

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, con PEC del giorno 16 febbraio 2021 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa Claudia FROSINI del Tribunale di Grosseto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 72/2020 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 18 febbraio 2021 lo scrivente a mezzo PEC trasmetteva comunicazione di accettazione incarico tramite SLPTC, venendo così 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 risultasse 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3° QUESITO:

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

4° QUESITO:

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

5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, indicando 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

7° QUESITO:

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

8° QUESITO:

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

9° QUESITO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

10° QUESITO:

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

11° QUESITO:

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

Il Giudice fissava per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza per il giorno **mercoledì 10 novembre 2021 ore 10:30 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (**10 ottobre 2021**).

Le operazioni peritali da parte dello scrivente sono iniziate il giorno 28 giugno 2021 per poi proseguire successivamente.

Il giorno 16 luglio 2021 avveniva il sopralluogo prima presso l'u.i. sita a Marina di Grosseto, successivamente presso le u.i. site a Civitella Paganico, il tutto congiuntamente al custode nominato D.ssa Maria Patrizia CASSISA, dove avveniva la stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 72/2020 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto delle u.i., nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

In data 30 giugno 2021 lo scrivente inoltrava richiesta a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto, di eventuali contratto di locazione (Vds [doc. 1](#)).

In data 20 agosto 2021 lo scrivente inoltrava richiesta a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Livorno, di eventuali contratto di locazione (Vds [doc. 2/a](#)).

In data 23 luglio 2021 lo scrivente inoltrava al Comune di Civitella Paganico, a mezzo PEC (Vds [doc. 3](#)), istanza di accesso agli atti e in 02 settembre 2021 eseguiva l'accesso per il reperimento dei titoli edilizi.

In data 13 agosto 2021 lo scrivente inoltrava al Comune di Grosseto, a mezzo PEC (Vds doc. 4), istanza di accesso agli atti e in data 25 agosto 2021 eseguiva l'accesso per il reperimento dei titoli edilizi.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

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

1° QUESITO.

Verificchi, 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 risultasse dalla documentazione in atti).

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza della documentazione catastale, quale le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna, nonché le visure e gli estratti di mappa. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire quanto mancante.

Dall'atto di atto di pignoramento immobiliare del giorno 11 agosto 2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto e trascritto in data 22 settembre 2020 ai nn. 10734/7701 a favore [REDACTED], con sede in Conegliano (TV), [REDACTED] **contro**

[REDACTED], nonchè dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono (si riporta testualmente quanto citato sull'atto di pignoramento):

- 1) immobile sito in Comune di Civitella Paganico, alla Via della Stazione, costruzione di villetta mono o bifamiliare su lotto di terreno di circa mq 760, censito al Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77;

2) immobile porzione di una villetta di solo piano terreno, situata in Comune di Grosseto, Frazione Marina, Via Firenze n. 13, costituita detta porzione da un appartamento per abitazione con accesso indipendente, composta da tre vani ed accessori con annessa corte esclusiva; confini, detta via, Mannucci, Dragon o loro rispettivi aventi causa, salvo se altri. Censito al Catasto Fabbricati di Grosseto, al Fg 104, p.lla 1438, sub 3, cat. A/2, classe 5, vani 4, R.C. € 506,13;

-) immobile sito nel Comune di Civitella Paganico, Via Della Stazione, n. 3/5, porzione di fabbricato costituita attualmente da n. 4 unità immobiliari distribuite tra piano terra, primo e piano seminterrato, adibite a magazzino, negozio e abitazione. Censite al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al:

3) Fg 141, p.lla 17, sub 7, categoria C/2, classe 3, mq 20, R. € 43,38;

4) Fg 141, p.lla 17, sub 8, categoria C/1, classe 4, mq 59, R. € 1.039,06;

5) Fg 141, p.lla 17, sub 10, categoria A/4, classe 1, vani 3, R. € 123,95;

6) Fg 141, p.lla 17, sub 11, categoria C/2, classe 2, mq 36, R. € 66,93;

Immobilie sito nel Comune di Civitella Paganico, censite al Catasto Fabbricati al:

7) N.C.E.U. Fg 141, p.lla 31, categoria C/3, classe 1, mq 81, R. € 259,36;

8) Il piazzale censito al NCT Fg 141, p.lla 36, seminativo, classe 3, are 15, centiare 70, RD € 2,84, RA € 3,65.

Giova precisarsi come alla data odierna gli immobili gravati dalle iscrizioni in oggetto non hanno subito variazioni catastali, ad eccezione degli immobili in Civitella Paganico (GR) N.C.E.U. Fg 141, p.lla 31 e N.C.T. Fg 141, p.lla 36 ed invero l'immobile N.C.T. Fg 141, p.lla 36 è stato soppresso giusto T. Mappale del 02 maggio 2011 prot. n. GR 0080953 in atti dal 02-05-2011 per nuova costruzione (n. 80953.1/2011) ed ha originato: N.C.T. Fg 141 p.lla 54 N.C.T. Fg 141, p.lla 55 – soppresso meglio infra specificato.

L'immobile N.C.T. Fg 141, p.lla 55 è stato soppresso giusto T. Mappale del 02-05-2011 prot. GR 0080953 in atti dal 02-05-2011 per nuova costruzione (n. 80953.2/2011) ed ha originato: N.C.T. Fg 141, p.lla 53, sul quale insiste N.C.E.U. Fg 141, p.lla 53.

L'immobile N.C.E.U. Fg 141, p.lla 31 è stato soppresso giusto ampliamento del 03 maggio 2011, prot. n. GR0081450 in atti dal 03 maggio 2011 ampliamento (n. 34467.1/2011) ed ha originato: N.C.E.U. Fg 141, p.lla 53.

Viene fatto presente che l'immobile sopra descritto come "immobile sito in Comune di Civitella Paganico, alla Via della Stazione, costruzione di villetta mono o bifamiliare su lotto di terreno di circa mq 760, censito al Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77'", non è stato mai realizzato, quindi **TRATTASI DI UNA ERRATA INDIVIDUAZIONE DEL BENE**, in quanto in

realtà trattasi di appezzamento di terreno censito al N.C.T. al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77”;

Per quanto sopra, ai fini di una migliore lettura, in appresso vengono numerati gli immobili oggetto di stima:

IMMOBILE 1: appezzamento di terreno censito al N.C.T. al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77”;

IMMOBILE 2: porzione di una villetta di solo piano terreno, situata in Comune di Grosseto, Frazione Marina, Via Firenze n. 13, censito al Catasto Fabbricati di Grosseto, al Fg 104, p.lla 1438, sub 3, cat. A/2, classe 5, vani 4, R.C. € 506,13;

-) immobile sito nel Comune di Civitella Paganico, Via Della Stazione, n. 3/5, porzione di fabbricato costituita attualmente da n. 4 unità immobiliari distribuite tra piano terra, primo e piano seminterrato, adibite a magazzino, negozio e abitazione e precisamente:

IMMOBILE 3: magazzino sito al PT, Fg 141, p.lla 17, sub 7, categoria C/2, classe 3, mq 20, R. € 43,38;

IMMOBILE 4: negozio sito al PT, Fg 141, p.lla 17, sub 8, categoria C/1, classe 4, mq 59, R. € 1.039,06;

IMMOBILE 5: abitazione sita al P1, Fg 141, p.lla 17, sub 10, categoria A/4, classe 1, vani 3, R. € 123,95;

IMMOBILE 6: magazzino sito al PS1, Fg 141, p.lla 17, sub 11, categoria C/2, classe 2, mq 36, R. € 66,93;

IMMOBILE 7: magazzino sito nel Comune di Civitella Paganico, censito al Catasto Fabbricati al Fg 141, p.lla 53 (già p.lla 31 e p.lla 55), categoria C/2, classe 2, mq 140, sup. catastale mq 159, R. € 260,29, nonché piazzale (corte circostante al magazzino) censito al N.C.T. Fg 141, p.lla 54 (già p.lla 36), seminativo, classe 3, are 14, centiare 97, centiare 70, RD € 2,71, RA € 3,48.

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (giusta relazione fornita dall’Agenzia BENVENUTI [doc. 5](#) a seguito incarico), esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, si riscontra quanto segue.

In appresso si riporta le formalità a favore e contro aggiornate al 07settembre 2021.

Catasto Fabbricati - Comune di Grosseto

Foglio : **104**

P.lla **1438 sub 3** (Cat. A/2 di vani 4) dal 12/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 346.000,00 - Totale € 692.000,00 - Durata 12 anni e un mese

Favore: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO – S.P.A. con sede in Lucca (LU)

Contro: [REDACTED]

Immobili: F.141 P.Ile 31 – 36 (Comune di Civitella Paganico)

ISCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 9285

Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO Repertorio 46189/22088 del 10/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 306.000,00 - Totale € 612.000,00 - Durata 12 anni e un mese

Favore: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO – S.P.A. con sede in Lucca (LU)

Contro: [REDACTED]

Immobili : F.141 P.Ila 28 (Comune di Civitella Paganico)

ISCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 2001 Registro Generale 9284

Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO Repertorio 46188/22087 del 10/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 320.000,00 - Totale € 640.000,00 - Durata 12 anni e un mese

Favore: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO – S.P.A. con sede in Lucca (LU)

Contro: [REDACTED]

Immobili: F.141 P.Ila 17 sub 7 – 8 – 10 – 11 (Comune di Civitella Paganico)

ISCRIZIONE del 17/06/2010 - Registro Particolare 2000 Registro Generale 9283

Pubblico ufficiale MICCOLI MARIO Repertorio 46187/22086 del 10/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 270.000,00 - Totale € 540.000,00 - Durata 12 anni e un mese

Favore: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO – S.P.A. con sede in Lucca (LU)

Contro: [REDACTED]

Immobili: F.104 P.Ila 1438 sub 3 (Comune di Grosseto)

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 7701 Registro Generale 10734

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1055 del 11/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV)

Contro

Immobili:

F.141 P.IIa 28 (Comune di Civitella Paganico)

F.104 P.IIa 1438 sub 3 (Comune di Grosseto)

F.141 P.IIa 17 sub 7 – 8 – 10 – 11 (Comune di Civitella Paganico)

F.141 P.IIa 53 (Comune di Civitella Paganico)

F.141 P.IIe 54 – 53 (Comune di Civitella Paganico)

2° QUESITO:

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

2.A) LA LOCALITÀ – LA ZONA**MARINA DI GROSSETO.**

Marina di Grosseto è una tranquilla località balneare munita di un porto turistico (Marina di San Rocco) e situata sulla costa maremmana a 12 km da Grosseto . La sua spiaggia è un ampio litorale di sabbia, che raggiunge anche i 150 metri di larghezza, dove si trovano sia stabilimenti balneari attrezzatissimi che spiaggia libera, il tutto con una splendida pineta a corredo situata alle spalle della spiaggia.

