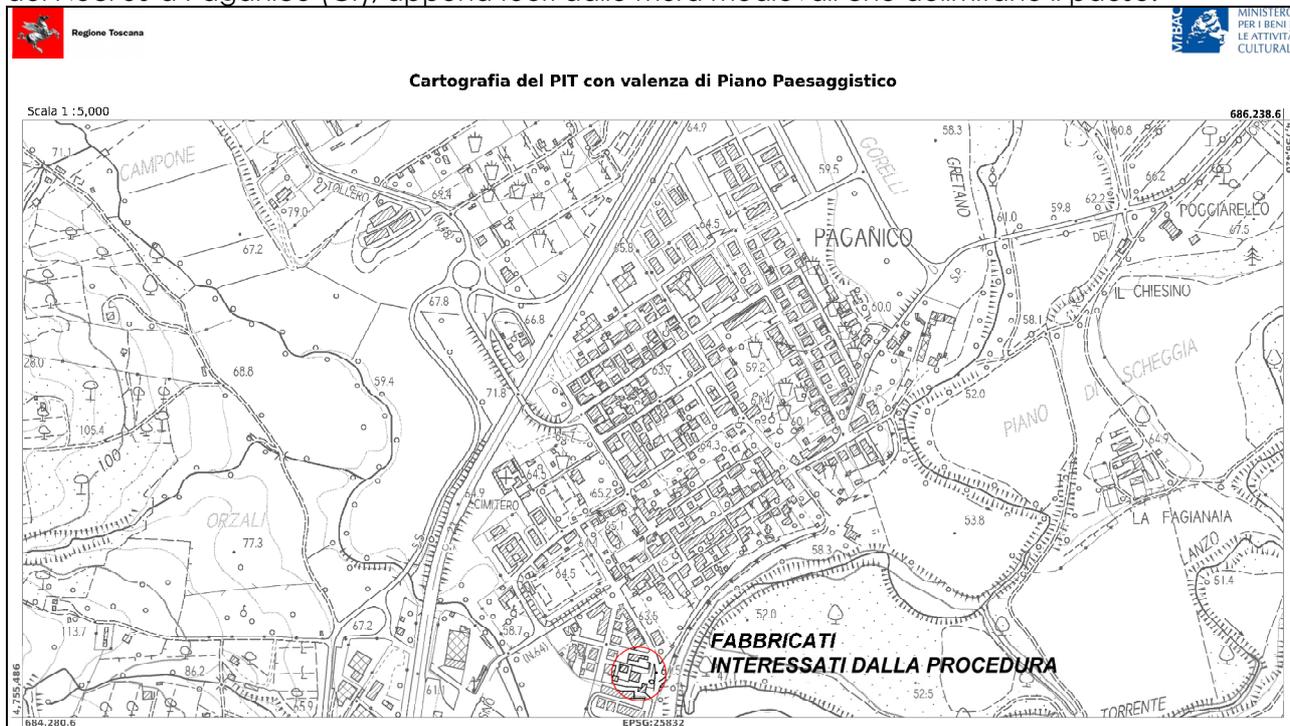
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cutini Maria Flavia** - CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. **Fabrizio Rabai** - CONSULENTE TECNICO per la verifica degli impianti: **Arch. Colantuoni Giancarlo**

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **09.05.2022** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'.

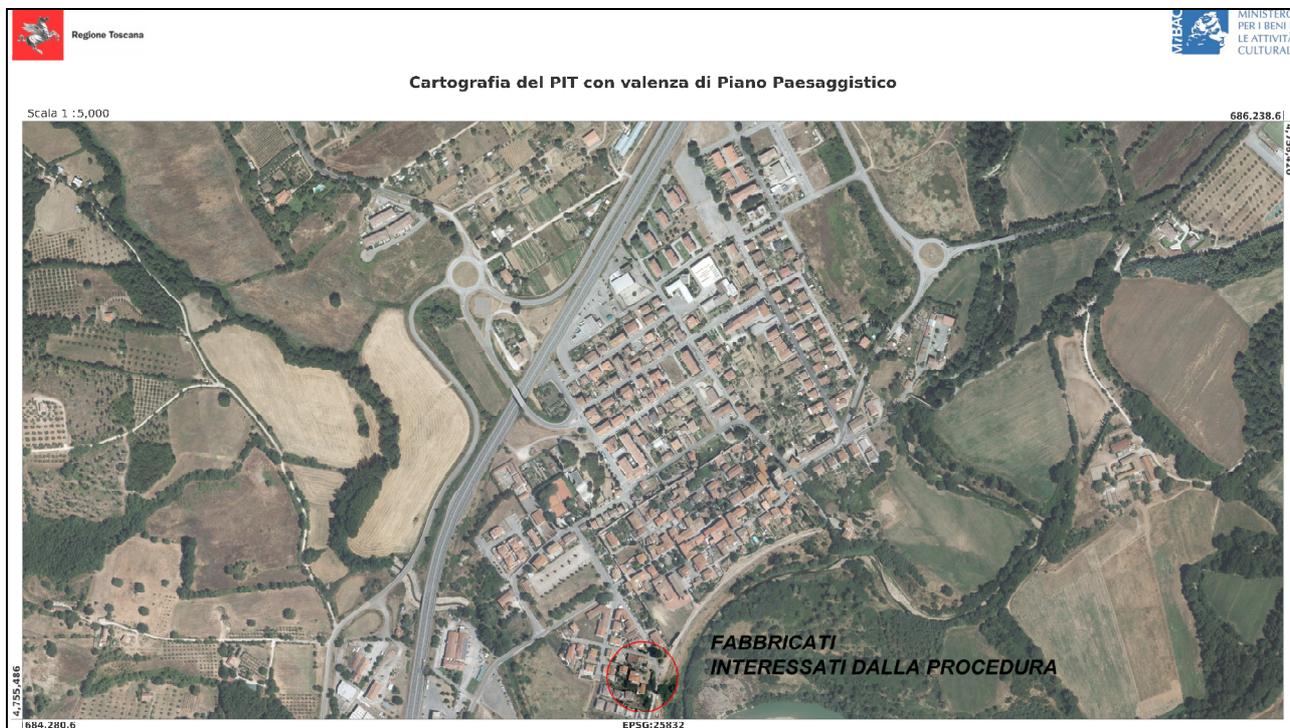
Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è avvenuto il giorno **21.07.2022**, alla presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa Cutini Maria Flavia, durante il quale si è appreso che il **(ALLEGATO 01)** successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento del **19.08.2019**.

PREMESSA. Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è situato in Via Matteotti n.34 - Via dei Noci 30 a Paganico (Gr), appena fuori dalle mura medievali che delimitano il paese.





Fabrizio Rabai
Architetto



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; Pre disponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

RISPOSTA QUESITO N.1

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, comma 2 cpc.

La Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, redatta a firma del Notaio **Dott. Giuseppe Tucci** Notaio in Grosseto, rilasciata in data **18.09.2019**, è risultata completa.

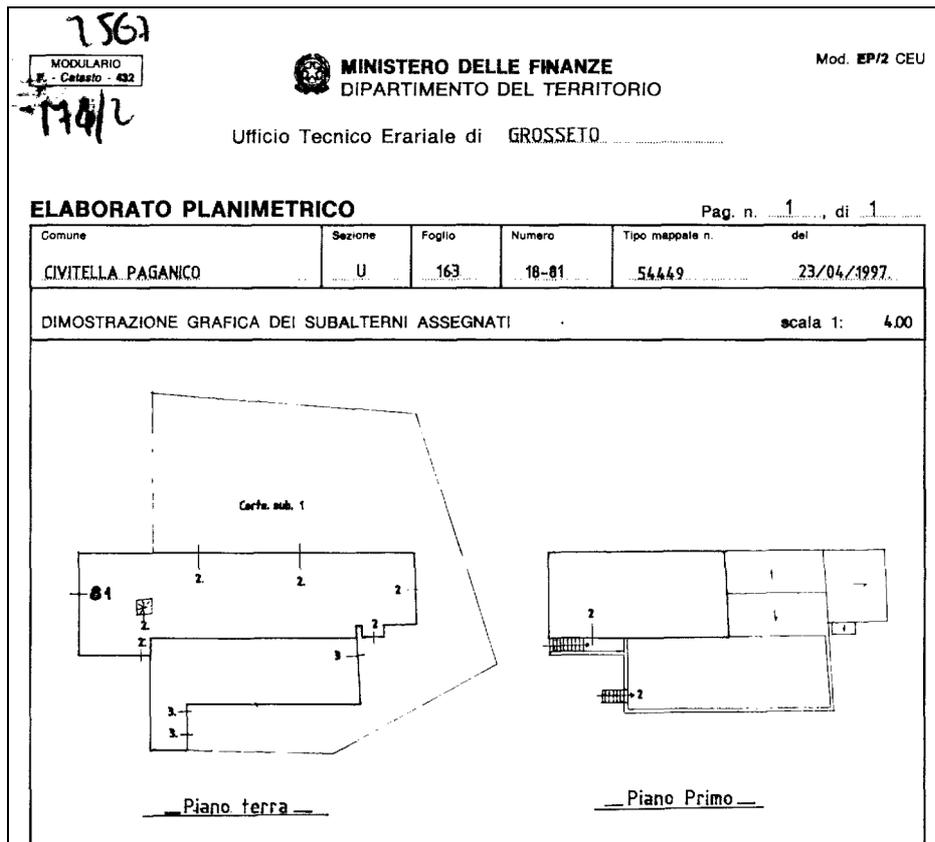


Fabrizio Rabai
Architetto

1.2 STORICO DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALLE UNITA' IMMOBILIARI. (ALLEGATO 02)

1.2.1 FABBRICATO N.1: Foglio 163 P.IIa 18 sub.13 graffata P.IIa 81 - P.IIa 18 sub.10

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO AL 23.07.1997



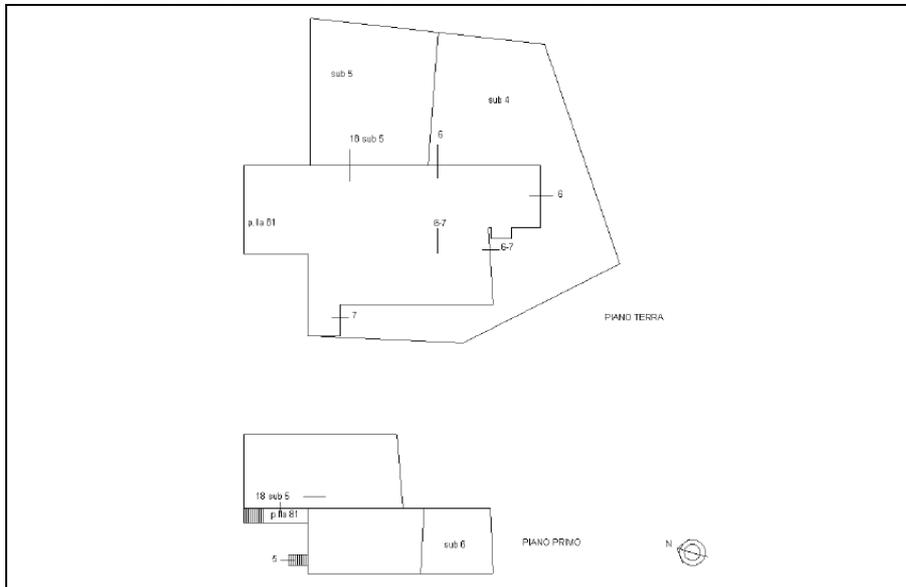
SITUAZIONE dal 30/07/1997 al 25/07/2002

- Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 2 graffato P.IIa 81**. Cat A/4 – Classe 2 - Consistenza 7 vani – Rendita 339,83 euro;
PROPRIETA': diritto di nuda proprietà per 1/1 – diritto di Usufrutto per 1/1
- Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 3** Cat C/6 – Classe 3 - Consistenza 87 mq – Rendita 202,19 euro;
PROPRIETA': nata a C.F.
DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1 – ata a
DIRITTO DI USUFRUTTO 1/1



Fabrizio Rabai
Architetto

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO AL 25.07.2002



SITUAZIONE dal 25/07/2002 al 14/06/2005

- Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.5 graffato P.IIa 81**. Cat A/4 – Classe 3 - Consistenza 5 vani – Rendita 284,05 euro;
derivante da VARIAZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 125259 in atti dal 25/07/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE (n.37564.1/2002)
PROPRIETA' DAL 25/07/2002 AL 10/09/2004:

DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1 – nata a
DIRITTO DI USUFRUTTO 1/1
nata a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

- Derivante da** RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/09/2004 RIUN. USUFR.
– Pratica n.

- Unità immobiliare al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.7**. Cat C/6 – Classe 3 - Consistenza 70 mq – Rendita 162,68 euro;
PROPRIETA' DAL 25/07/2002 AL 31/01/2003:

DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1 – nata a
DIRITTO DI USUFRUTTO 1/1

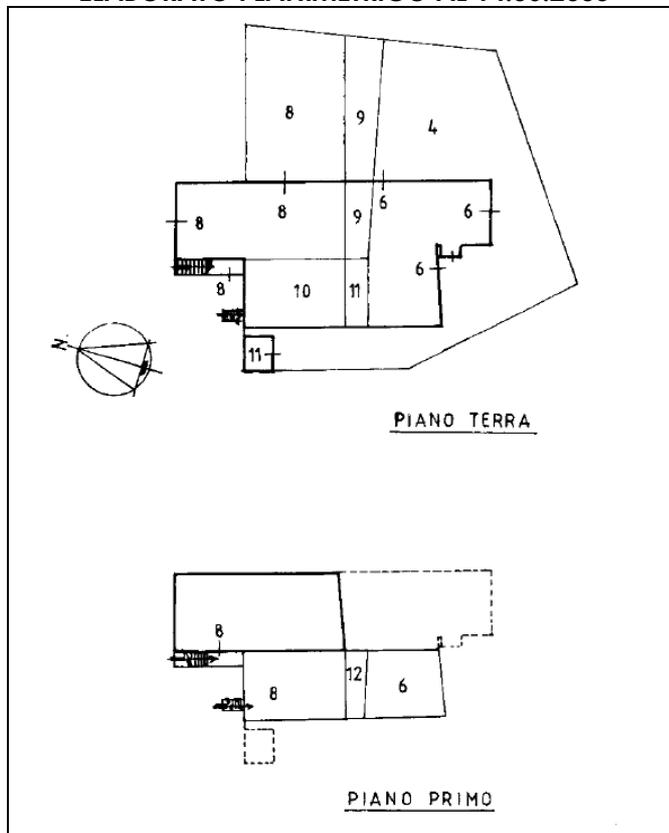
- PROPRIETA' DAL 31/01/2003 AL 14/02/2005:** con sede in Grosseto C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

Derivante da Atto del 31/01/2003 Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede Grosseto (GR) Repertorio n.156640 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2331.1/2003 Reparto PI di Grosseto in atti dal 24/02/2003

- PROPRIETA' DAL 14/02/2005 AL 14/06/2005:** con sede in Grosseto
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

Derivante da Atto del 14/02/2005 Pubblico Ufficiale ABBATE ANTONIO Sede Grosseto (GR) Repertorio n. 26670 – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n.3568.1/2005 Reparto PI di Grosseto in atti dal 07/04/2005.

ELABORATO PLANIMETRICO AL 14.06.2005



SITUAZIONE dal 14/06/2005 al 11/02/2013

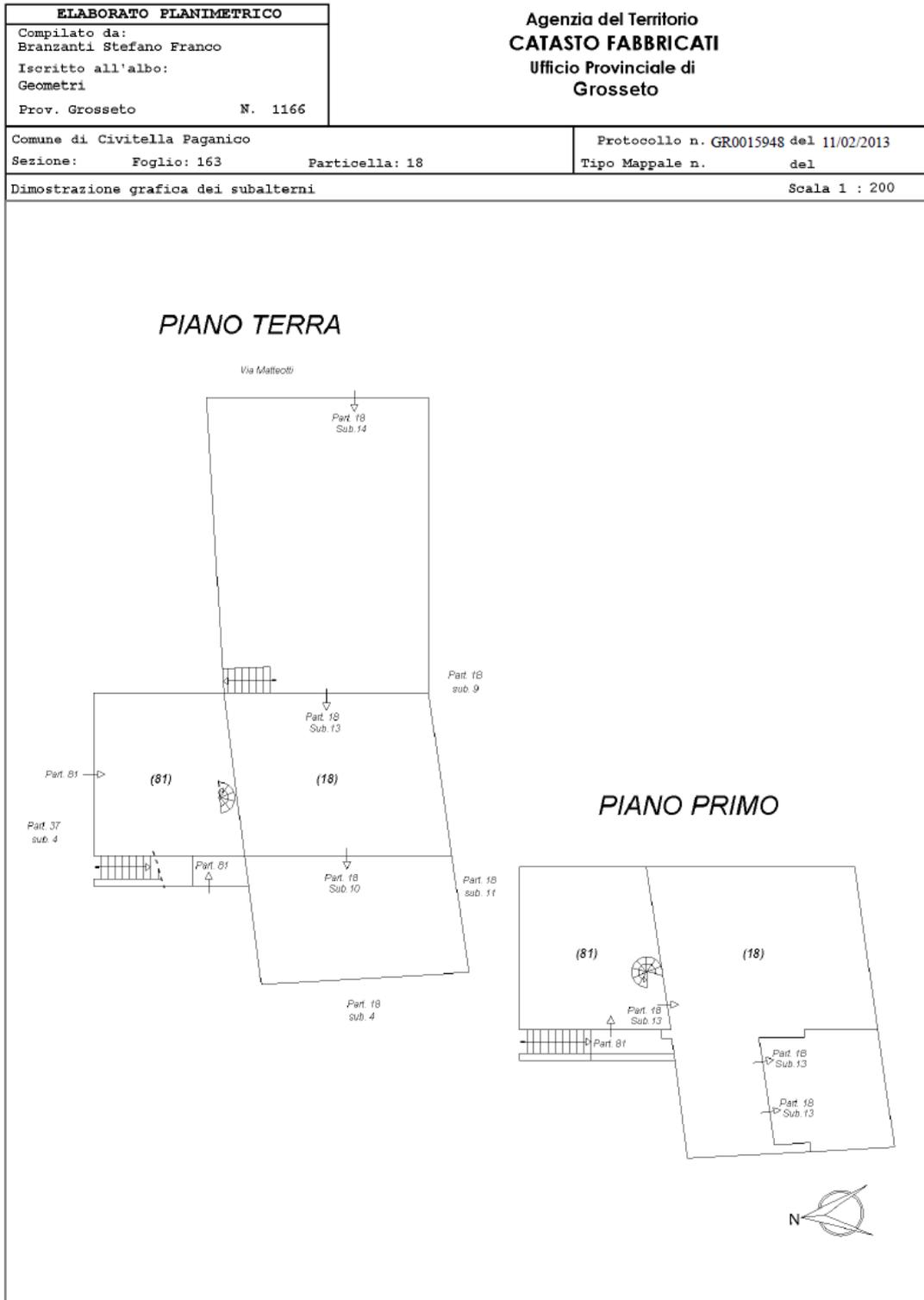
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.8 graffiato P.IIa 81**. Cat A/4 – Classe 3 - Consistenza 5 vani – Rendita 284,05 euro;
derivante da VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n.GR0069126 in atti dal 14/06/2005 FRAZIONAMENTO (n. 15164. 1/2005)
PROPRIETA': nata a C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

 - Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.10**. Cat C/6 – Classe 4 - Consistenza 48 mq – Rendita 131,39 euro;
derivante da VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. GR0069116 in atti dal 14/06/2005 FRAZIONAMENTO (n. 15163.1/2005) Annotazione: classamento e rendita validati
PROPRIETA' DAL 14/06/2005 AL 10/11/2005: con sede in Grosseto C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1
AL 10/11/2005 AL 11/02/2013: nata a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'
- separazione dei beni.
Derivante da: Atto del 10/11/2005 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede Grosseto (GR) Repertorio n. 28511 PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.12231.2/2005 Reparto PI dei Grosseto in atti dal 23/11/2005



Fabrizio Rabai
Architetto

ELABORATO PLANIMETRICO AL 11.02.2013





Fabrizio Rabai
Architetto

SITUAZIONE dal 11/02/2013 al 10/01/2014

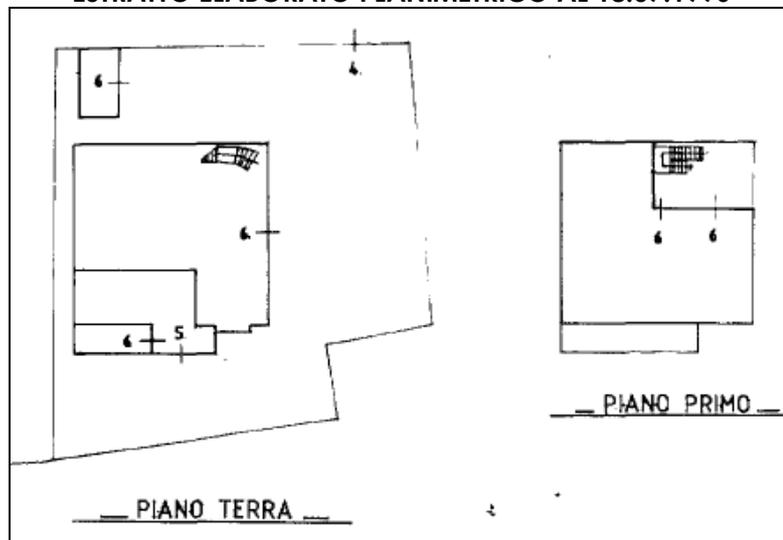
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.13 graffato P.IIa 81**. Cat A/2 – Classe 2 - Consistenza 8,5 vani – Rendita 790,18 euro;
derivante da VARIAZIONE del 11/02/2013 Pratica n.GR0015948 in atti dal 11/02/2013 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6296.1/2013)
PROPRIETA': nata a C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.10**. Cat C/6 – Classe 4 - Consistenza 48 mq – Rendita 131,39 euro;
- **derivante da** VARIAZIONE del 11/02/2013 Pratica n.GR0015948 in atti dal 11/02/2013 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6296.1/2013)