A Grosseto si trova la stazione ferroviaria, dalla quale tramite gli autobus di linea (ne parte uno ogni dieci minuti circa in alta stagione) è possibile arrivare al Marina di Grosseto.

Il mezzo ideale per muoversi a Marina è sicuramente la bicicletta, tra l'altro sono presenti tre piste ciclabili che vanno verso Grosseto, Principina e Castiglione della Pescaia, che consentono di fare splendide passeggiate nella natura; numerosi sono anche i sentieri per le mountainbike.

Marina di Grosseto è anche un luogo ideale per gli amanti degli sport acquatici come la vela, il windsurf ed il kitesurf.

Il maggior numero di presenze turistiche viene registrato nei mesi di luglio e agosto.

L'unità immobiliare (u.i.) in oggetto risulta far parte di un villino bifamiliare sviluppato interamente al PT, ubicato in pieno centro, distante circa 200 ml dalla spiaggia, dove risultano tutti i tipi di servizio che un paese può offrire.

All'u.i. si arriva percorrendo la Via Grossetana, quale arteria principale di accesso alla frazione, per poi prendere una traversa denominata Via Firenze.

CIVITELLA PAGANICO

Civitella Paganico è un bellissimo comune maremmano della provincia di Grosseto, a nord confina con la provincia di Siena, mentre a sud incontra i comuni di Campagnatico e Cinigiano e a est confina con Roccastrada.

Il territorio comunale di Civitella Paganico, si estende su area di 19.271 ettari nella vallata del fiume Ombrone. Dolci colline e un ambiente naturale eccezionale e ben conservato, sono i tratti contraddistintivi di questa località.

Il paese è circondato da una fitta coltre di macchia mediterranea, mentre il sottobosco è un intricato groviglio di lecci, sughere, querce, cipressi e pini. Questo lussureggiante ambiente è l'habitat perfetto per cinghiali, caprioli, fagiani, lepri e altre strane creature che popolano le rive del fiume Ombrone. Qui si possono ammirare numerose specie di uccelli acquatici e rapaci dalla rara bellezza.

Civitella Paganico è un contenitore ricco di natura, arte e storia antica, una dei comuni più caratteristici dell'intera Maremma Toscana. Il Comune di Civitella Paganico oltre al tesoro costituito dalla bellezze naturali, vanta anche un grande patrimonio artistico proveniente da epoche diverse, che tutt'oggi rivivono negli usi, costumi, nelle feste e nella cultura enogastronomica di questa favolosa terra.

Le u.i. oggetto di stima sono ubicate nella frazione di **Paganico**, che è stato comune autonomo fino al 1928, anno di nascita dell'attuale comune di Civitella Paganico. Fino al 1972, la strada principale di Paganico corrispondeva alla statale 223 Grosseto-Siena nel suo vecchio tracciato. L'apertura del nuovo percorso, che aggira il paese, ha liberato il centro storico dalle auto e dai mezzi pesanti.

L'impianto urbanistico, articolato su due principali assi viari, tra loro perpendicolari e contraddistinto da strade dritte, caratterizzano il centro come "borgo novo", appositamente costruito in base ad una precisa pianificazione, il tutto sin da tempi remoti.

Trattasi di un piccolo paese, servito da una propria stazione ferroviaria lungo la ferrovia Grosseto-Siena, che offre qualsiasi tipo di servizio.

Le u.i. oggetto di stima sono ubicate a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria e sono facilmente raggiungibili con i mezzi, inoltre distano poche centinaia di metri dal centro di Paganico, dove si può trovare ogni tipo di servizio che può offrire un paese.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1.

Trattasi di un modestissimo appezzamento di terreno, sito in Via della Stazione, snc, Comune di Civitella Paganico, GR, raggiungibile attraversando la corte comune agli IMMOBILI 3, 4, 5, 6, quale BCNC (identificato con la p.lla 17 sub 13), nonché **sembirebbe** che possa avvenire anche da una strada asfaltata senza nome, confinante sul fronte sud e ricadente catastalmente sulla p.lla 54 del Fg 141.

Sull'appezzamento di terreno insistono tre manufatti precari, quali due fabbricati identificati con le lettere "A" e "C", aventi struttura in muratura, entrambi di piccole dimensioni, utilizzate a pollaio, di vecchissima costruzione, appoggiate sul fronte nord ad un muro in pietra che fa da confine, collegate tra loro da una tettoia, identificata con la lettera "B", con struttura in legno e copertura in lamiera, quest'ultima abusiva sotto il profilo edilizio-urbanistico; il resto dell'appezzamento risulta incolto.

IMMOBILE 2.

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale, sita al PT con corte esclusiva, facente parte di una costruzione sviluppata interamente al PT e comprendente altre due u.i. residenziali, ubicata in Via Firenze, civico 3, Marina di Grosseto, Comune di Grosseto.

La costruzione, che in origine nasce come villino bifamiliare, con forma quasi quadrata, risulta circondata su tutti e quattro i lati da una modesta corte ed è ubicata nel centro di Marina di Grosseto, a poche centinaia di metri dal mare.

La costruzione ha una struttura in muratura tradizionale, il solaio di calpestio, così come quello interno risultano essere in latero cemento; la copertura è a padiglioni sempre in solai latero-cemento, con sovrastante manto di copertura con tegole in laterizio tipo marsigliesi.

Le pareti perimetrali esterne risultano intonacate e tinteggiate con balza in rilievo con intonaco a buccia d'arancia.

L'u.i. risulta rialzata da terra rispetto dalla corte di circa 35 cm, infatti l'accesso al portoncino avviene a mezzo di due scalini rivestiti con soglie in travertino; anche le aperture presenti sui prospetti sono riquadrate (sia stipiti che architravi) con soglie in travertino spessore 3 cm, con serramenti, a uno e due battenti, in legno e avvolgibili in pvc.

I discendenti e i canali di gronda sono a vista e in rame e le acque meteoriche sono a perdizione nella corte.

L'ingresso all'u.i. avviene da un infisso a due battenti con persiana in legno.

Fanno parte della consistenza dell'u.i. una modestissima corte esclusiva, posta in aderenza su due lati, delimitata da un muretto con soprastante rete metallica a maglia sciolta e precisamente:

- sul fronte via Firenze troviamo un muretto alto circa 60 cm in mattoni a faccia vista, con sovrastante ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice, avente altezza ml 1,00 circa, con cancello carrabile a due ante in ferro, avente altezza ml 1,70 circa;
- entrando nella corte sul lato sinistro troviamo un muretto alto circa cm 80 in mattoni a faccia vista con sovrastante rete plastificata, su pali in ferro, avente altezza ml 1,20, il tutto schermato da una siepe;
- a delimitazione del lato retro della proprietà troviamo un muretto in laterizio intonacato avente altezza di circa cm 60, con sovrastante rete a maglia a sciolta, su pali in ferro, avente altezza ml 1,00.

La corte esclusiva risulta per circa la metà (entrando dal cancello e proseguendo verso il retro dell'u.i.) pavimentata con pezzame di travertino, la restante parte risulta in terra battuta.

Sulla corte posta sul retro del fabbricato troviamo, in aderenza al muro perimetrale, un serbatoio in pvc di circa lt 500, con autoclave, oltre ad un pozzetto con erogatore acqua e lavatrice.

L'unità immobiliare risulta essere allacciata all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e all'Enel.

Trattasi di un fabbricato le cui condizioni di manutenzione esterne sono abbastanza buone.

IMMOBILE 3-4-5-6.

Trattasi di 4 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di vecchia realizzazione, sviluppato su due piani fuori terra e una interrato, sito in Via della Stazione, Comune di Civitella Paganico, Grosseto, avente caratteristiche architettoniche interessanti, la cui costruzione risale ad epoca remota.

Gli immobili sono:

IMMOBILE 3: una u.i. a destinazione magazzino sito al PT, civico 4;

IMMOBILE 4: una u.i. a destinazione commerciale, sita al PT, civico 5,

IMMOBILE 5: una unità immobiliare a destinazione residenza, sita al P1, civico 3;

IMMOBILE 6: una u.i. a destinazione magazzino sito al PS1, snc.

La costruzione del fabbricato ha una forma regolare e precisamente rettangolare, con un portico (realizzato nell'anno 2004 in sostituzione di un pergolato) con copertura avente struttura in legno (travi e correnti), con scempiato in legno e manto di copertura in coppi ed embrici, il tutto sorretto da colonne in mattoncini a faccia vista.

Il fabbricato risulta avere una struttura in muratura tradizionale con pietra a faccia vista; al PS1 troviamo degli archi con solai a volticine (longherine e mezzane). Sul fronte nord risulta uno scannafosso a protezione della parete. I solai di interpiano originari risultano in volticine con longherine e mezzane, mentre alcuni, a seguito di interventi di ristrutturazione, ad oggi risultano in latero-cemento. La copertura è a capanna, con struttura in legno (travi e correnti) con tavelle in laterizio e manto di copertura con embrici e coppi; le gronde sono in mezzane e sporgono circa cm 25.

Le facciate risultano a pietra faccia vista, con ricorsi di mattoni, di cui una parte intonacate e tinteggiate, con le cantonate in mattoncini. Le aperture sono rifinite con stipiti e architravi in travertino.

Gli infissi esterni, ad uno o due battenti, sono in legno e parte in alluminio, con persiane sempre in legno e in alluminio. Le aperture del PS1 sono protette con grate in ferro.

In aderenza alla facciata nord risulta una scala in muratura, che consente l'accesso all'u.i. residenziale sita al P1, costituita da una rampa con gradini in graniglia e ringhiera in ferro.

Risultano canali di gronda e discendenti entrambi in rame.

Il piano stradale risulta più basso di circa 30 cm rispetto al piano del PT del fabbricato. Il portico risulta in parte delimitato da un muretto in pietra a faccia vista.

Il fabbricato risulta essere allacciato all'acquedotto comunale, all'Enel e alla Telecom.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue delle u.i. facenti parte del fabbricato confluiscono tutte in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale **non sussiste** autorizzazione allo scarico.

Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo insieme risulta buono. La location invece è un elemento negativo del fabbricato, in quanto vicino alla ferrovia e dislocata rispetto al centro del paese di Paganico.

IMMOBILE 7.

Trattasi di una u.i. sita lungo la Strada Amiatina, snc, Civitella Paganico, Grosseto, costituita da una costruzione, di vecchia realizzazione, sviluppata interamente al PT, con un solo vano dove troviamo un camino e una tettoia interessante tutta la facciata sud, il tutto risalente ad epoca remota.