SITUAZIONE dal 10/01/2014 al 09/11/2015

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.13 graffato P.IIa 81**. Cat A/2 – Classe 2 - Consistenza 8,5 vani – Rendita 790,18 euro;
PROPRIETA': nata a C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 in regime di separazione dei beni
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.10**. Cat C/6 – Classe 3 - Consistenza 37 mq – Rendita 85,99 euro;
derivante da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 10/01/2014 Pratica n. GR0002344 in atti dal 10/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 518.1/2014) Annotazione: classamento e rendita validati

SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 23/06/2022

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.13 graffato P.IIa 81**. Cat A/2 – Classe 2 - Consistenza 8,5 vani – Rendita 790,18 euro – Totale 187 mq – Totale escluse aree scoperte 178 mq
derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/02/2013 prot. N. GR0015948
PROPRIETA': nata a C.F.
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1 in regime di separazione dei beni
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub.10**. Cat C/6 – Classe 3 - Consistenza 37 mq – Rendita 85,99 euro; Totale 46 mq – Totale escluse aree scoperte 46 mq **derivante da** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/02/2013 prot. n. GR0015948

1.2.2 FABBRICATO N.2: Foglio 163 P.IIa 37 sub. 6 - sub.5**ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO AL 18.07.1996****SITUAZIONE dal 27/08/1996 al 17/09/2012**

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.6**. Cat A/2 – Classe 2 – Consistenza 14 vani - Rendita 1301,47 euro
- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.5**. Cat C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq - Rendita 99,93 euro
derivanti da VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 27/08/1996 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. A00766.1/1996)

PROPRIETA': nato a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

Derivante da SCRITTURA PRIVATA DAL 09/09/1987 Pubblico ufficiale CASALI DE ROSA Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 142101 – UTR Sede di GROSSETO (GR) Registrazione – COMPRAVENDITA Voltura n. 4143.1/1996 in atti dal 13/08/1996

SITUAZIONE dal 17/09/2012 al 07/11/2014

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.6**. Cat A/2 – Classe 2 – Consistenza 14 vani - Rendita 1301,47 euro
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 Pratica n. GR0098595 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14166.1/2012)

PROPRIETA': nato a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.5**. Cat C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq - Rendita 99,93 euro.
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2012 Pratica n. GR0098591 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14115.1/2012).

PROPRIETA': nato a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1



Fabrizio Rabai
Architetto

SITUAZIONE dal 07/11/2014 al 09/11/2015

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.6**. Cat A/2 – Classe 2 – Consistenza 14 vani - Rendita 1301,47 euro
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2014 pratica n. GR0090386 in atti dal 07/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30029.1/2014)
PROPRIETA': nato a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.5**. Cat C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq - Rendita 99,93 euro
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2014 pratica n. GR0090385 in atti dal 07/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30028.1/2014)

SITUAZIONE dal 09/11/2015 al 23/06/2022

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.6**. Cat A/2 – Classe 2 – Consistenza 14 vani - Rendita 1301,47 euro – Totale 387 mq – Totale escluso aree scoperte 376 mq;

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub.5**. Cat C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq - Rendita 99,93 euro – Totale 46 mq – Totale escluso aree scoperte 46 mq;
derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/08/1996 prot. n. A00766
PROPRIETA': nato a
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative alle unità immobiliari oggetto della Procedura, è stato riportato all'interno della "*Dichiarazione Notarile*" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data **18.09.2019** dal Notaio **Dott. Giuseppe Tucci** Notaio in Grosseto.

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA ai rogiti del Notaio Gaudieri Bruno in data 14/05/2004 Repertorio 60349, iscritta a Grosseto in data 15/05/2004 al numero 1730 del Registro Particolare e al numero 8239 del Registro Generale
a favore di:

- . con sede a Grosseto (GR) Codice

contro:

-
-
-

che interessa le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 163 P.IIa 18 sub.5 graffata p.IIa 81
- Foglio 163 P.IIa 37 sub 5 e 6



Fabrizio Rabai
Architetto

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.p. 192/n.g.791 del 17/01/2006 (RESTRIZIONE DI BENI: NCEU della Civitella Paganico, Foglio 163 particella 18 subalterni9 e 12)

-ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA ai rogiti del Notaio Gaudieri Bruno in data 10/02/2006 Repertorio 63008, iscritta a Grosseto in data 11/02/2006 al numero 553 del Registro Particolare e al numero 2633 del Registro Generale

a favore di:

- . con sede a Grosseto (GR) Codice
Fiscale

contro:

-
-

che interessa le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 163 P.Illa 18 sub.8 graffata p.Illa 81
- Foglio 163 P.Illa 18 sub.10
- Foglio 163 P.Illa 37 sub.ni 5 e 6

-ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA ai rogiti del Notaio Gaudieri Bruno in data 03/12/2008 Repertorio 64851 Raccolta numero 3736, iscritta a Grosseto in data 04/12/2008 al numero 3745 del Registro Particolare e al numero 18978 del Registro Generale

a favore di:

- . con sede a Grosseto (GR) Codice

contro:

-
-

che interessa le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 163 P.Illa 18 sub.8 graffata p.Illa 81
- Foglio 163 P.Illa 18 sub.10
- Foglio 163 P.Illa 37 sub 5 e 6

- VINCOLO DI FONDO PATRIMONIALE ai rogiti del notaio Casali De Rosa in data 06/05/1988 Repertorio numero 148225, trascritto a Grosseto in data 25/05/1988 al numero 4402 del Registro Particolare ed al numero 6946 del Registro Generale

a favore di:

-
-

contro:

-

che interessa le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 163 P.Illa 37 sub.ni 1-2 e 3

- ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* repertorio n.1856, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 31.07.2019, trascritto a Grosseto 19.08.2019 al numero 8528 del Registro Particolare e al numero 11727 del Registro Generale;

a favore di

- Società cooperativa con sede a
Orbetello (GR) Codice Fiscale



Fabrizio Rabai
Architetto

contro:

-
-

gravante sulle unità immobiliari situate nel Comune di Civitella Paganico (Gr) al NCEU al:

- Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 8 graffata con la P.IIa 81
- Fg.163 P.IIa 18 Sub. 10 ;
- Fg 163 P.IIa 37 Sub 5;
- Fg 163 P.IIa 37 Sub.6.

Nella relazione notarile, al di fuori del ventennio, viene riportato un **VINCOLO DI FONDO PATRIMONIALE** ai rogiti del Notaio Casali De Rosa in data 06/05/1988 Repertorio numero trascritto a Grosseto in data 25/05/1988 al numero 4402 del Registro Particolare ed al numero 6946 del Registro Generale

* difformità degli estremi catastali vedi quesito n.3

1.4 ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE. (ALLEGATO 03).

1.4.1 FABBRICATO N.1: Foglio 163 P.IIa 18 sub.13 graffata P.IIa 81 - P.IIa 18 sub.10

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.07.1997 ai rogiti del Notaio Dott. Rizzi Ruggiero Alberto, Notaio in Arcidosso, repertorio n. 2403, registrato a Grosseto in data 14.08.1997 al numero 1847

Oggetto: nuda proprietà dell'immobile in favore della signora

:

In data 04/10/2004 risulta la voltura della piena proprietà in favore di

in seguito al
prot.n. GR0097907 in

atti dal 04/10/2004 (n.4887.1/2004)

1.4.2 FABBRICATO N.2: Foglio 163 P.IIa 37 sub. 6 - sub.5

L'immobile viene acquistato dal Signor
con atto:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/09/1987 ai rogiti del Notaio Dott. Vittorio Casali De Rosa, Notaio in Grosseto, repertorio n. 142101, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 11/09/1987 al numero 6826 del Registro Particolare ed al numero 10177 del Registro Generale.

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

RISPOSTA QUESITO N.2

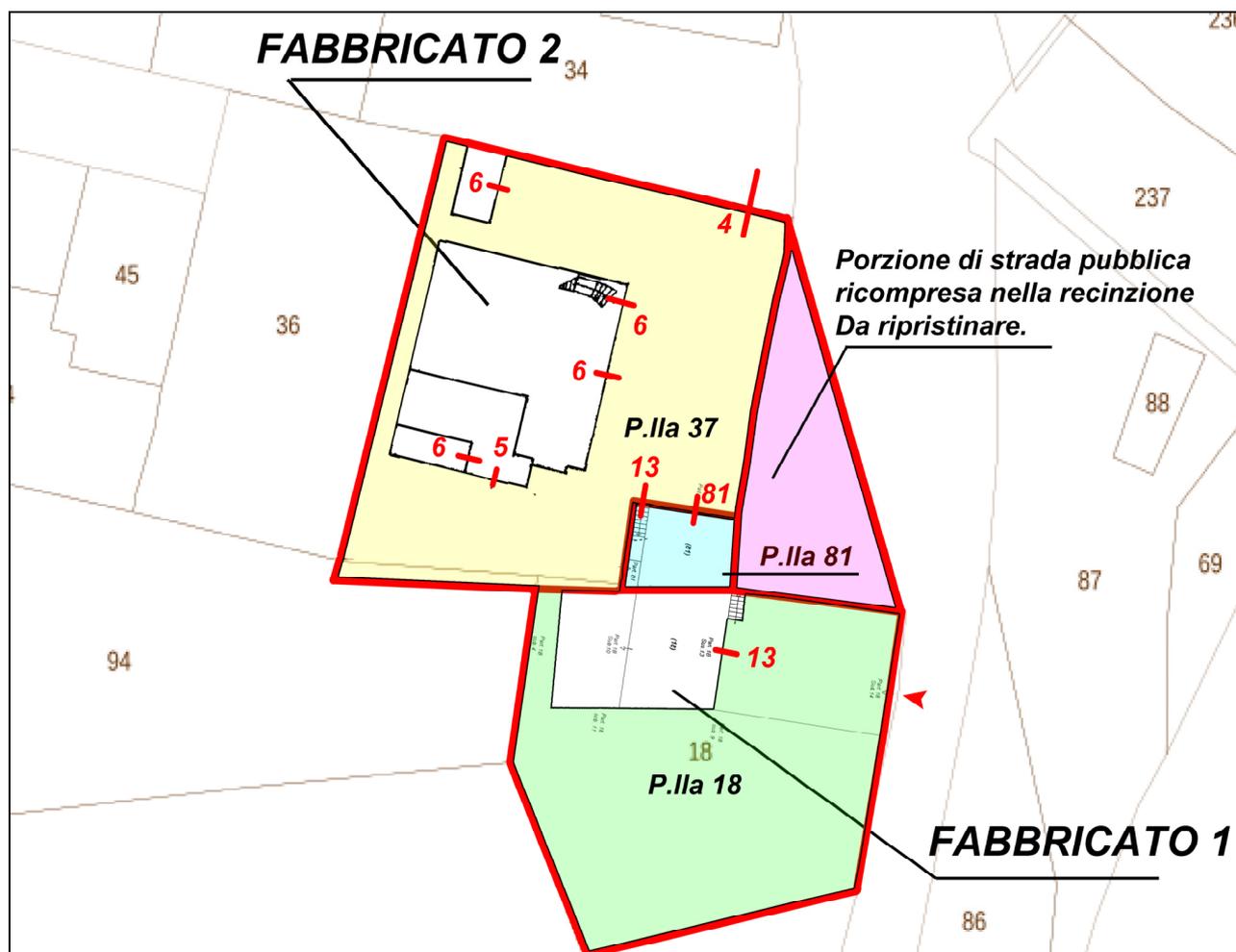
2.1 COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è situato in Via Matteotti n.34 - Via dei Noci 30 a Paganico (Gr), appena fuori dalle mura medievali che delimitano il paese.