La struttura risulta essere in muratura a sasso faccia vista, con copertura a capanna, costituita da due falde con travi, correnti e tre capriate tutto in legno, su cui poggiano tavelline in laterizio e manto di tegole marsigliesi.

La copertura della tettoia, quale prolungamento della falda di copertura del magazzino, risulta essere con travi e correnti in legno a sostegno del manto di copertura in tegole marsigliesi, il tutto sorretto da colonne tonde in cls armato; il lato ovest risulta tamponato in laterizi non intonacati.

Risultano canali di gronda e discendi in ferro, entrambi fatiscenti.

Il piano di calpestio del magazzino risulta in liscio di cemento, così come quello della tettoia; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Risulta impianto elettrico esterno a canaletta in pvc. Non risulta impianto idraulico.

Gli infissi esterni sono a due battenti e costituiti da legno e lamiera; le finestre hanno serramenti in legno con grate in ferro.

Il fabbricato risulta circoscritto da un'ampia corte (individuata con la p.lla 54), dove risulta un palo in cemento dell'anello posizionato a pochi metri dal fabbricato e due strutture in muratura, quali fabbricati "D" ed "E", ubicate sul fronte nord nell'angolo destro con un lato sul confine, nonché una pianta di fico, tre ulivi e un pozzo in muratura, di cui non si è trovato nessun titolo edilizio e/o comunicazione/denuncia al Genio Civile (si presume che sia opera abusiva sotto il profilo edilizio-urbanistico).

Il fabbricato "D", posto proprio sull'angolo del lotto, risulta essere realizzato con muratura mista (tufo e laterizio), con solaio di copertura piano in getto di cemento armato appoggiato su due lati al muro di confine. Non risulta nessun tipo di impianto, nessun infisso e il solaio di calpestio è in terra battuta.

Il fabbricato "E", sito a pochi metri di distanza dal fabbricato "D" sopra appena descritto, risulta essere realizzato in forati di laterizio, con copertura ad una falda costituita da travetti e correnti in legno a sostegno del manto di copertura in tegole marsigliesi. Risulta un infisso costituito da tavole in legno, il solaio di calpestio è in liscio di cemento e le pareti non risultano intonacate. Non risulta nessun impianto.

La corte (identificata con la p.lla 54) risulta delimitata sul fronte nord da un muro in pietra avente h 1,80 ml circa, con soprastante rete metallica e tondini in ferro, la restante parte da recinzione in rete a maglia sciolta h ml 1,20 circa, sorretta da pali in cemento affogati su cordolo in cls. Il cancello d'ingresso al lotto, con affaccio dalla Strada Amiatina, risulta avere h 1,25 ml circa, a due ante in ferro, entrambe fissate a colonne in ferro. Risulta altresì un altro ingresso, costituito da una rete a maglia sciolta a mo di "scalarola", con accesso da una strada in asfalto senza nome.

Sul fronte nord, a confine con il muro di recinzione della corte, risulta una strada asfaltata senza nome, che almeno catastalmente risulta insistere sulla p.lla 54.

Il magazzino risulta in pessime condizioni, tra l'altro una porzione della copertura del risulta caduta. Altrettanto dicasi dei due piccoli fabbricati "D" ed "E" siti sulla corte.

2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

IMMOBILE 1

Trattasi di un modestissimo appezzamento di terreno, accessibile dalla corte comune (quale BCNC identificato al Fg 141, p.la 17 sub 13) agli IMMOBILI 1, 2, 3, e 4 e **semberebbe** anche dalla strada senza nome in asfalto confinante con il lato sud. Sul lotto insistono tre manufatti precari e precisamente: fabbricato "A" e "C" in muratura e tettoia "B" in legno, quest'ultima abusiva sotto il profilo edilizio-urbanistico.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

▲ Lotto di terreno della superficie di mq 760 su cui insistono due fabbricati precari, in muratura, denominati per comodità di lettura "A" e "C", oltre ad una tettoia "B", fatiscente e abusiva sotto il profilo edilizio-urbanistico.

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Fabbricato "A"	•Vano 1	3,33
	•Vano 2	4,46
	TOTALE	7,89

Fabbricato "C"	•Vano	6,19
	TOTALE	6,19

Tettoia "B"	•	16,91
	TOTALE	16,91

La tettoia è abusiva e **non considerata** ai fini della valutazione

Il lotto di terreno oggetto di stima, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico al Fg 141, p.la 28, ha una superficie di mq 760, su cui insistono tre manufatti di cui uno abusivo, quindi da demolire e non considerato ai fini estimativi, aventi la seguente SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio): Fabbricato "A" di **mq 11,00 arr.ti**, Fabbricato "C" **mq 8,00 arr.ti**, così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Fabbricato "A" muratura	mq 10,56	pari a 1	= mq 10,56
Fabbricato "C" muratura	mq 8,16	pari a 1	= mq 8,16
Tettoia "B"	mq 18,15	pari a 1	= mq 18,15 ***

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 6](#)).

***** trattasi di opera abusiva sotto il profilo edilizio-urbanistico e non sanabile, pertanto da demolire, quindi non verrà considerata ai fini della stima**

IMMOBILE 2

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppata completamente al piano terra, facente parte di una villetta trifamiliare, composta da soggiorno – pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una corte esclusiva adibita a giardino.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento P Terra	•soggiorno - pranzo	24,31
	•angolo cottura	5,76
	•disimpegno	1,68
	•camera	19,11
	•bagno	3,64
	•camera	12,47
	TOTALE	66,97

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Fg 104 p.la 1438 sub 3, costituita da APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corte esclusiva, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 90,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P T	mq 81,30	pari a 1	= mq 81,30
Corte esclusiva	mq 81,30	pari a 10%	= mq 8,13
Corte esclusiva	mq 43,08	pari a 2%	= mq 0,86
TOTALE			= mq 90,29

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 7](#)).

IMMOBILE 3

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione d'uso di magazzino sviluppata completamente al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su due piani fuori terra ed uno entro terra, ospitante altre unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e magazzini. L'unità immobiliare risulta essere composta da unico vano ed usufruisce del B.C.N.C., quale corte al PT e portico sempre al PT antistante il fabbricato, identificato catastalmente al Fg 141, p.la 17 sub 13.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Magazzino PT	•magazzino	20,02
	TOTALE	20,02

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al Fg 141 p.la 17 sub 7, costituita da MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 27,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Magazzino PT	mq 26,76	pari a 1	= mq 26,76
TOTALE			= mq 26,76

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 8](#)).

IMMOBILE 4

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale sviluppata completamente al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su

due piani fuori terra ed uno entro terra, ospitante altre unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e magazzini.

L'unità immobiliare risulta essere composta da due vani adibiti molto tempo fa a locale commerciale, un disimpegno, una cucina, un anti bagno ed un bagno, completa la consistenza dell'unità immobiliare una terrazza a livello accessibile dal vano principale. L'u.i. usufruisce del B.C.N.C., quale corte al PT e portico sempre al PT antistante il fabbricato, identificato catastalmente al Fg 141, p.lla 17 sub 13.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Negozi	•negozi	35,84
P Terra	•negozi	20,02
	•disimpegno	2,25
	•cucina	12,21
	•anti bagno	2,22
	•bagno	2,22
	TOTALE	74,76

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al Fg 141 p.la 17 sub 8, costituita da LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corte esclusiva, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 101,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Negozi PT	mq 96,79	pari a 1	= mq 96,79
Terrazza	mq 14,11	pari a 1/3	= mq 4,70
TOTALE			= mq 101,49

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 9](#)).

IMMOBILE 5

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppata completamente al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su due piani fuori terra ed uno entro terra, ospitante altre unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e magazzini.

L'unità immobiliare risulta essere composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera da letto ed un servizio igienico. L'u.i. usufruisce del B.C.N.C., quale corte al PT e portico sempre al PT antistante il fabbricato, identificato catastalmente al Fg 141, p.lla 17 sub 13.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento P Primo	•ingresso	1,16
	•ripostiglio	1,38
	•soggiorno-pranzo	15,15
	•angolo cottura	5,69
	•disimpegno	2,40
	•bagno	4,20
	•camera	13,73
	TOTALE	43,71

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al Fg 141 p.lla 17 sub 10, costituita da APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusiva, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 57,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P1	mq 56,57	pari a 1	= mq 56,57
TOTALE			= mq 56,57

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 10](#)).

IMMOBILE 6

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione d'uso di magazzino sviluppata completamente al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su due piani fuori terra ed uno entro terra, ospitante altre unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e magazzini. L'unità immobiliare risulta essere composta da unico vano oltre ad uno scannafosso sul lato nord. L'u.i. usufruisce del B.C.N.C., quale corte al PT e portico sempre al PT antistante il fabbricato, identificato catastalmente al Fg 141, p.lla 17 sub 13.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Magazzino PS1	•magazzino	39,62
	TOTALE	39,62

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al Fg 141 p.la 17 sub 11, costituita da MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 52,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Magazzino	mq 52,06	pari a 1	= mq 52,06
TOTALE			= mq 52,06

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 11](#)).

IMMOBILE 7

Trattasi di una unità immobiliare indipendente, avente destinazione d'uso di magazzino, con ampia corte esclusiva su cui insistono due manufatti precari in muratura (identificati per comodità di lettura Fabbricato "D" ed "E") abusivi sotto il profilo edilizio-urbanistico, pertanto da demolire. Risulta altresì un pozzo da regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico. L'unità immobiliare risulta essere composta da unico vano e da una tettoia in aderenza al prospetto sud.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Magazzino PT	•magazzino	75,50
	TOTALE	75,50

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Fabbricato "D"	•vano	8,13
Fabbricato "E"	•vani	6,66

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al Fg 141 p.lla 53, costituita da MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA CON AMPIA CORTE CIRCOSTANTE, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corte esclusiva, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 116,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Magazzino	mq 94,72	pari a 1	= mq 94,72
tettoia	mq 64,30	pari a 1/3	= mq 21,43
TOTALE			= mq 116,15

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Fabbricato "D"	mq 10,58	pari a 1	= mq 10,58 ***
Fabbricato "E"	mq 7,60	pari a 1	= mq 7,60 ***

***** trattasi di opere abusive sotto il profilo edilizio-urbanistico e non sanabili, pertanto da demolire, quindi non verranno considerati ai fini della stima**

Completa la consistenza un'ampia corte distinta al Fg 141, p.lla 54 di mq 1497, che circonda su tutti e quattro i lati il fabbricato.

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 12](#)).