I fabbricati interessati dalla Procedura sono due grandi edifici multipiano realizzati in epoca antecedente al 1967, ai quali si accede da una corte (P.Ila 37 Sub. 4) recintata con un grande olivo centrale. La corte realmente recintata, rispetto alla mappa catastale, risulta più grande e comprende un tratto della strada pubblica, **situazione questa che non risulta regolare.**

Fabbricato 1 posizionato sul lato Sud del lotto di terreno, è composto da una prima unità immobiliare (Fig. 163 P.Ila 18 sub. 13 **graffato P.Ila 81**) costituita da un appartamento al piano primo e due magazzini al piano terra; e da una seconda unità immobiliare con ingresso dal lato Est del lotto, **dalla p.Ila 18 sub.14 BCNC**, e si tratta di una rimessa catastalmente individuata autonomamente (Fig. 163 P.Ila 18 sub.10).

Fabbricato 2 posto nella parte Ovest del lotto, è formato da due unità immobiliari distinte; un grande appartamento articolato su due livelli (Fig.163 P.Ila 37 sub.6); e da un garage (Fig.163 P.Ila 37 sub.5) con ingresso indipendente posto sul lato Sud del fabbricato.



Schema delle particelle catastali interessate dalla Procedura



Fabrizio Rabai
Architetto

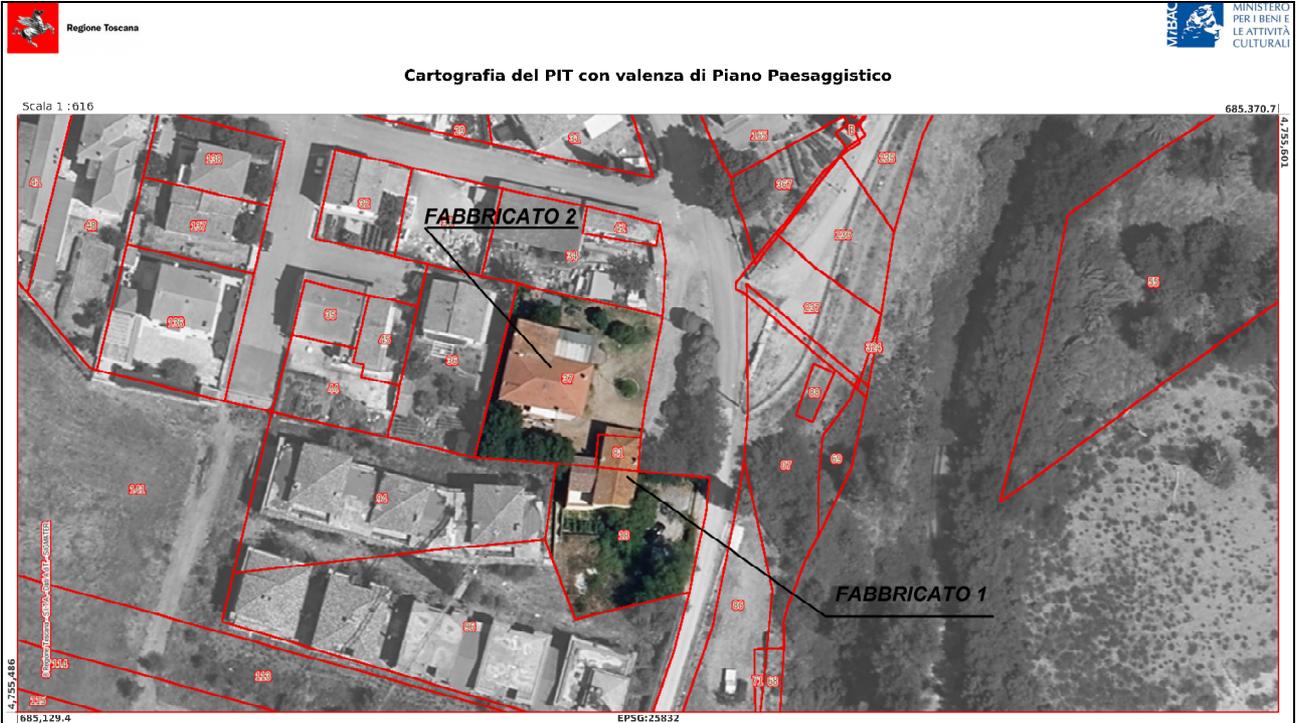


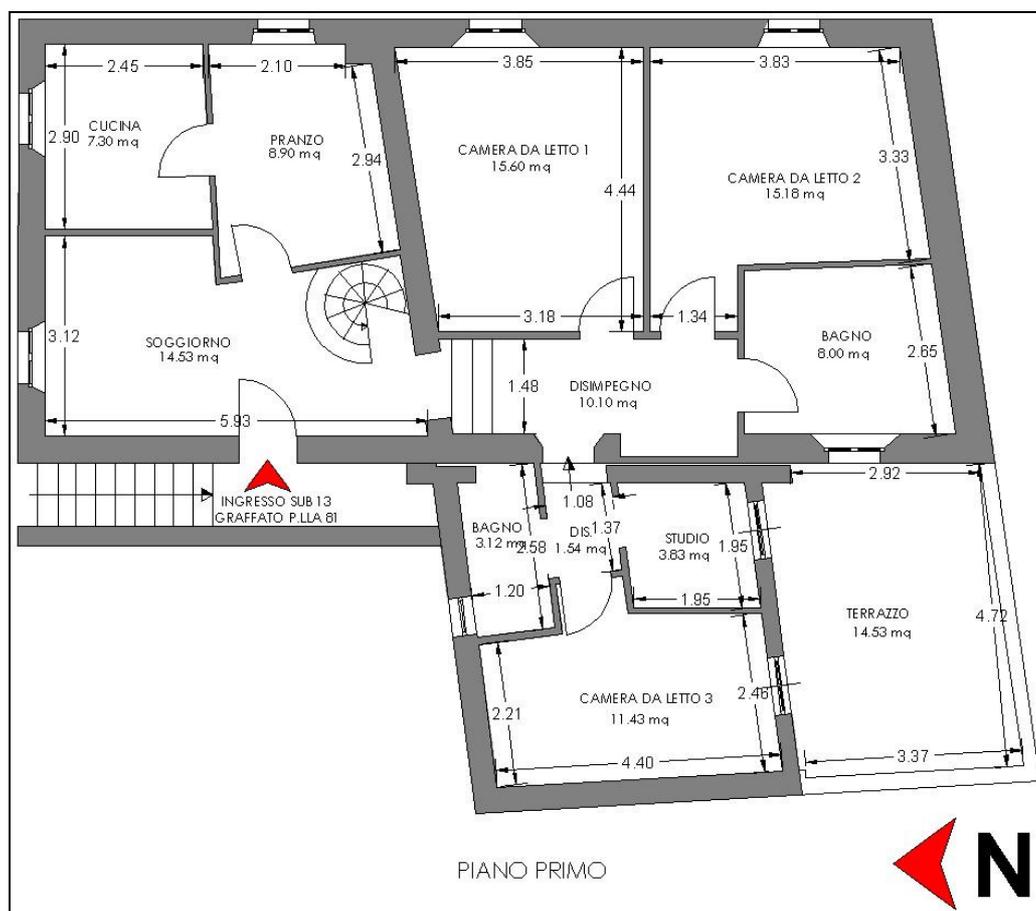
Foto Aerea con indicazione dell'U.I.



Veduta d'insieme; a sinistra il Fabbricato n.1 e a destra il Fabbricato n.2

2.2 CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 04)**2.2.1 FABBRICATO N. 1****2.2.1.1 Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 13 graf. alla P.IIa 81**

La consistenza attuale dell'appartamento nasce da un ampliamento risalente al 2012 con il quale sono stati ricavati una camera, uno studiolo ed un bagnetto chiudendo una porzione della terrazza esistente.



Al piano primo, con accesso da una scala esterna che insiste sulla corte comune **P.IIa 37 Sub.4** troviamo un appartamento costituito da una zona giorno e una zona notte disposte su livelli sfalsati, raccordati tra loro da tre gradini.

La zona giorno è composta da una piccola cucina, una sala da pranzo della superficie di circa 9 mq ed un soggiorno con superficie di circa 14 mq.

La zona notte è composta da tre camere da letto, due bagni e un piccolo studio.

Le camere da letto più grandi hanno entrambe una superficie di circa 15 mq, la terza camera, più piccola delle altre, misura circa 9,00 mq.

Completano l'appartamento due bagni, il più grande dei quali misura circa 8 mq, ed il più piccolo circa 3,20 mq.

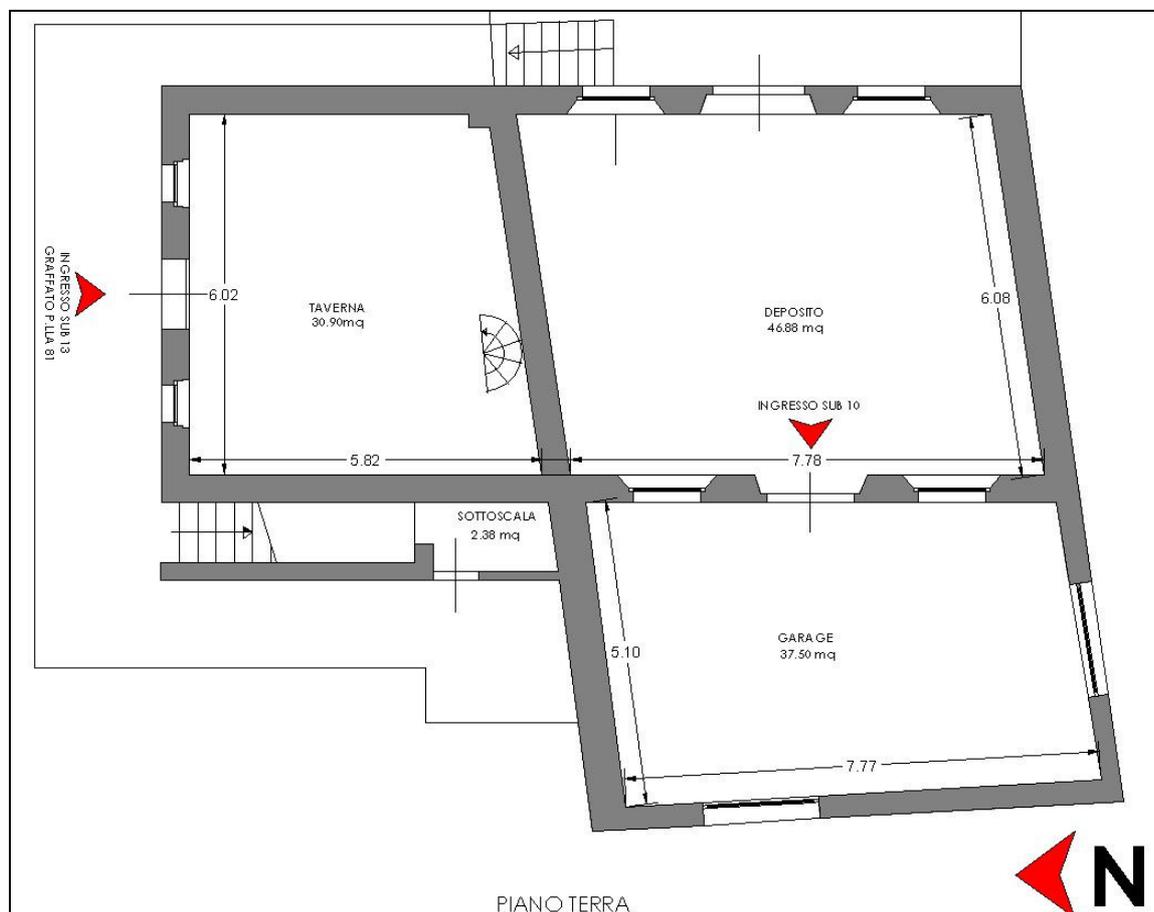
Al piano terra, con accesso diretto dalla corte esterna troviamo una taverna della superficie di circa 30 mq con un grande camino, collegata con una scala interna all'appartamento soprastante.

Sul lato nord del fabbricato, posti ad un **livello inferiore** rispetto all'appartamento troviamo i locali deposito del fabbricato, con una superficie rispettivamente di circa 47 mq al quale si accede da un unico ingresso che insiste sulla corte esterna p.lla 18 sub.14.

L'appartamento in generale si presenta non particolarmente luminoso a causa delle piccole finestre che caratterizzano i locali.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 100 mq esclusi i vani accessori.

Durante i rilievi e le misurazioni eseguite al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità. (Crf Parag.6)



2.2.1.2 Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.la 18 Sub. 10

Si tratta del secondo locale deposito posti al **livello inferiore** del fabbricato, con una superficie di circa 37 mq, al quale si accede dal locale deposito. (sub.13)

In generale il fabbricato gode di un buono stato di conservazione per la parte originaria e di buone finiture per la parte ampliata recentemente.



Fabrizio Rabai
Architetto





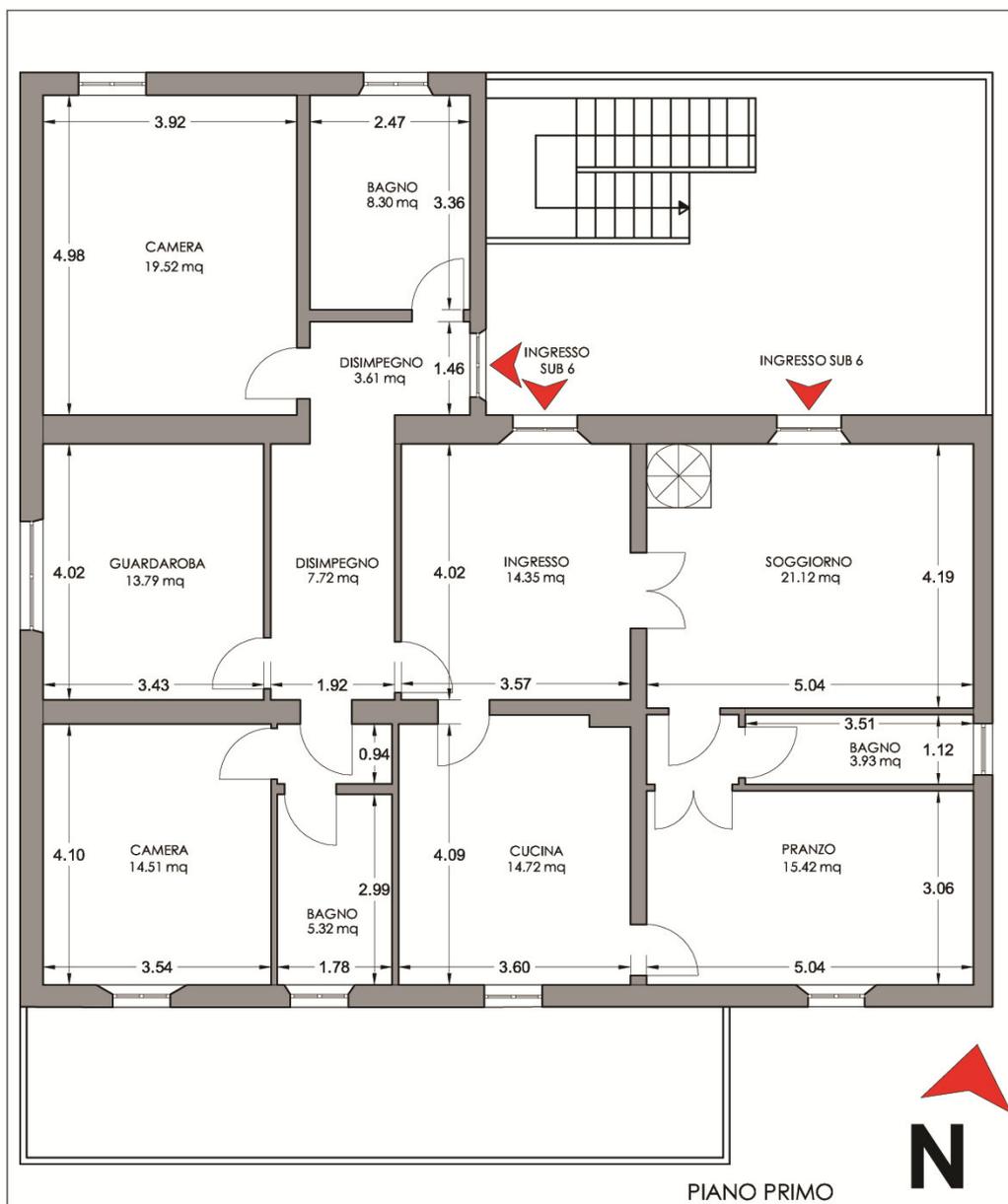
Fabrizio Rabai
Architetto



2.2.2 FABBRICATO N.2**2.2.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 37 Sub. 6**

Si tratta di un edificio residenziale risalente ad un'epoca precedente agli anni '60, realizzato su due livelli; abitazione al **piano primo** e locali di servizio-cantine al piano terra.

Il fabbricato è caratterizzato da un buon grado di finitura esterna come il loggiato con archi in muratura che protegge la scala, ed i ricorsi angolari in mattoni faccia-vista.

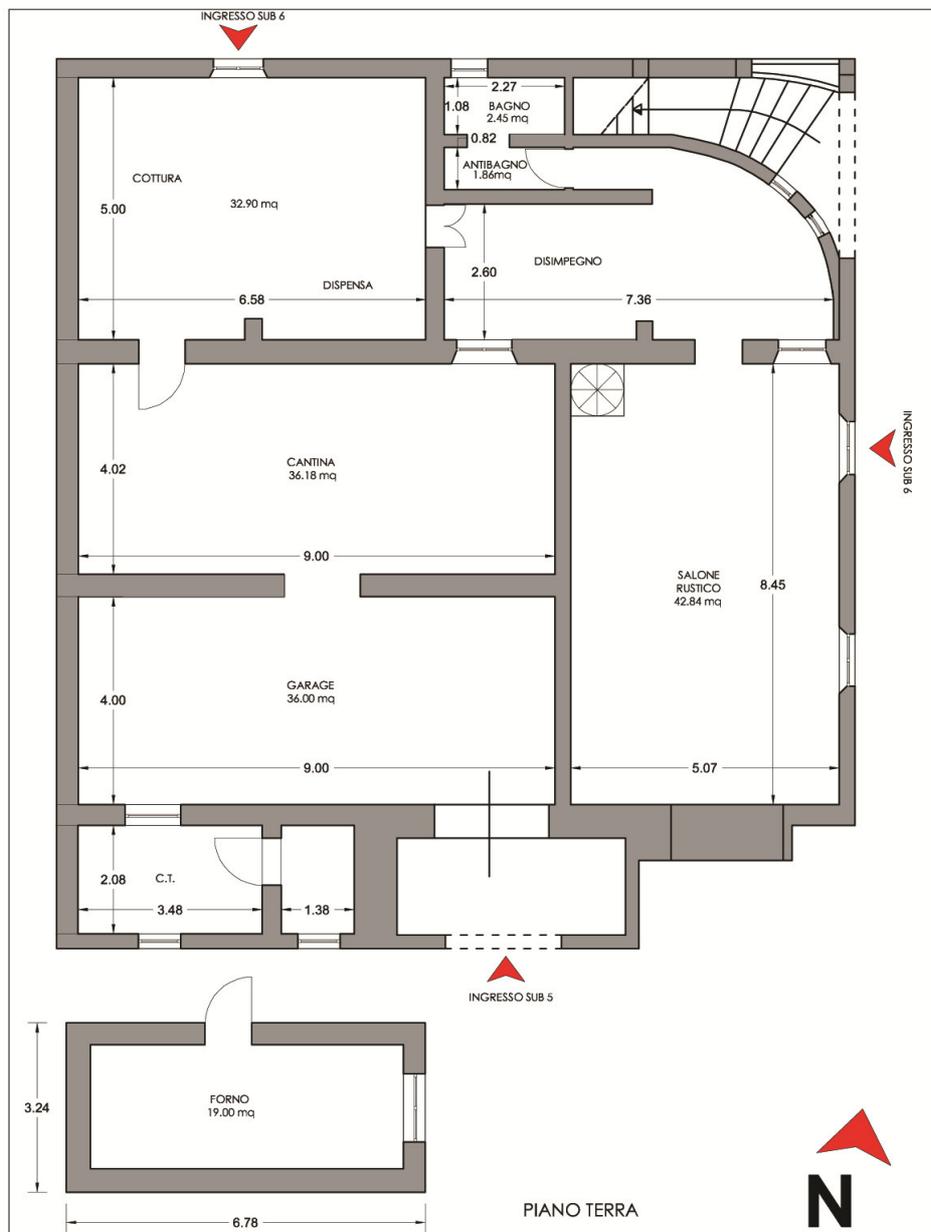




Fabrizio Rabai
Architetto

L'ingresso all'appartamento è caratterizzato da una scala che insiste sulla corte comune, **P.Illa 37 Sub.4**, e conduce ad un ampio terrazzo coperto con una struttura leggera fatta di travi e pilastri in legno ed elementi in plexiglass.

L'appartamento è molto grande, intorno al terrazzo esterno ed in affaccio sulla corte si articolano i locali della zona giorno; ingresso, soggiorno, pranzo e cucina, separati da un lungo corridoio dalla zona notte costituita da due ampie camere ed un guardaroba. Sul retro è presente un secondo terrazzo al quale si accede dalla cucina e da una delle camere da letto.





Fabrizio Rabai
Architetto

I locali di servizio posti al **piano terra** (Cantina – Dispensa - Salone Rustico) sono delle ampie sale che hanno un doppio accesso; sia dalla corte esterna, sia internamente con una scala a chiocciola in legno, e sono caratterizzati da un accento rustico apprezzabile e ben curato nei particolari costruttivi. Completano il piano un disimpegno e un bagno posto sotto la scala rampante.

L'appartamento in generale si presenta luminoso, ma la datata epoca di costruzione e le mancate manutenzioni/ristrutturazioni si leggono perfettamente nelle lesioni e nei deterioramenti subiti dai materiali da costruzione.