2.d) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1

Trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni (mq 760), anche se censito al NCT come seminativo, di fatto non ha più un reddito rurale proprio, in quanto non coltivato ed utilizzato come corte.

L'accesso avviene dal BCNC (identificato con la p.lla 17 sub 13) agli IMMOBILI 3-4-5-6, nonché **sembirebbe** che possa avvenire da una strada asfaltata senza nome, ricadente catastalmente sulla p.lla 54 del Fg 141. Non risulta nessuna servitù di passaggio.

Insistono sulla particella due manufatti di piccole dimensioni, in muratura, collegati da una tettoia, realizzati con un lato in aderenza al muro in pietra di confine del fronte nord, in quanto il terreno confinante è posto ad un livello superiore.

La struttura dei manufatti risulta:

✓ Fabbricato "A" (posto sulla sinistra guardando la ferrovia) in muratura mista (tufo e laterizio), con copertura ad una falda, costituita da correnti in legno con soprastante manto di tegole marsigliesi, costituito da due piccoli vani;

✓ Fabbricato "C" tettoia con struttura in legno, colonne e travi, con copertura in fogli di lamiera; per entrambi i fabbricati le pareti, sia esterne che interne, non risultano intonacate, risultano due infissi realizzate con tavole. Non risulta impianto elettrico e idrico. Internamente il piano di calpestio è in liscio di cemento.

La tettoia "B", che collega i due manufatti in muratura, risulta essere costituita da pali in legno e correnti a sostegno della copertura, quest'ultima costituita da fogli di lamiera. Il piano di calpestio risulta essere in terra battuta. Non risulta impianto elettrico e idrico.

Il lotto risulta così delimitato:

- sul fronte nord dal muro in pietra di sostegno del terreno confinante;
- Sul fronte sud da muretto in cls con sovrastante rete metallica plastificata su pali in ferro;
- Sui restanti fronti da rete metallica a maglia sciolta su pali in legno.

APPREZZAMENTI GENERALI – trattasi di un lotto di terreno di per se improduttivo ai fini agricoli, la cui funzione potrebbe essere solo quella di corte di una u.i. confinante. I due fabbricati in muratura versano in pessime condizioni di manutenzione. La tettoia in legno dovrà essere demolita, in quanto non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

IMMOBILE 2.

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al PT, facente parte di un fabbricato sviluppato interamente al PT, comprendente altre due u.i. residenziali, il tutto circoscritto da una modesta corte.

Le dimensioni sono buone, in quanto risulta composto da un soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico. Completa la consistenza dell'unità immobiliare una modestissima corte esclusiva adibita a giardino sita su due lati.

Il serramento d'ingresso è in legno, a due ante con persiana sempre in legno; gli altri serramenti esterni sono sempre in legno con avvolgibili in pvc. Internamente gli infissi sono in legno tamburato.

Le soglie interne sono in travertino spessore cm 3; il pavimento risulta essere in tutto l'appartamento in graniglia 30/30 e 20/20, con zoccolino, ad eccezione del bagno che risulta essere in maiolica 20/25 colore chiaro.

Il rivestimento del bagno risulta avere un'altezza di circa ml 2,00, colore chiaro, mentre quello della cucina risulta avere un'altezza di ml 0,60, colore chiaro 15/15 su tre lati.

I sanitari del bagno sono di tipo commerciale, così come la rubinetteria, composti da wc con cassetta geberit, bidet, lavandino e doccia.

Tutte le pareti interne, costituite da tramezzi in laterizio ed i soffitti in latero cemento, sono intonacate e tinteggiate, colore bianco per tutta l'unità immobiliare.

L'appartamento non risulta fornito di un impianto termico e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene a mezzo di un boiler elettrico, 80 lt, ubicato nel bagno.

Risulta impianto idrico sottotraccia, datato, con a servizio un serbatoio di raccolta acqua in pvc, da circa lt 500, con autoclave, posizionato sul marciapiede in aderenza al prospetto retro.

Risulta impianto elettrico sotto traccia, datato, con frutti e placche molto commerciali. Risulta l'impianto televisivo.

L'u.i. è allacciata all'acquedotto comunale e alla fognatura comunale.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono buone e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta, la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. La location è interessante, in quanto ubicato nel centro di Marina di Grosseto e vicino alla spiaggia. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento al suo interno è mediocre, in quanto necessita di interventi di straordinaria manutenzione per la vetustà, in particolar modo per gli impianti.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

IMMOBILE 3.

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione magazzino, sviluppata interamente al PT, facente parte di un fabbricato sviluppato due piani fuori terra e un piano interrato, costituita da un solo vano di modeste dimensioni.

Il serramento d'ingresso è costituito da un portone in legno massello, a due battenti, con bugne, datato e molto importante, mentre la finestra è in legno, sempre a due battenti con scuretti interni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento risulta in mezzane di cotto molto vecchio ed usurato, dimensioni 15/30. Il solaio interno risulta in latero-cemento intonacato e tinteggiato.

Non risulta impianto idrico, mentre troviamo impianto elettrico fuori traccia, datato, con frutti e placche risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono contenute, lo stato di manutenzione e conservazione risultano scadenti, in quanto necessita di interventi di straordinaria manutenzione per la vetustà, in particolar modo per gli impianti.

L'estrema vicinanza alla ferrovia è una nota negativa che influisce sull'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

IMMOBILE 4.

Trattasi di una unità immobiliare di buone dimensioni, avente destinazione commerciale, sviluppata interamente al PT, facente parte di un fabbricato sviluppato due piani fuori terra e un piano interrato, costituita da due ampi vani, un disimpegno, una cucina, un anti bagno e un wc, con a corredo una terrazza senza delimitazione (ringhiera o parapetto) con accesso dal vano più grande.

Il serramento d'ingresso è costituito da un portone in legno massello, a due battenti, con bugne, datato e molto importante, mentre le finestre /o porte finestre sono in legno, a uno o due battenti.

Il solaio interno del vano principale risulta a volticine, con longherine e mezzane (tinteggiate a tempera) appoggiato alle murature portanti e intervallato nel vano principale da un arco in muratura. I solai degli altri vani sono in latero-cemento intonacati e tinteggiati.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento risulta in graniglia molto vecchio ed usurato di dimensioni 15/15, mentre il secondo vano di minor dimensioni risulta pavimentato in mezzane di cotto 15/30.

Risulta impianto idrico in cucina e nel wc (sicuramente non funzionante), mentre troviamo impianto elettrico parte fuori traccia e parte sotto traccia molto datato, con frutti e placche risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato.

I sanitari (lavandino e wc con cassetta esterna) sono vecchissimi e non più utilizzabili, così come le rubinetterie.

Non risulta ad oggi allacciato ne all'acquedotto comunale, ne all'Enel.

Gli scarichi delle acque reflue delle u.i. confluiscono in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale **non sussiste** autorizzazione allo scarico.

APPREZZAMENTI GENERALI – Trattasi di una u.i. da tempo abbandonata e non più utilizzata, di buone dimensioni, il cui stato di manutenzione e conservazione risulta pessimo, in quanto

necessita di interventi di straordinaria manutenzione stante la vetustà, in particolar modo per gli impianti e degli intonaci.

L'estrema vicinanza alla ferrovia è una nota negativa che influisce sull'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

IMMOBILE 5.

Trattasi di una unità immobiliare di modeste dimensioni, avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al P1, facente parte di un fabbricato sviluppato due piani fuori terra e un piano interrato, con accesso dal piano strada a mezzo di una rampa di scale posta in aderenza al fabbricato, costituita da ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camere e bagno.

Il serramento d'ingresso è costituito da un portoncino in legno, a due battenti, mentre i serramenti delle finestre risultano in alluminio, ad uno o due battenti, con persiane sempre in alluminio.

Il solaio interno è in latero-cemento e risulta intonacato e tinteggiato, così come le pareti interne. Il pavimento risulta in graniglia di dimensioni 20/20 con battiscopa in legno, mentre nel wc in maiolica sempre 20/20 colore chiaro.

I rivestimenti del wc risultano di dimensioni 20/25 colore beige per ml 2,00 circa di altezza, mentre in cucina i rivestimenti sono di colore verde, di dimensioni 30/20 per altezza ml 1,50 circa. I sanitari sono di tipo commerciale (Dolomite) con cassetta di scarico esterna. Anche le rubinetterie sono di tipo commerciale.

Risulta impianto elettrico ed idrico sotto traccia, nonché una stufa a pellet posizionata nel soggiorno, facente funzione di impianto di riscaldamento.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di un boiler elettrico, da circa lt 80, posto all'interno del bagno.

Gli scarichi delle acque reflue delle u.i. confluiscono in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale **non sussiste** autorizzazione allo scarico.

APPREZZAMENTI GENERALI – Trattasi di una u.i. utilizzabile, di modeste dimensioni, il cui stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

L'estrema vicinanza alla ferrovia è una nota negativa che influisce sull'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

IMMOBILE 6.

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione magazzino, sviluppata interamente al PS1, facente parte di un fabbricato sviluppato due piani fuori terra e un piano interrato, costituita da un solo vano di buone dimensioni.

Il piano di calpestio interno, ubicato più basso di circa cm 25 rispetto al piano esterno, risulta essere in liscio di cemento.

Internamente troviamo due archi in muratura a sostegno del solaio a volticine, con longherine e mezzane.

Troviamo altresì, sul muro esposto a nord uno scannafosso con due aperture con infissi in legno, mentre sulla parete opposta troviamo ancora due finestre, con grate in ferro, che affacciano sull'u.i. confinante.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Non risulta impianto idraulico, mentre troviamo impianto elettrico, con fili esterni e molto approssimato.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono buone, lo stato di manutenzione e conservazione risultano scadenti, in quanto necessita di interventi di straordinaria manutenzione per la vetustà, in particolar modo per gli impianti.

L'estrema vicinanza alla ferrovia è una nota negativa che influisce sull'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

IMMOBILE 7.

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione magazzino, sviluppata interamente al PT, identificabile architettonicamente come costruzione isolata, costituita da un solo vano, con una tettoia in aderenza al prospetto sud.

Internamente troviamo il solaio di copertura costituito da struttura in legno, quali travi e correnti e 3 capriate, su cui poggiano tavelline in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi, di cui una parte crollata.

Il piano di calpestio risulta in cemento liscio, così come quello della tettoia. Troviamo al suo interno un camino. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Risulta impianto elettrico con canaletta in pvc esterna, molto approssimato. Non risulta impianto idrico.

A corredo del magazzino risulta una corte di ampie dimensioni che circonda il fabbricato, sulla quale insistono due manufatti precari in muratura e precisamente:

✓ Fabbricato "D" costituito da un unico vano, il cui piano di calpestio risulta in terra battuta; le pareti interne ed il soffitto non sono intonacati. Non risulta nessun tipo di impianto.