A completamento dell'Unità immobiliare nel lato nord ovest del lotto è presente all'interno, di un piccolo volume in muratura, un forno con un pergolato esterno per l'ombreggiamento.

2.2.2.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 37 Sub. 5

Si tratta di un locale garage posto al piano terra, al quale si accede da un ingresso posto sul retro del fabbricato, sotto al terrazzo secondario.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 250 mq esclusi i vani accessori





Fabrizio Rabai
Architetto





Fabrizio Rabai
Architetto

2.3 CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 02)

2.3.1 FABBRICATO N.1

2.3.1.1 Unità immobiliare In Via Giacomo Matteotti 30 piano: T-1; censita **al** NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 13 graffata P.IIa 81**; Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Rendita 790,18 € - Superficie Totale 187 mq – Superficie totale escluse aree scoperte 178 mq

L' unità immobiliare confina con;

a nord – P.IIa 37 Sub. 4;

a sud – P.IIa 18;

ad est – Via Matteotti;

ad ovest – P.IIa 18 sub.10;

A corredo dell'unità immobiliare troviamo;

- **Corti comuni Sub. 14 - B.C.N.C.;**

2.3.1.2 Unità immobiliare In Via Giacomo Matteotti 30 piano: T ; censita al NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) al **Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 10**; Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 37 mq – Rendita 85,99 € - Superficie Totale 46 mq

L' unità immobiliare confina con;

a nord – P.IIa 37 Sub. 4;

a sud – P.IIa 18;

ad est – P.IIa 18 Sub. 13;

ad ovest – P.IIa 18

2.3.2 FABBRICATO N.2

2.3.2.1 Unità immobiliare In loc. Podere Noci n.30 piano: T-1 ; censita al NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub. 6**; Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 14 vani – Rendita 1.301,47 € - Superficie Totale 387 mq – Superficie totale escluse aree scoperte 376 mq

L' unità immobiliare confina con;

a nord – P.IIa 37 Sub. 4;

a sud – P.IIa 37 Sub. 4;

ad est – P.IIa 37 Sub. 4;

ad ovest – P.IIa 37 Sub. 4;

A corredo dell'unità immobiliare troviamo;

- **Corte comune Sub. 4 - B.C.N.C.;**

2.3.2.1 Unità immobiliare In loc. Podere Noci n.30 piano T ; censita al NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) al **Fg. 163 P.IIa 37 Sub. 5**; ; Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq – Rendita 99,93 € - Superficie Totale 46 mq

L' unità immobiliare confina con;

a nord – P.IIa 37 Sub. 6;



Fabrizio Rabai
Architetto

a sud – P.Illa 37 Sub.ni 4- 6;
ad est – P.Illa 37 Sub.ni 4- 6
ad ovest – P.Illa 37 Sub.ni 4- 6

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

RISPOSTA QUESITO N.3

3.1 FABBRICATO N.1

Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.Illa 18 Sub. 13 graffata alla P.Illa 81 – P.Illa 18 Sub.10

I dati riportati nel pignoramento **NON SONO CONFORMI** con la descrizione attuale del bene, ma hanno in precedenza individuato l'immobile; nel pignoramento la **P.Illa 163 Sub.13 graffata P.Illa 81** censita al NCEU del Comune di Civitella Paganico (GR) viene indicata come P.Illa163 Sub. 8 graffata P.Illa 81. La dicitura riportata nel pignoramento identificava l'immobile fino al 11/02/2013. In quest'ultima data è stata fatta una variazione catastale per Ampliamento -ristrutturazione trasformando l'immobile in Fg. 163 P.Illa 18 sub.13 graffato P.Illa 81.

I dati dell'immobile identificato al NCEU del comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg.163 P.Illa 18 Sub.10** contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alle descrizioni attuali del bene oggetto della procedura, e consentono la sua univoca identificazione.

3.2 FABBRICATO N.2

Unità immobiliare NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.Illa 37 Sub.ni 5- 6

I dati dell'immobile identificato al NCEU del comune di Civitella Paganico (GR) al **Fg.163 P.Illa 37 Sub. 5-6** contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alle descrizioni attuali del bene oggetto della procedura, e consentono la sua univoca identificazione.

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

RISPOSTA QUESITO N.4

La consistenza attuale degli immobili oggetto della procedura è conforme con gli elaborati catastali e non necessitano di alcun aggiornamento.

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

RISPOSTA QUESITO N.5

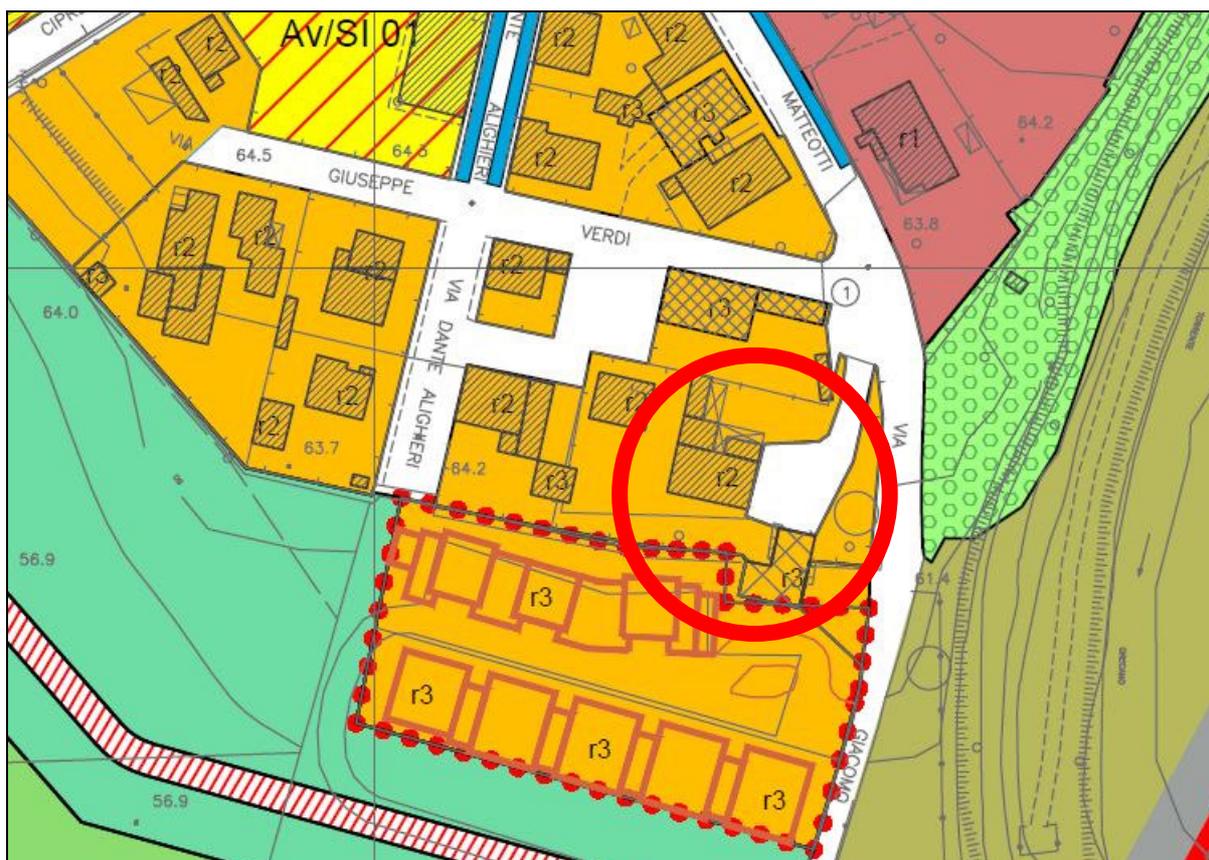
Gli strumenti di Pianificazione Urbanistica Territoriale (R.U.C) (ALLEGATO 06) inseriscono le unità immobiliari sopradescritte all'interno dei;

Ambiti urbani da consolidare (Zone B) (Art. 30 N.T.A.)

“Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo e spesso caratterizzati da eterogeneità delle tipologie edilizie”.

“.....All'interno dei tessuti residenziali da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;**
- b) artigianale;**
- c) commerciale;**
- d) turistico – ricettivo;**
- e) direzionale;**
- f) di servizio.**



Estratto Regolamento Urbanistico



Fabrizio Rabai
Architetto

Ambiti Urbani da Consolidare	
	Prevalenza residenziale (Art. 30)
	Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30)
	Prevalenza direzionale (Art. 30)
	Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30)
	Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30)

Interventi patrimonio edilizio esistente	
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12)
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r2 (Art. 12)
	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r3 (Art. 12)
	Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12)
	Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12)
	Addizioni volumetriche (Art. 12)
	Sopraelevazione (Art. 12)
	Ampliamento (Art. 12)
	Demolizione / ricostruzione (Art. 12)

L'ambito è distinto secondo la funzione prevalente. All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e con possibilità di accorpamento all'edificio principale compatibilmente con la categoria di intervento e le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo." ...

Le categorie di intervento realizzabili sulle unità immobiliari in oggetto sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. e sono:

4.2. Ristrutturazione Edilizia r2

"comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari comportanti anche limitati incrementi di superficie utile e di volume ed eventuale cambio della destinazione d'uso.

Sono ammessi:

- le opere della categoria r1;
- incrementi di superficie utile abitabile attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti quando non di pregio, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.80 in gronda, al fine di renderlo abitabile. E' ammessa la realizzazione di aperture in falda (lucernari) preferibilmente nelle parti che prospettano verso l'interno ed a condizione che non alterino la sagoma dell'edificio.
- costruzione di servizi igienici, qualora carenti, e di piccoli vani tecnici in ampliamento della volumetria esistente;
- addizione funzionale tramite la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario complessivo che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Nei tessuti consolidati è comunque vietato il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, la chiusura di porticati, logge e tettoie esistenti. In essi la realizzazione di scale esterne è ammessa solo quando queste risultino un elemento architettonico caratteristico della tipologia dell'immobile. In tal caso è prescritto un progetto d'insieme che contenga un attento esame del prospetto e delle sue relazioni con il contesto.



Fabrizio Rabai
Architetto

Sono ammesse l'eliminazione di eventuali superfetazioni e opere limitate di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati".

4.3. Ristrutturazione Edilizia r3

"interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni con eventuale cambio della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio.

Sono comprese

- Le opere della categoria r2;*
- La demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o anche inferiore anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza.*
- Le addizioni funzionali di cui al punto 4.5 senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso. Non è ammesso il frazionamento per almeno dieci anni dal rilascio dell'attestazione di abitabilità. A tal fine deve essere stipulato un apposito atto d'obbligo.*
- Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi."*

6 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

RISPOSTA QUESITO N.6

FABBRICATO N.1 Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 13 graffata alla P.IIa 81 – P.IIa 10

6.1.1 LEGITTIMITA' (ALLEGATO 05)

Al momento della redazione della presente relazione di stima la ricerca delle Pratiche Edilizie effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, riferite agli immobili, ed al soggetto, sottoposti alla Procedura Esecutiva ha dato i seguenti risultati:

Le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano fanno parte di un unico complesso edilizio per il quale risulta;

- **SCIA n.27/2012** (dalla quale risulta che il fabbricato risale ad un'epoca **anteriore al 1967**) all'interno della P.E. è stata rilasciata l'**Autorizzazione Paesaggistica n.9 del 27/03/2012.**

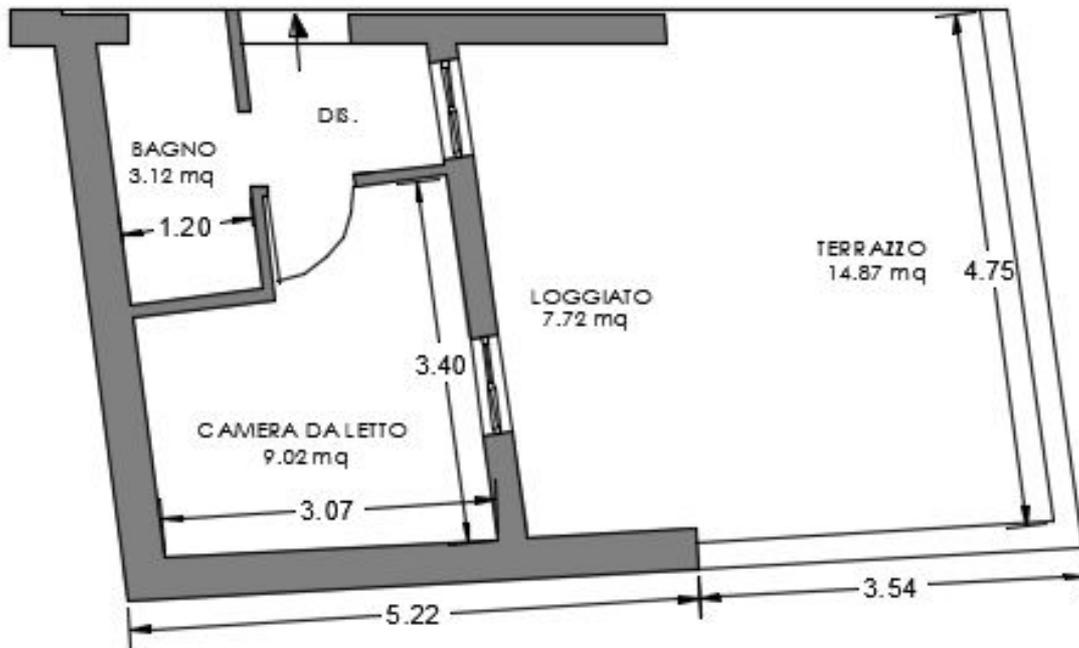
6.2.1 AGIBILITA'

In relazione alla P.E. 2390/2010 è stato rilasciato il **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N.6/2013**

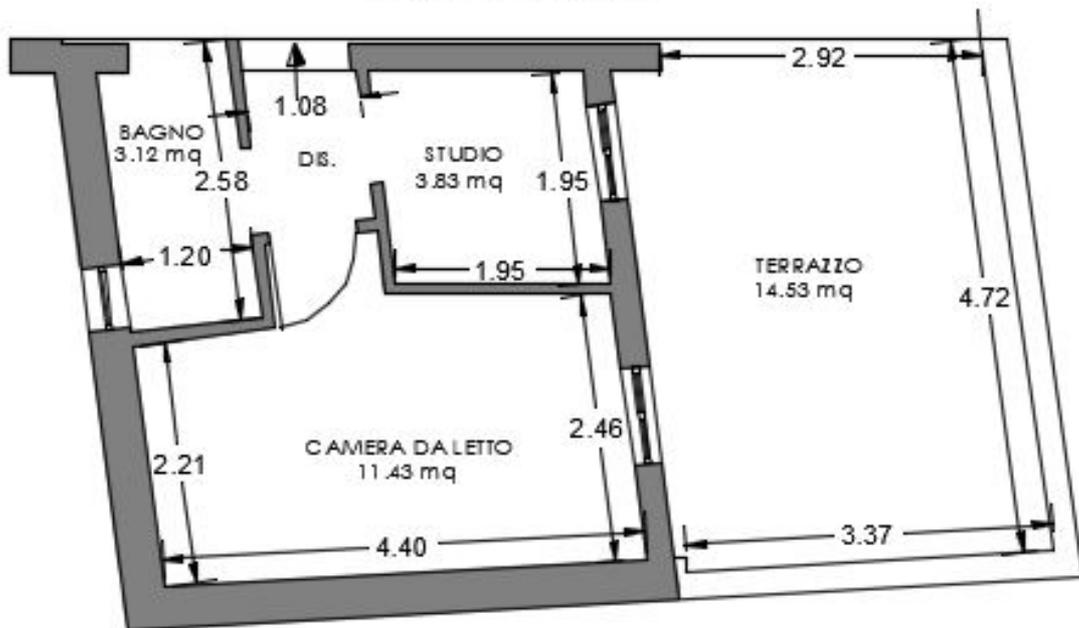
6.3 .1 CONFORMITA'

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate è possibile affermare che la reale consistenza dell'unità immobiliare **NON** è conforme con il progetto presentato al Comune di Civitella Paganico.

PREVISIONE PROGETTUALE



STATO RILEVATO





Fabrizio Rabai
Architetto

Le difformità riguardano;

- Il loggiato è stato chiuso con un muro aumentando la superficie dell'appartamento. Con la superficie che avrebbe dovuto essere interessata dal loggiato è stata ampliata la camera da letto e realizzato uno piccolo studio;
- Nella zona in ampliamento è stata realizzata una finestra nel bagno.

LE OPERE DIFFORMI NON SONO STATE SANATE.

6.4 .1 SANABILITÀ DELLE OPERE

- Le opere realizzate in difformità hanno prodotto un aumento della superficie utile dell'unità immobiliare.
- L'immobile ricade all'interno di un'area assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lett. "c" e art.136 (D.M. 27/11/1975) del D.lgs 42.2004.
- Sotto il **profilo Urbanistico** il richiedente potrebbe presentare un **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell'Art. 209 LRT.65/2014 e ss.mm.ii. in relazione al soddisfacimento del requisito della C.d. "**Doppia Conformità**", e cioè che l'intervento fosse realizzabile secondo la disciplina attuale e secondo la normativa vigente al momento della realizzazione dell'abuso.
- Sotto il profilo paesaggistico con l'Accertamento **di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004 sarebbe possibile ottenere la sanatoria di opere realizzate in difformità alle Autorizzazioni rilasciate **purché non abbiano costituito ampliamenti volume o superficie**

Alla luce di quanto sopra riportato poiché le opere realizzate in difformità dai progetti autorizzati hanno comportato un aumento di Superficie Utile si ritiene che queste **NON** siano **sanabili** e si dovrà procedere con il **ripristino della situazione autorizzata**.

STIMA DEI COSTI PER IL RIPRISTINO DELLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA (Allegato 07)

Stima delle lavorazioni e dei relativi costi per la regolarizzazione dell'immobile utilizzando il Prezzario LLPP della Regione Toscana Prov. Grosseto del 2022.

TOTALE arrotondato DEI COSTI DA SOSTENERE per il ripristino della conformità € 5.000,00 oltre a i.v.a e oneri per il corretto smaltimento dei rifiuti.



Fabrizio Rabai
Architetto

FABBRICATO N.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 37 Sub.ni 5-6

6.1.2 LEGITTIMITA' (ALLEGATO 05)

Al momento della redazione della presente relazione di stima la ricerca delle Pratiche Edilizie effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, riferite agli immobili, ed al soggetto, sottoposti alla Procedura Esecutiva ha dato i seguenti risultati:

- **P.E. 503/1984** Permesso di Costruire in Sanatoria;
- **P.E. 1265/1993** Concessione Edilizia per Ristrutturazione e modifiche esterne;
- **P.E 2095/2001** Realizzazione di Tettoia in legno

6.2.2 AGIBILITA'

Non è stato ritrovato alcun certificato di abitabilità

6.2.3 CONFORMITA'

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con le pratiche edilizie presentate **sono emerse alcune difformità** tra i progetti presentati al Comune di Civitella Paganico e la reale consistenza dell'unità immobiliare:

- Il pergolato esterno che ombreggia il piccolo volume del forno non risulta in nessuna delle pratiche edilizie ritrovate;
- La scala a chiocciola di collegamento tra l'appartamento al piano primo ed i locali al piano terra è stata realizzata invece che nel terrazzo sul retro all'interno del soggiorno e porta direttamente nel salone rustico.

LE OPERE DIFFORMI NON SONO STATE SANATE.

6.2.4 SANABILITÀ DELLE OPERE

Si ritiene che le opere siano sanabili attraverso la redazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 LRT.65/2014 e ss.mm.ii.

La LRT.65/2014 ai commi 6ter dell'art. 209 prevede che la Sanatoria sia subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa calcolata dall'ufficio tecnico del Comune, del valore minimo di **€ 1.000,00**. Le spese tecniche necessarie la regolarizzazione delle opere difformi (sotto il profilo urbanistico-strutturale e catastale) si possono ragionevolmente considerare pari **ad € 5.000,00** oltre i.v.a. e contributi.

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***

RISPOSTA QUESITO N.7

In relazione alle caratteristiche degli immobili pignorati, il contesto in cui sono inseriti e la loro destinazione urbanistica si ritiene opportuna la formazione di n.2 **LOTTI DI VENDITA (ALLEGATO 07)**:

LOTTO N.1

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.Ila 18; sub.ni 13 (graffato P.Ila 81) e sub.10** costituita da:

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 13 graffato p.Ila 81);
- una **rimessa** (sub.10) con ingresso dal lato ovest del lotto, dalla corte esterna (sub. 14

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;

- p.Ila 37 Sub. 4* **CORTE COMUNE**
- p.Ila 18 Sub. 14 **CORTE COMUNE**

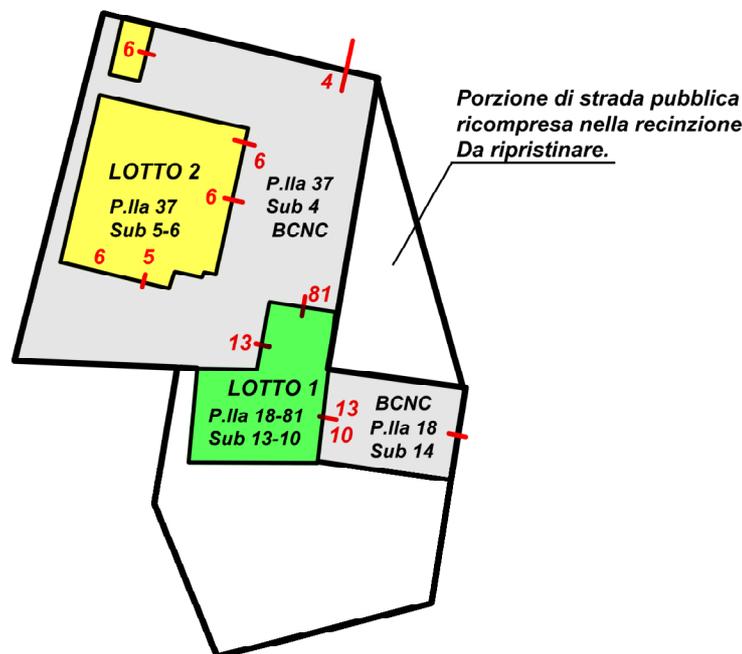
LOTTO N.2

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.Ila 37; sub.ni 5 e 6** costituita da;

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 6);
- una **rimessa e loc. tecnico** (sub.5);

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;

- p.Ila 37 Sub. 4* **CORTE COMUNE**



* nella situazione attuale gli ingressi ai due fabbricati principali insistono tutti sulla corte esterna p.Ila 37 sub.4, e che però quest'ultima ad oggi risulta BNCC solo ai sub.ni 5/6 della p.Ila 37; con l'intento di formare due lotti di vendita si ravvisa la necessità di inserire le p.Ile 81 e p.Ila 18 sub.ni 13 (graffato P.Ila 81).