✓ Fabbricato "E" costituito da due piccoli vani, i cui piani di calpestio risultano in liscio di cemento; le pareti interne non sono intonacate. Non risulta nessun tipo di impianto.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni del magazzino principale sono buone, lo stato di manutenzione e conservazione risultano pessimi, in quanto necessita di interventi di straordinaria manutenzione per la vetustà, in particolar modo per gli impianti e parte della copertura del magazzino che risulta crollata.

L'ubicazione del fabbricato e l'ampia corte sono note positive ai fini di una vendita, le condizioni attuali deprezzano notevolmente l'immobile.

I due fabbricati "D" ed "E" risultano abusivi sotto il profilo edilizio-urbanistico, pertanto dovranno essere demoliti.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

3° QUESITO:

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del giorno 11 agosto 2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto e trascritto in data 22 settembre 2020 ai nn. 10734/7701 a favore RED SEA SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), [REDACTED]

[REDACTED], individuano tutti gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione, ad eccezione "dell'immobile sito in Comune di Civitella Paganico, alla Via della Stazione, costruzione di villetta mono o bifamiliare su

lotto di terreno di circa mq 760, censito al Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77, che non è stato mai realizzato, quindi **TRATTASI DI UNA ERRATA INDIVIDUAZIONE DEL BENE**, in quanto in realtà trattasi di appezzamento di terreno censito al N.C.T. al Fg 141, p.lla 28, seminativo, classe 3, are 7, centiare 60, R.D. € 1,37, R.A. € 1,77”.

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.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

IMMOBILE 1

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Civitella Paganico, Via della Stazione, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico, al Fg 141, particella 28, qualità seminativo, classe 3°, superficie ha 00.07.60, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 1,77.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura doc. 13 e estratto mappa doc. 20):

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con PROP. Ferrovia dello Stato, prop. [REDACTED], salvo se altri.

IMMOBILE 2

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via Firenze, civico 13, loc. Marina di Grosseto, Comune Grosseto, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 104, particella 1438, sub. 3, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5°, consistenza vani 4, superficie catastale mq 89, escluse aree scoperte mq 80, rendita € 506,13.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura e estratto mappa doc. 14):

✓ [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

COERENZE L'U.I. confina con Via Firenze, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

IMMOBILE 3

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di magazzino, posta al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito nel Comune di Civitella Paganico, Via della Stazione, civico 4, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 17, sub. 7, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq 20, superficie catastale mq 23, rendita € 43,38.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura doc. 15 e estratto mappa doc. 20):

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, prop. [REDACTED], salvo se altri.

IMMOBILE 4

Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale, posta al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, civico 5, nel Comune di Civitella Paganico, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 17, sub. 8, cat. C/1, classe 4°, consistenza mq 59, superficie catastale mq 58, rendita € 1.039,06.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura doc. 16 e estratto mappa doc. 20):

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina BCNC distinto con la p.lla 17 sub 13, con prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

IMMOBILE 5

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al P1 di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, civico 3, Comune di Civitella Paganico, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 17, sub. 10, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 3, superficie catastale mq 47, totale escluse aree scoperte mq 47, rendita € 232,41.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura doc. 17 e estratto mappa doc. 20):

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con affaccio BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, affaccio via della Stazione, salvo se altri.

IMMOBILE 6

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di magazzino, posta al PS1 di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, snc, Comune di Civitella Paganico, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 17, sub. 11, cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 36, sup. catastale mq 45, rendita € 66,93.

Il tutto ad oggi intestato a (Vds visura doc. 18 e estratto mappa doc. 20):

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, prop. [REDACTED], salvo se altri.

IMMOBILE 7

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di magazzino, posta al PT, il tutto sito in Strada Amiatina, snc, Comune di Civitella Paganico, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 53, cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 140, sup. catastale mq 159, rendita € 260,29, nonché la corte distinta al Fg 141, p.lla 54 qualità seminativo, classe 3°, superficie Ha 00.14.97, reddito dominicale € 2,71, reddito agrario € 3,48.

Il tutto ad oggi intestato a ([Vds visura doc. 19](#) e [estratto mappa doc. 20](#)):

✓ [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con strada Amiatina, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

IMMOBILE 1. Non risultano censiti i fabbricati "A", "B" e "C" insistenti sulla p.lla 28 ([Vds estratto mappa doc. 20](#)).

IMMOBILE 2. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti ([Vds planimetria doc. 21](#)).

IMMOBILE 3. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti ([Vds planimetria doc. 22](#)).

IMMOBILE 4. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti ([Vds planimetria doc. 23](#)).

IMMOBILE 5. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti, ad eccezione della mancata rappresentazione di una finestra nel wc e di una porta comunicante con l'u.i. confinante ([Vds planimetria doc. 24](#)).

IMMOBILE 6. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti ([Vds planimetria doc. 25](#)).

IMMOBILE 7. Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti relativamente al magazzino principale." ([Vds planimetria doc. 26](#)).

Per quanto riguarda la corte identificata con la p.lla 54 non risultano censiti i fabbricati "D" ed "E" insistenti sulla stessa p.lla ([Vds estratto mappa doc. 20](#)).

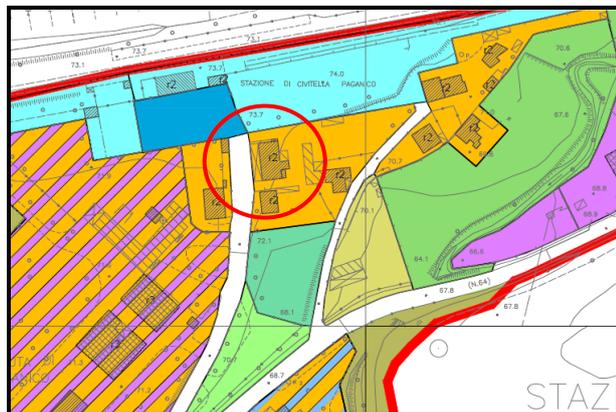
5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

IMMOBILE 1-3-4-5-6

Regolamento Urbanistico vigente.

Stralcio tavola U1A – Disciplina del sistema insediativo urbano - PAGANICO



Interventi patrimonio edilizio esistente		Ambiti Urbani da Consolidare	
r1	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r1 (Art. 12)		Prevalenza residenziale (Art. 30)
r2	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r2 (Art. 12)		Prevalenza Commerciale/artigianale (Art. 30)
r3	Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia r3 (Art. 12)		Prevalenza direzionale (Art. 30)
re	Edificio soggetto a restauro e risanamento conservativo (Art. 12)		Prevalenza Turistico ricettiva (Art. 30)
se	Edificio soggetto a sostituzione edilizia (Art. 12)		Prevalenza Produttiva agricola (Art. 30)
Av(n)	Addizioni volumetriche (Art. 12)		
	Sopraelevazione (Art. 12)		
	Ampliamento (Art. 12)		
	Demolizione / ricostruzione (Art. 12)		

Art. 30 – Ambiti urbani da consolidare (Zone B)

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.

Tali aree sono individuate con apposito colore negli elaborati grafici in scala 1:2.000.

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

- residenziale;
- artigianale;
- commerciale;
- turistico – ricettivo;
- direzionale;
- di servizio.

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.

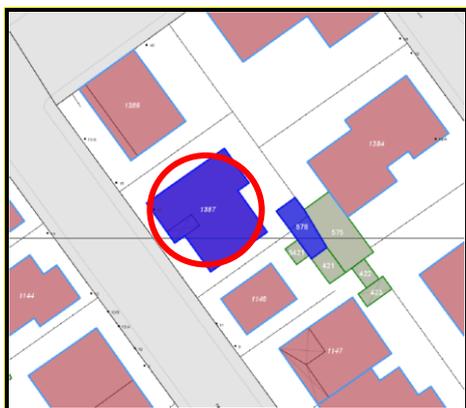
Con tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia, fermo restando la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale, sono comunque sempre ammessi:

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.

IMMOBILE 2

Regolamento Urbanistico vigente.



Informazioni sull'Edificio 1387

Unità volumetriche dell'Edificio 1387

N.	Foglio	Particella	N. piani	Piani interrati	Mansarda	Periodizzazione	Superficie (mq)
104993	104	1438	1		no	1954 gai	8.86
107650	104	1438	1		no	1954 gai	155.45

Funzioni d'uso Uso prevalente: residenziale Usi standard: Piano terra: residenza Sezione censuaria (calcolata): 578 Numero alloggi: 1	Caratteristiche architettoniche e strutturali Finitura facciata: intonaco liscio giallo Ingressi, recinzioni: inferriata muratura Basamento: intonaco arricciato grigio Loggia: Infissi: legno bianco Avvolgibili: PVC grigio Tende da sole: a discesa verde	Tipo di copertura: a falde Degrado architettonico/incongruità Elementi tecnologici incompatibili: condizionatori Degrado fisico Degrado strutturale: basso Degrado finiture: basso Rilevanza ambientale in rapporto al contesto: neutra Classe di intervento: 6
---	---	--

STRALCIO MAPPA INTERATTIVA – TAVOLA SCHEDATURA DEGLI EDIFICI

Stralcio art. 85 NTA Regolamento Urbanistico

...omissis...

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico
 - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.

- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

...omissis...

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

...omissis...

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

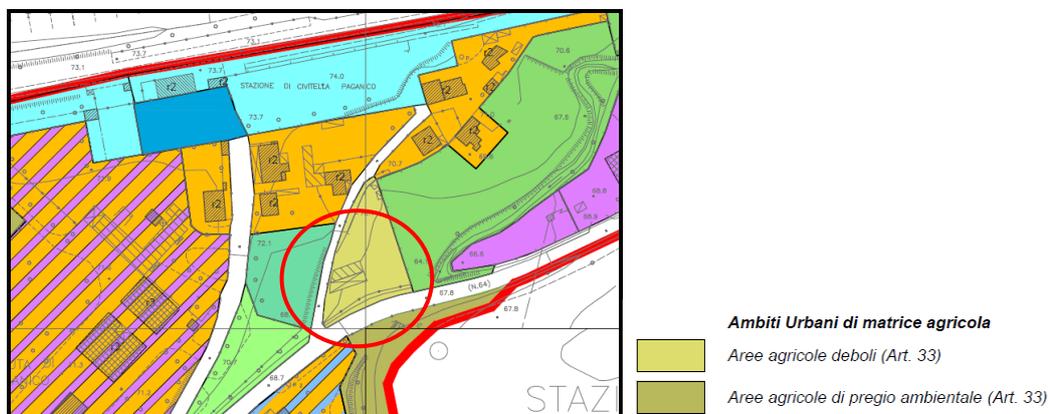
4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

...omissis...

IMMOBILE 7

Regolamento Urbanistico vigente.

Stralcio tavola U1A – Disciplina del sistema insediativo urbano - PAGANICO



Art. 33 - Ambiti urbani di matrice agricola (Zone A1)

Sono le aree interposte tra i tessuti urbani ed il territorio rurale che conservano le originarie caratteristiche agricole e formalizzano un rapporto di continuità paesistico funzionale tra insediamento e spazio rurale.

Le aree agricole periurbane si configurano oggi come gli spazi dove trovano luogo le forti tensioni tra agricoltura e pressione dell'urbanizzazione, tensioni che ne hanno generato l'attuale stato di fragilità. Tali aree di margine, si configurano sempre più come paesaggi di transizione tra i sistemi urbani e le aree extraurbane di interesse naturale e/o agricolo

Aree agricole deboli

Sono denominate "aree agricole deboli" le propaggini del territorio rurale e gli ambiti periurbani prevalentemente ineditati costituenti margini incompiuti o degradati, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti. Trattasi di aree estese, in prevalenza ad uso agricolo, e spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale.

Per dette aree il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione al fine di migliorare i rapporti paesaggistici tra gli insediamenti e le infrastrutture o il contesto agricolo .

In genere sono aree adibite ad usi privati di varia natura nelle quali non è definito il rapporto di complementarietà funzionale, ambientale e/o agricola, con i tessuti edificati contermini, con le arterie stradali.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (agricola e non);
- agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;
- turistico – ricettivo.

All'interno di tali ambiti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la categoria d'intervento riportata sui singoli immobili.

Non è ammessa la nuova edificazione ad esclusione della realizzazione di piscine pertinenziali di cui all'art. 16 (Variante di rettifica errori materiali approvata con D.C.C. n. 14 del 21/03/2019)

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.

Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

A seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Grosseto, a mezzo PEC del 13 agosto 2021, in data 25 agosto 2021 lo scrivente eseguiva l'accesso e l'ufficio tecnico forniva quanto segue:

IMMOBILE 1.

Non è stato trovato nessun titolo edilizio.

La costruzione dei manufatti in muratura insistenti sul lotto e identificati con le lettere "A" e "C" risale sicuramente a prima del 06 agosto 1967 (entrata in vigore della c.d. legge Ponte, che estendeva l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori), pertanto essendo ubicati fuori dal centro abitato e non essendo stati oggetto di interventi edilizi che avrebbero necessitato il rilascio di un titolo edilizio, si ritiene che siano regolari sotto il profilo edilizio urbanistico.

La costruzione della tettoia identificata con la lettera "B" è successiva al 1967 e non è stato trovato nessun atto abilitativo che ne legittimi lo stato attuale, pertanto non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico (così dichiara anche il Sig. ██████████).

A seguito richiesta al Comune di Civitella Paganico, trasmessa a PEC in data 28 luglio 2021 (Vds doc. 27), il Comune rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 30 luglio 2021 (Vds doc. 28), dal quale si evince la destinazione d'uso.

IMMOBILE 2.

- ✓ Licenza del 20 agosto 1960, Pratica Edilizia 5188, con la quale veniva ampliato il fabbricato (Vds doc. 29).
- ✓ Concessione a sanatoria n. 30 del 02 novembre 2015, Pratica Condono 1986/1761 (Vds doc. 30).
- ✓ Attestazione di abitabilità presentata il 13 aprile 2016, con attestazione del Comune della regolarità formale del documento (Vds doc. 31).

Confrontando l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo, quale conc. a sanatoria n. 30/2015, di cui sopra e lo stato attuale rilevato (Vds doc. 7) si può asserire che l'appartamento de quo risulta **essere conforme** dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

IMMOBILE 3-4-6

Le u.i. fanno parte di un fabbricato la cui costruzione risale a prima del 06 agosto 1967 (entrata in vigore della c.d. legge Ponte, che estendeva l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori), pertanto essendo ubicati fuori dal centro abitato e non essendo stati oggetto di interventi edilizi che avrebbero necessitato il rilascio di un titolo edilizio, si ritiene che siano regolari sotto il profilo edilizio urbanistico.

Gli scarichi delle acque reflue dell'IMMOBILE 4 confluiscono in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale **non sussiste** autorizzazione allo scarico.

IMMOBILE 5.

L'u.i. risulta essere originata da un ampliamento del fabbricato principale, legittimato con Autorizzazione Edilizia del 15 febbraio 1961 (Vds doc. 32).

Successivamente l'u.i. risulta essere stata oggetto di DIA del 27 marzo 2004 (Vds doc. 33), avente come oggetto l'apertura di una finestra e la sostituzione della pensilina del fabbricato con portico.

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla DIA del 27 marzo 2004, ad **eccezione** dell'esistenza di una porta che consente la comunicazione con l'u.i. confinante, che dovrà essere ripristinata.

Gli scarichi delle acque reflue dell'IMMOBILE 4 confluiscono in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale **non sussiste** autorizzazione allo scarico.

IMMOBILE 7.

Trattasi di un fabbricato la cui costruzione risale a prima del 06 agosto 1967 (entrata in vigore della c.d. legge Ponte, che estendeva l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori), pertanto essendo ubicato fuori dal centro abitato e non essendo stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero necessitato il rilascio di un titolo edilizio, si ritiene che sia regolare sotto il profilo edilizio urbanistico. Vedere CDU (Vds doc. 28), dal quale si evince la destinazione d'uso del terreno.

7° QUESITO:

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

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i. sopra circostanziate, ritiene che possono essere formati n. 6 lotti e precisamente:

7.A)

n°1 LOTTO di vendita (IMMOBILE 1 e 6) costituito da unità immobiliare a destinazione magazzino, sviluppata interamente al Piano Seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, con annesso appezzamento di terreno di circa mq 760, su cui insistono due piccoli manufatti in muratura e uno in legno

(quest'ultimo non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico, quindi da demolire), il tutto sito in Via della Stazione, snc, Comune di Civitella Paganico, GR. Si ritiene necessario accorpare gli IMMOBILI 1 e 6, in quanto per accedere all'IMMOBILE 1 è necessario attraversare la corte comune (identificata catastalmente con la p.lla 17 sub 13), quale BCNC agli IMMOBILI 3-4-5-6.

n°2 LOTTO di vendita (IMMOBILE 2) costituito da unità immobiliare residenziale sviluppata interamente al Piano Terra con corte esclusiva, facente parte di un fabbricato trifamiliare, sita in Via Firenze, civico 13, loc. Marina di Grosseto, Comune di Grosseto, GR.

n°3 LOTTO di vendita (IMMOBILE 3) costituito da unità immobiliare a destinazione magazzino, sviluppata interamente al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, civico 4, Comune di Civitella Paganico, GR.

n°4 LOTTO di vendita (IMMOBILE 4) costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, civico 5, Comune di Civitella Paganico, GR.

n°5 LOTTO di vendita (IMMOBILE 5) costituito da unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al P1 di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito in Via della Stazione, civico 3, Comune di Civitella Paganico, GR.

n°6 LOTTO di vendita (IMMOBILE 7) costituito da unità immobiliare a destinazione magazzino, sviluppata interamente al PT, con ampia corte circostante il tutto sito in Strada Amiatina, snc, Comune di Civitella Paganico, GR.

QUESITO 8:

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

Gli immobili oggetto dell'Es. Imm. 72/20 sono tutti pignorati per l'intera quota e non risultano divisibili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, sia in base alle norme degli strumenti urbanistici vigenti, pertanto è indispensabile la formazione dei lotti di vendita come riportato al § **7.A)** che precede.

QUESITO 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 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 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.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto, l'Ufficio con Pec del 20 agosto 2021 (Vds doc. 1), comunicava che non c'erano atti registrati, ma che risultavano presso l'Ufficio di Livorno.

L'Ufficio di Livorno, a seguito di istanza dello scrivente (Vds doc. 2/a), in data 10 settembre 2021 (Vds doc. 2/b) comunicava l'esistenza di un contratto di locazione relativo agli IMMOBILI 1, 3, 4, 5 e 6.

IMMOBILI 1-3-4-5-6

Risultano occupati e utilizzati dal Sig. [REDACTED], in virtù di contratto di locazione (Vds doc. 2/b) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 28 febbraio 2018 al numero [REDACTED], con decorrenza 01 febbraio 2018 e fino al gennaio 2022, per un canone annuo di € 3.000,00. Contratto che nella scheda di registrazione riporta un'anomalia, in quanto cita soltanto tre delle u.i. oggetto di locazione.

IMMOBILE 2.

L'u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, viene occupata saltuariamente dal Sig. [REDACTED], così dichiarato dallo stesso, presente al momento del sopralluogo e che ha consentito l'accesso.

IMMOBILE 7. Al momento del sopralluogo risulta libero.

QUESITO 10:

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

Come indicato nella risposta del precedente quesito, di cui al § 9), gli IMMOBILI 1-2-3-4-5-6-7, oggetto di stima, non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli IMMOBILI 1-2-3-4-5-6-7 oggetto di stima, non gravano vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli IMMOBILI 1-2-3-4-5-6-7 oggetto di stima, non gravano oneri di natura condominiale
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli IMMOBILI 1-2-3-4-5-6-7 oggetto di stima, non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli IMMOBILI 1-3-4-5-6-7 oggetto di stima, grava il vincolo sovraordinato paesaggistico D. Lgs 42/04, art. 142 lett. "h" con presenza accertata di usi civici.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sull'IMMOBILE 2 oggetto di stima, grava il vincolo sovraordinato paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 dell'art.136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico", nonché ai sensi dell'art. 142 lett. "h" con presenza accertata di usi civici.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sull'IMMOBILE 2 oggetto di stima, grava il vincolo idrogeologico, giusto R.D. 3627/1923 e L.R. 39/2000 e ss.mm.ii..

QUESITO 12:

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

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente, quale rapporto di valutazione, sarà redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e sarà finalizzato alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della presente valutazione, in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Tra i metodi di valutazione immobiliare individuati dagli Standard Europei e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario, e il Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del metodo prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si ritiene che due/tre dati veridici sono più che sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Qualora il segmento di mercato in questione non comprenda beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, si potrà, in via residuale ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, prendere in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices); per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, verranno compiute ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. I procedimenti saranno entrambi analitici, di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Per attendere a quanto sopra circostanziato dovrà essere eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica dovrà essere tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili adibiti a residenza, commerciale e magazzini è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei balconi, delle tettoie, dei portici, delle tettoie, degli accessori indiretti, quali cantine e delle relative corti esclusive.