Fabrizio Rabai
Architetto

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

Le unità immobiliare descritte al precedente **punto 7)** sono pignorate ciascuna per **l'intera proprietà 1/1**, come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 19.08.2019, Reg. Gen. N **11727** e Reg. Part. n. **8528**.

9 *Accerti se l'immobile è libero o occupato; Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di 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;*

RISPOSTA QUESITO N.9

FABBRICATO N.1 - Unità immobiliare NCEU di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 18 Sub. 13 graffata alla P.IIa 81 – Sub. 10

9.1.1 ACCERTAMENTO. (ALLEGATO 09)

Dalle verifiche effettuate risulta che l'unità immobiliare risulta **occupata**; è presente ed in corso di validità un **contratto di locazione regolarmente registrato in data 31.05.2018 con la formula 4+4, in corso di validità.**

9.1.2 TITOLI LEGGIMANTI IL POSSESSO. (ALLEGATO 03)

- **P.IIa 18 Sub.13 graffato P.IIa 81**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 02.09.1987 Notaio Casali De Rosa Rep. N. 141.960 Raccolta n. 12.788 trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Grosseto il 03.09.1987 al n.ro 6681.

*Rettificato con **ATTO** del 30.07.1997 ai rogiti NOTAIO RIZZI REP.N. 2403 trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Grosseto il 03.09.1987 al n.ri 7198 - 9693.

- **P.IIa 18 Sub.10**

ATTO DI PERMUTA, scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Abbate del 10.11.20025 REP.N. 28.511 RACCOLTA N. 15.513 trascritto presso la Conservatoria dei RRll di Grosseto il 22.11.2005 al n.ri 12.231 – 20.329.



Fabrizio Rabai
Architetto

FABBRICATO N.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Civitella Paganico (Gr) Fg. 163 P.IIa 37 Sub.ni 5-6

9.2.1 ACCERTAMENTO.

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare **risulta libera**.

9.2.2 TITOLI LEGGIMANTI IL POSSESSO. (ALLEGATO 03)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.09.1987 NOTAIO CASALI DE ROSA REP.N. 142.101 RACCOLTA N. 12.796 trascritto presso la Conservatoria dei RRIL di Grosseto il 11.09.1987 ai n.ri 6826 - 10177

9.2.3 CONTRATTI DI LOCAZIONE.

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare **NON** è interessata da contratti di locazione.

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

RISPOSTA QUESITO N.10

Gli immobili oggetto del pignoramento **non rientrano** nella casistica del presente quesito.

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;

RISPOSTA QUESITO N.11

Al momento del sopralluogo e della redazione della presente relazione **l'intero compendio immobiliare** oggetto del pignoramento risulta essere interessata da;

- *Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lett. "c" e art.136 (D.M. 27/11/1975) del D.lgs 42.2004.*

le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** sono interessate da;

- *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- *vincoli o oneri di natura condominiale*
- *diritti demaniali.*



Fabrizio Rabai
Architetto

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

RISPOSTA QUESITO N.12

12.1 CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA DEI FABBRICATI

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il “**valore di mercato**” dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:

"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima.

12.2 PROCEDIMENTO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

12.2.1 Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;

12.2.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), **dell'Agenzia delle Entrate** riferiti a civili abitazioni situate nel centro di Paganico e zone limitrofe;

12.2.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

12.2.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito**;

12.2.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni;

12.2.6 Determinazione del valore di mercato €/mq risultante dalla **media** tra i valori dell'Agenzia delle Entrate e quelli delle Agenzie Immobiliari;

12.2.7 STIMA del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento;



Fabrizio Rabai
Architetto

LOTTO N.1

Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 18; sub.ni 13 (graffato P.IIa 81) e sub.10** costituita da:

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 13 graffato p.IIa 81);
- una **rimessa** (sub.10) con ingresso dal lato ovest del lotto, dalla corte esterna (sub. 14)

- Stima valore di mercato **Fg. 163 P.IIa 18; sub.ni 13 (graffato P.IIa 81)**

12.2.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	99,53 MQ	100%	99,53 MQ
Murature perimetrali	57,65 MQ	100%	57,65 MQ
Taverne e locali seminterrati abitabili	30,90 MQ	60%	18,54 MQ
Locali accessori (non collegati)	46,88 MQ	20%	9,376 MQ
Locali tecnico	2,38 MQ	15%	0,357 MQ
Terrazze (fino a 25 mq)	16,34 MQ	35%	5,719MQ
		TOTALE S.C.V.	191,172 MQ

12.2.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Civitella Paganico**, alla fascia Centrale/PAGANICO E ZONE CIRCOSTANTI;

-**Ville e villini** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **1.450,00 €/mq a 2.100,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare un valore pari a **1.775,00 €/mq**.

12.2.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione locata a canone libero	-20%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio	oltre 40 anni - Normale	0%
TOTALE Coefficiente di merito		80%



Fabrizio Rabai
Architetto

12.2.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare $1.775,00 \text{ €/mq} \times 0.80 = 1.420,00 \text{ €/mq}$.

12.2.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni .

Al momento della redazione della presente relazione non sono stati riscontrati atti di compravendita di immobili con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento.

12.2.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere;

1.420,00 €/mq

12.2.7 STIMA del Valore di mercato del fabbricato.

Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.

191,172 mq x 1.450,00 €/mq=277.199,40 €

- Stima valore di mercato **Fg. 163 P.IIa 18; sub. 10**

12.2.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	37,50 MQ	100%	37,50 MQ
Murature perimetrali	8,10 MQ	100%	8,10 MQ
		TOTALE S.C.V.	45,60 MQ

12.2.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Civitella Paganico**, alla fascia Centrale/PAGANICO E ZONE CIRCOSTANTI;

-**Autorimesse** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **440,00 €/mq a 640,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare un valore pari a **550,00 €/mq**.



Fabrizio Rabai
Architetto

12.2.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Locata a canone libero	-20%
Stato di conservazione	Buono Stato	0%

12.2.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare $550,00 \text{ €/mq} \times 0.80 = 440,00 \text{ €/mq}$.

12.2.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni.

Al momento della redazione della presente relazione non sono stati riscontrati atti di compravendita di immobili con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento.

12.2.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere:

440,00 €/mq

12.2.7 STIMA del Valore di mercato del fabbricato.

Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.

$45,60 \text{ mq} \times 440,00 \text{ €/mq} = \underline{20.064,00 \text{ €}}$

Al valore di mercato vanno detratti i costi da sostenere per il ripristino della regolarità urbanistica quantificati in 5.000 € (Allegato 07).

Il valore del LOTTO 1 è pari a:

$\text{€}(277.199,40 + 20.064,00) - 5.000,00 = \text{€ } 292.263,40$ arrotondato a $292.000,00 \text{ €}$ (**Diconsi Euro DuecentoNovantaDuemila,00**)



Fabrizio Rabai
Architetto

LOTTO N.2

Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 37; sub.ni 5 e 6** costituita da;

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 6);
- una **rimessa e loc. tecnico** (sub.5);

- Stima valore di mercato **Fg. 163 P.IIa 37 sub. 6**

12.2.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV);

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	248,61 MQ	100%	248,61 MQ
Murature perimetrali	59,27 MQ	100%	59,27 MQ
Locali accessori (collegati ai vani principali)	36,18 MQ	50%	18,09 MQ
Locali accessori (non collegati) forno	19,00 MQ	20%	3,80 MQ
Locali tecnico	10,41 MQ	15%	1,56 MQ
Terrazza piccola	25,00 MQ	35%	8,75 MQ
Terrazza grande Coperta	30,00 MQ	60%	18,00 MQ
Portici e patii	15,00 MQ	35%	5,25 MQ
		TOTALE S.C.V.	363,33 MQ

12.2.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Civitella Paganico**, alla fascia Centrale/PAGANICO E ZONE CIRCOSTANTI;

-**Ville e villini** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **1.450,00 €/mq a 2.100,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare un valore pari a **1.775,00 €/mq**.

12.2.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)		
COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio	oltre 40 anni - da ristrutturare	-10%
TOTALE Coefficiente di merito		80%

12.2.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare **1.775,00 €/mq x 0.80 = 1.420,00 €/mq**.



Fabrizio Rabai
Architetto

12.2.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni.

Al momento della redazione della presente relazione non sono stati riscontrati atti di compravendita di immobili con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento.

12.2.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere; **1.420,00 €/mq**

12.2.7 STIMA del Valore di mercato del fabbricato.

Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.

363,33 mq x 1.420,00 €/mq= 515.928,67 €

- Stima valore di mercato **Fg. 163 P.IIa 37 sub. 5**

12.2.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	36,00 MQ	100%	36,00 MQ
Murature perimetrali	11,02 MQ	100%	11,02 MQ
Terrazze e logge	7,99 MQ	35%	2,80 MQ
		TOTALE S.C.V.	49,82 MQ

12.2.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Civitella Paganico**, alla fascia Centrale/PAGANICO E ZONE CIRCOSTANTI;

-**Autorimesse** - stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq da **440,00 €/mq a 640,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare un valore pari a **550,00 €/mq**.

12.2.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)		
COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Libero	100%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%



Fabrizio Rabai
Architetto

12.2.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare **550,00 €/mq x 0.90 = 495,00 €/mq.**

12.2.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e le compravendite concretizzate negli ultimi 5 anni .

Al momento della presente relazione non sono stati riscontrati atti di compravendita di immobili con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento.

12.2.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere; **495,00 €/mq**

12.2.7 STIMA del Valore di mercato del fabbricato.

Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.

49,82 mq x 495,00 €/mq= 24.660,90 €

Alla luce delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle opere difformi presenti nel garage, e delle sanzioni amministrative da pagare, i costi da sostenere sono riassumibili come segue;

- Pratica Edilizia per la S.C.I.A. in Sanatoria€ 2.000,00
- **Sanatoria Strutturale**.....€ 2.000,00
- Aggiornamento degli elaborati catastali€ 1.000,00
- **TOTALE spese tecniche circa**.....€ 5.000,00 oltre i.v.a. e contributi.
- **Sanzione Amministrativa valore minimo**.....€ 1.000,00

Il valore del LOTTO n.2 è pari a:

€ (515.928,60 + 24.660,90) – 6.000,00 = **€ 534.589,50 arrotondato a 535.000,00 €**
(Dicorsi Euro CinquecentoTrentacinque,00)

La presente relazione si compone di n. 39 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.09 Allegati.

Il CTU Arch. Fabrizio Rabai

Fabrizio Rabai