Per quanto riguarda le tettoie e le terrazze si applica un coefficiente di ragguaglio pari al 30%; l'incidenza delle parti comuni sarà tenuta conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

12.B) APPLICAZIONE DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nella ricerca degli immobili di confronto (comparabili) è stato necessario verificare gli indicatori economici-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- + Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica)
- + Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- + Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- + Tipologia immobiliare (contratti relativi ai terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- + Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- + Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi)
- + Forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- + Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- + Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- + Filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente)

(fonte: Geoval Corso Base "La valutazione immobiliare – Le basi della valutazione e i metodi di stima).

A fronte di quanto sopra lo scrivente ha proceduto individuando in primis gli indicatori legati alla localizzazione e alla destinazione, individuando quindi i limiti della zona ove risulta

ubicato il bene da stimare (subject), entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (utilizzando in genere il foglio catastale o fogli vicini).

Successivamente la ricerca si è concentrata sulle unità immobiliari presenti nei limiti sopra citati della zona, aventi stessa categoria catastale, ottenendo come risultato un elenco di immobili riportante anche altri elementi, quali indirizzo e rendita catastale.

In questo modo lo scrivente si è trovato un elenco di immobili (con identificativi quali foglio e particella catastale, categoria, rendita, indirizzo) sul quale poter eseguire una prima determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione.

Infatti la rendita catastale potrà dare una indicazione delle dimensioni delle unità immobiliari e l'indirizzo potrà fornire una puntuale comparazione con l'indicazione del subject.

Eseguita questa prima scrematura, si dovrà procedere effettuando un secondo filtro delle informazioni: confrontando i dati catastali con l'ubicazione in mappa, attraverso i siti di immagini satellitari (big map oppure Google Map), si individua fisicamente l'immobile e si compara con quello del subject. In questo modo ripetendo l'operazione per tutte le u.i. si otterrà un campione di possibili comparabili.

A questo punto si è proceduto con una prima determinazione degli indicatori legati al livello del prezzo di mercato ed al filtering; quindi è stato necessario verificare se le suddette u.i. sono state oggetto di negozi giuridici in un tempo abbastanza recente (lo spazio temporale di ricerca dipende dal ciclo immobiliare: in un mercato in espansione si può indagare fino ad un anno o anche meno, in un mercato di recessione l'indagine può essere svolta anche fino a 18 mesi).

Quindi lo scrivente è passato poi alle ispezioni ipotecarie, ottenendo un elenco di immobili che nello spazio temporale indicato nella ricerca sono stati interessati da trascrizioni (che non necessariamente sono atti di compravendita); pertanto a questo punto si procederà ad una prima determinazione degli indicatori legati al tipo di contratto ed alla forma di mercato, procedendo con una ulteriore restrizione che identificherà soltanto trascrizioni relative ad atti di compravendita.

Una volta procurato l'atto di acquisto degli ipotetici comparabili si procederà con la rilevazione dei dati metrici dalla planimetria catastale allegata, così come altre caratteristiche (numero servizi igienici, pertinenze, ecc..). Non solo, ulteriori indicazioni verranno riscontrate da quanto scritto sull'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi subiti dal bene, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento.

È doveroso sempre ricordare che qualora la suddetta ricerca desse dei risultati negativi si può procedere utilizzando anche i listini e le offerte presenti e/o fornite dalle Agenzie

immobiliari, nonché procedere alla stima con altro metodo quale finanziario o a costo (Vedesi IVS 2007, punto 9.2.1.1 Metodo del Confronto di Mercato).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottate, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui l'immobile in oggetto è collocato e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

Per quanto riguarda l'**IMMOBILE 2**, a seguito del procedimento sopra enunciato, lo scrivente ha trovato due comparabili aventi caratteristiche molto simili, nonché siti a poche centinaia di metri dall'u.i. in questione, oggetto di contratti di compravendita recenti, pertanto si ritiene che il valore che scaturirà dal procedimento MCA sia molto attendibile.

12.c) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Per quanto sopra, dopo un'attenta ricerca sul mercato immobiliare della zona, si è potuto constatare che realtà simili agli **IMMOBILI 1-3-4-5-6-7** oggetto di stima non ci sono, quindi in primis si è proceduto prendendo in esame in modo più specifico le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del compendio, che erano già state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche morfologiche e lo stato di conservazione, lo stato locativo, lo stato di legittimità o meno, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In secondo luogo lo scrivente, in linea a quanto sopra circostanziato, ha eseguito due ricerche: la prima presso agenzie immobiliari e la seconda prendendo in considerazione anche l'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L' OMI ad oggi per gli immobili a destinazione commerciale non riporta nessun dato, mentre per gli immobili a destinazione residenziali e magazzini riporta quanto segue:

anno 2020, semestre 2°

Fascia/zona: exurbana/zona rurale e piccoli centri abitati

Microzona catastale 1, **Cod. Zona** R1

Abitazioni civili stato conservativo normale € 710,00 min € 1.000,00 max

Magazzini stato conservativo normale € 270,00 min € 390,00 max

Si ritiene che i valori dell'OMI, siano un pò bassi rispetto a quelli riscontrati presso le agenzie immobiliari.

Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al § 12 QUESITO e prendendo in esame le variabili di cui al § 12.c), si può riferire che attualmente per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché simili a quello oggetto di valutazione, possono mediamente essere offerti:

- Residenza: da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00, riferito sempre alla superficie commerciale.
- commerciale: da €/mq 400,00 a €/mq 800,00, riferito sempre alla superficie commerciale.
- magazzino: da €/mq 300,00 a €/mq 600,00, riferito sempre alla superficie commerciale.

Tenuto ora anche conto:

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10%;
- che gli IMMOBILI 1-3-4-5-6 pur facendo parte di un fabbricato interessante sotto il profilo architettonico, si trovano vicinissimo alla stazione ferroviaria, quindi con i disagi del rumore del passaggio dei treni e distante dal centro del paese di Paganico;
- che gli IMMOBILI 1-3-4-6-7 versano in cattive condizioni di manutenzione e necessitano interventi di straordinaria manutenzione, interessanti in particolar modo gli impianti;
- che gli IMMOBILI 1-3-4-6-7 pur usufruendo di una fossa tipo imhoff per gli scarichi delle acque reflue non hanno una regolare autorizzazione allo scarico e quindi dovranno richiederla;
- che gli IMMOBILI 1 e 7 al momento comprendono anche manufatti abusivi sotto il profilo edilizio-urbanistico e che dovranno essere demoliti;
- che sull'IMMOBILE 5 si dovrà ripristinare la chiusura di un'apertura;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
- che gli IMMOBILI 1-3-4-5-6 risultano occupati da ██████████, in virtù di contratto di locazione registrato;
- Che gli IMMOBILI 2-7 risultano liberi da contratti di locazione;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che gli IMMOBILI 1-3-4-5-6-7 in questione possono essere stimati con il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie, esclusive e comuni:

- magazzini: €/mq 300,00 (relativo all'IMMOBILE 1), in quanto anche se le condizioni dei fabbricati sono pessime, nel valore al mq è stata considerata l'incidenza del terreno.
- magazzino: €/mq 400,00 (relativo all'IMMOBILE 3)
- commerciale: €/mq 400,00 (relativo all'IMMOBILE 4)
- residenza: €/mq 800,00 (relativo all'IMMOBILE 5)
- magazzino: €/mq 300,00 (relativo all'IMMOBILE 6)
- magazzino: €/mq 400,00 (relativo all'IMMOBILE 7)

13) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale degli immobili riportata al § 2.c) si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo (i fabbricati abusivi e non sanabili, pertanto da demolire, non sono stati presi in considerazione nella valutazione):

IMMOBILE 1: costituito da un lotto di terreno di circa mq 760,00 su cui insistono due vecchissimi fabbricati in muratura fatiscenti, il tutto sito in Via della Stazione snc, Comune di Civitella Paganico, GR,

Superficie comm.le Fabbricato "A" mq 11,00 x €/mq 300,00 = € 3.300,00

Superficie comm.le Fabbricato "C" mq 8,00 x €/mq 300,00 = € 2.400,00

=====

€ 5.700,00 arr.to **€ 6.000,00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva.

Diconsi euroseimila/00

IMMOBILE 3 costituito da magazzino sito al PT e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sito in Via della Stazione, civico 4, Comune di Civitella Paganico, GR,

Sup. commerciale mq 27,00 x €/mq 400,00 = € 10.800,00 arr.to a **€ 11.000,00**

Diconsi euroquarantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva.

IMMOBILE 4 costituito da fondo commerciale sito al PT e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sito in Via della Stazione, civico 5, Comune di Civitella Paganico, GR,

Sup. commerciale mq 101,00 x €/mq 400,00 = € 40.400,00 arr.to **€ 40.000,00**

Diconsi euroquarantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva.

IMMOBILE 5 costituito da appartamento sito al P1 e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sito in Via della Stazione, civico 3, Comune di Civitella Paganico, GR,

Sup. commerciale mq 57,00 x €/mq 800,00 = € 45.600,00 arr.to **€ 46.000,00**

Diconsi euroquarantaseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva.

IMMOBILE 6 costituito da magazzino sito al PS1 e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sito in Via della Stazione, civico 3, Comune di Civitella Paganico, GR,
Sup. commerciale mq 52,00 x €/mq 300,00 = € 15.600,00 arr.to **€ 16.000,00**

Diconsi eurosedecimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva.

IMMOBILE 7 costituito da fabbricato isolato adibito a magazzino, sito in Strada Amiatina, snc, Civitella Paganico, GR.

Sup. commerciale mq 116,00 x €/mq 400,00 = € 46.400,00 arr.to **€ 46.000,00**

Diconsi quarantaseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune e/o esclusiva, nonché il valore della corte censita con la p.lla 54 al Fg 141.

IMMOBILE 2.

Avendo trovato come comparabili oggetto di recenti transazioni, due unità immobiliari residenziali aventi caratteristiche simili e precisamente:

➤ Appartamento adibito a civile abitazione sito al PT e PS1, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza, composto al PT da tre vani compresa cucina, oltre accessori, fra i quali disimpegno, bagno, terrazzo, porticato, due corti esclusive al servizio e di pertinenza dell'immobile in oggetto; al PS1 accessibile da scala in proprietà esclusiva insistente su porzione della corte sopra descritta, un locale di servizio, il tutto sito in Via Bramante, civico 43-53, Marina di Grosseto, oggetto di Atto compravendita Notaio Federico SILVANI, del 29 luglio 2021, rep. 10882, fascicolo 8751 ([Vds doc. 34](#));

➤ Appartamento adibito a civile abitazione sito al PT e composto da due vani, zona cottura, un bagno con antibagno ed accessori; al PS1 cinque locali accessori ed un bagno, con a corredo una corte di pertinenza esclusiva, ubicato in Via delle Rose, civico 21, Marina di Grosseto, oggetto di atto compravendita Notaio Massimo PAGANO, del 09 novembre 2020, rep. 21288, racc. 10067 ([Vds doc. 35](#)),

per quanto sopra si procede come segue:

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Delle Rose 21	Bramante 43-53	Firenze13	Via
Distanza dal soggetto di stima	700	400		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	195.000,00	188.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile		----
Data (mesi dal rilevamento)	9	1		mesi
Sconto sul prezzo rilevato				%
Prezzo adottato	180.000,00	148.000,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	64,00	65,00	90,00	mq.
Superficie balconi				mq.
Superficie terrazze				mq.
Superficie logge				mq.
Superficie cantina				mq.
Superficie soffitta				mq.
Superficie loc. accessori				mq.
Superficie giardino				mq.
Superficie autorimessa				mq.
Posto auto	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	2	n.
Servizi igienici	2	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	1	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)			0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-2,00 %
--	----------------

Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	0,00	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	€ 8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	€ 10.000,00
-----------------------	-----------------------------------	--------------------

Zona - saggio di incremento (%)	0,00%
Qualità - saggio di incremento	0,00%

Comparabile 1:	Sup. comm.le =	64,00	Prezzo marginale	€ 3.046,88	
Comparabile 2:	Sup. comm.le =	65,00	Prezzo marginale	€ 2.892,31	Prezzo marginale assunto € 2.892,31
Soggetto di stima:	Sup. comm.le =	90,00			

Tabella prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	325,00	313,33
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.892,31	2.892,31
Superficie balconi	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00
Zona	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	195.000,00	188.000,00	0,00
Data	-2.925,00	-313,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	75.200,00	72.307,69	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	-20.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	247.275,00	239.994,36	0,00

Prezzo corretto medio € 243.635,00

Errore medio % sui prezzi corretti 3,03% < 6% accettabile

stima da monoparametrica € 264.950,00

Valore stimato € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00)

IMMOBILE 2 (appartamento adibito a civile abitazione, sviluppata interamente al PT di circa mq 90,00 commerciali, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre a corte esclusiva, il tutto sito in Via Firenze, civico 13, Marina di Grosseto, Comune di Grosseto): **€ 245.000,00 diconsi duecentoquarantacinquemila/00**

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

14) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO ① (IMMOBILE 1 e 6)

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione magazzino, sviluppata interamente al Piano Seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, composto da un unico vano e da uno scannafosso, sito in Via della Stazione, snc, Comune di Civitella Paganico, GR, compresa la piena proprietà di un appezzamento di terreno di circa mq 760, su cui insistono due piccoli manufatti in muratura fatiscenti e uno in legno (quest'ultimo non regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico, quindi da demolire), sito in Via della Stazione, snc, Comune di Civitella Paganico, GR.

Al magazzino e all'appezzamento di terreno, con soprastante i manufatti si accede da Via Della Stazione percorrendo una corte comune (identificata con la p.lla 17 sub 13), quale BCNC ad altre u.i. (tra cui il magazzino in questione) sempre facenti parte della consistenza del fabbricato di cui fa parte il magazzino.

L'unità immobiliare, avente destinazione d'uso di magazzino, risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del comune di Civitella Marittima, al Fg 141, particella 17, sub. 7, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq 20, superficie catastale mq 23, rendita € 43,38.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED] proprietà per 1/1.

^ **COERENZE** L'U.I. confina BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, prop. [REDACTED], salvo se altri.

L'appezzamento di terreno, con soprastante i manufatti, risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Terreni del Comune di Civitella Paganico, al Fg 141, particella 28, qualità seminativo, classe 3°, superficie ha 00.07.60, reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 1,77.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED] proprietà per 1/1.

^ **COERENZE** L'U.I. confina con PROP. Ferrovia dello Stato, prop. [REDACTED], salvo se altri.

N.B.

> **Il lotto di terreno NON RISULTA identificato correttamente sulla descrizione del pignoramento immobiliare**

> **Il lotto di terreno risulta NON AGGIORNATO rispetto a quanto rappresentato catastalmente, in quanto non risultano censiti i due manufatti in muratura (Fabbr. A e C). Dovrà pertanto essere aggiornata la mappa catastale e presentata denuncia di variazione docfa per il censimento dei due fabbricati.**

➤ **La tettoia in legno (Fabbr. B) insistente sul lotto di terreno risulta NON REGOLARE sotto il profilo edilizio-urbanistico, non sanabile, pertanto dovrà essere demolita, il cui costo ammonta a circa € 300,00 oltre IVA.**

Valore Complessivo del Lotto ①

Prezzo Base: € 22.000,00

Diconsi **euro ventiduemila/00**

LOTTO ② (IMMOBILE 2)

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale, quale appartamento adibito a civile abitazione, sviluppata interamente al PT di superficie circa mq 90,00 commerciali, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, oltre a corte esclusiva, il tutto sito in Via Firenze, civico 13, Marina di Grosseto, Comune di Grosseto.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, al Fg 104, particella 1438, sub. 3, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5°, consistenza vani 4, superficie catastale mq 89, escluse aree scoperte mq 80, rendita € 506,13; il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

COERENZE L'U.I. confina con Via Firenze, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto

Prezzo Base: € 245.000,00

Diconsi **euro duecentoquarantacinquemila/00**

LOTTO ③ (IMMOBILE 3)

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione magazzino, sviluppata interamente al PT, avente superficie commerciale circa mq 27,00, composta da un unico vano, il tutto sito in Via della Stazione, civico 4, Comune di Civitella Paganico, GR.

Usufruisce altresì del B.C.N.C. identificato al Fg 141, p.lla 17 sub 13, quale bene comune al altre u.i..

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico, al Fg 141, particella 17, sub. 7, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq 20, superficie catastale mq 23, rendita € 43,38.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

^ **COERENZE** L'U.I. confina BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, prop. [REDACTED], salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto**Prezzo Base: € 11.000,00**Diconsi **euro undicimila/00****N.B.**

➤ **Gli scarichi delle acque reflue confluiscano in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale non sussiste autorizzazione allo scarico, pertanto dovrà essere richiesta.**

LOTTO ④ (IMMOBILE 4)

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata interamente al PT, avente superficie commerciale circa mq 101,00, composta da due ampi vani, un disimpegno, una cucina, un anti bagno e un bagno, oltre una terrazza a livello con accesso dal vano più grande, il tutto sito in Via della Stazione, civico 5, Comune di Civitella Paganico, GR.

Usufruisce altresì del B.C.N.C. identificato al Fg 141, p.lla 17 sub 13, quale bene comune al altre u.i..

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico, al Fg 141, particella 17, sub. 8, cat. C/1, classe 4°, consistenza mq 59, superficie catastale mq 58, rendita € 1.039,06.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

COERENZE L'U.I. confina BCNC distinto con la p.lla 17 sub 13, con prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto**Prezzo Base: € 40.000,00**Diconsi **euro quarantamila/00****N.B.**

➤ **Gli scarichi delle acque reflue confluiscano in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale non sussiste autorizzazione allo scarico, pertanto dovrà essere richiesta.**

LOTTO ⑤ (IMMOBILE 5)

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al P1 e sita in Via della Stazione, civico 3, Comune di Civitella Paganico, GR, così distribuita: ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera da letto ed un servizio igienico.

Usufruisce altresì del B.C.N.C. identificato al Fg 141, p.lla 17 sub 13, quale bene comune al altre u.i..

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 17, sub. 10, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 3, superficie catastale mq 47, totale escluse aree scoperte mq 47, rendita € 232,41.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1/1.

^ **COERENZE** L'U.I. confina con affaccio BCNC su due lati distinto con la p.lla 17 sub 13, affaccio via della Stazione, salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto

Prezzo Base: € 46.000,00

Diconsi **euro quarantaseimila/00**

N.B.

➤ **Risulta una apertura sul muro perimetrale che mette in comunicazione l'u.i. in questione con quella confinante che non risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico, pertanto dovrà essere ripristinata la tamponatura. Costo del ripristino € 300,00 oltre IVA.**

➤ **Gli scarichi delle acque reflue confluiscono in una fossa tipo Imhoff, sita nella corte comune sul retro della costruzione (quale BCNC identificato con la p.lla 17 sub 13, agli IMMOBILI 3-4-5-6), per la quale non sussiste autorizzazione allo scarico, pertanto dovrà essere richiesta.**

LOTTO ⑥ (IMMOBILE 7)

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione magazzino sviluppata interamente al PT, con ampia corte circostante il tutto sito in Strada Amiatina, snc, Comune di Civitella Paganico, GR.

Il magazzino risulta costituito da un solo vano, oltre ad una tettoia interessante tutto il prospetto sud.

Sulla corte insistono due manufatti precari in muratura abusivi sotto il profilo edilizio-urbanistico, pertanto da demolire.

Sulla corte risulta un pozzo con pompa elettrica da regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico, nonché da regolarizzare presso il Genio Civile.

Usufruisce altresì del B.C.N.C. identificato al Fg 141, p.lla 17 sub 13, quale bene comune al altre u.i..

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di **magazzino**, risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Fg 141, particella 53, cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 140, sup. catastale mq 159, rendita € 260,29, mentre la **corte** risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, al Catasto Terreni del medesimo comune al Fg 141, p.lla 54 qualità seminativo, classe 3°, superficie Ha 00.14.97, reddito dominicale € 2,71, reddito agrario € 3,48.

Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

COERENZE L'U.I. confina con strada Amiatina, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo se

Valore Complessivo del Lotto

Prezzo Base: € 46.000,00

Diconsi **euro quarantaseimila/00**

N.B.

➤ **I due manufatti in muratura identificati come Fabbricati "D" e "E" NON SONO REGOLARI sotto il profilo edilizio-urbanistico, pertanto dovranno essere demoliti. Costo della demolizione e smaltimento dei materiali € 1.000,00 oltre IVA.**

➤ **Il pozzo presente sulla corte risulta NON REGOLARE sotto il profilo edilizio-urbanistico, quindi dovrà essere sanato ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 136 comma 6, LRT 65/14 e ss.mm.ii. previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oltre alla denuncia al Genio Civile e le spese del professionista.**

La presente relazione, che si compone di n° 52 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 14 settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio BESSI geometra