

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 92/2021 R.G.E.I.

Promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

Via Piemonte 18

Roma

Contro:

██████████

██████████

██████████

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini

Viale Ombrone, 44

58100 GROSSETO

alessandroceciarini@tin.it

alessandro.ceciarini@ingpec.eu

Grosseto, 22 maggio 2023

- INDICE -

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
2.1. QUESITO 1	6
2.1.1. Iscrizioni	7
2.1.2. Trascrizioni	8
2.1.3. Provenienza ultraventennale	10
2.2. QUESITO 2	10
2.3. QUESITO 3	14
2.4. QUESITO 4	14
2.5. QUESITO 5	15
2.6. QUESITO 6	18
2.7. QUESITO 7	19
2.8. QUESITO 8	20
2.9. QUESITO 9	20
2.10. QUESITO 10	21
2.11. QUESITO 11	21
2.12. QUESITO 12	21
3. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	24
3.1. LOTTO DI VENDITA 1	24
3.2. LOTTO DI VENDITA 2	25

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 92/2021 R.G.E.I.

Promossa da: SIENA NPL 2018 SRL

Via Piemonte 38

Roma

Contro:

██████████
██████████
██████████

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Ceciari, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri di Grosseto al n. 302, con studio in Grosseto viale Ombrone 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 18.03.2022 con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Quesito 1

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

Quesito 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Quesito 3

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

Quesito 4

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

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito 6

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

Quesito 7

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

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.

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 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Quesito 10

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

Quesito 11

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

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).*

Le operazioni peritali ebbero inizio il 2 settembre 2022 con accesso agli immobili oggetto di stima, alla presenza del delegato alla vendita e custode giudiziario dott. Gionni Guerrieri e del legale rappresentante della [REDACTED]. Successivamente in data 10 novembre 2022 è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Follonica per esaminare le pratiche edilizie relative al compendio immobiliare in oggetto, che sono state trasmesse a mezzo PEC il 22 novembre 2022. In data 5 luglio 2022, 1 settembre 2022, 25 maggio 2023 e 9 giugno 2023 sono stati effettuati accessi digitali all'archivio dei Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Grosseto dell'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto del foglio di mappa e aggiornare le iscrizioni e trascrizioni.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. QUESITO 1

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

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile rilasciata dal Notaio Sergio Rovera di Gvirate (VA) con le formalità esistenti sui beni oggetto di pignoramento nel ventennio a tutto il 16.07.2021 relativamente agli immobili oggetto della procedura.

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare l'elenco delle note come da ispezioni telematiche T 195168 e T 197544 del 25.05.2023, dalle quali è emersa una nuova formalità in data successiva al pignoramento, una iscrizione del 28.09.2022.

Nel fascicolo è presente anche l'estromissione dalla procedura dei terreni siti in Comune di Scarlino (sopra i quali sono edificate numerose unità immobiliari) che pertanto non saranno presi in considerazione per la redazione della presente stima immobiliare.

Non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili, le visure, l'estratto del foglio di mappa catastale e l'elaborato planimetrico che lo scrivente ha reperito in proprio per via telematica sul portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, e che vengono riportate nell'allegato 01.

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. *Iscrizioni*

Formalità R.G. 11327 – R.P. 2191 del 16.07.2003 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 180.000,00 (centoottantamila/00) a seguito di Atto Notarile in data 11.07.2003 rep. 22903/9198 ai rogiti del Notaio Rodolfo Krieg, per un totale di € 360.000,00 (trecentosessantamila/00) a favore di BANCA TOSCANA SPA con sede in Firenze (FI) contro [REDACTED];

Formalità R.G. 13072 – R.P. 2938 del 31.07.2004 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 220.000,00 (duecentoventimila/00) a seguito di Atto Notarile in data 30.07.2004 rep. 25482/10347 ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi, per un totale di € 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00) a favore di BANCA TOSCANA SPA con sede in Firenze (FI) contro [REDACTED];

Formalità R.G. 6121 – R.P. 1089 del 27.04.2009 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 110.000,00 (centodiecimila/00) a seguito di Atto Notarile in data 23.04.2009 rep. 34088/15471 ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi, per un totale di € 220.000,00 (duecentoventimila/00) a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI con sede in Castagneto Carducci (LI) contro [REDACTED];

Formalità R.G. 13364 – R.P. 2003 del 02.10.2019 per iscrizione di **ipoteca giudiziale** di € 30.000,00 (trentamila/00) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI GROSSETO SEZIONE DEL LAVORO rep. 257 del 30.07.2018 per € 26.000,00 (ventisemila/00) a favore di [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto a Follonica presso l'Avv. Anna Valo in Via del Turismo n. 151 contro [REDACTED];

Formalità R.G. 4509 – R.P. 622 del 06.05.2020 per iscrizione di **ipoteca in rinnovazione** derivante da iscrizione n. 1405 del 14.06.2000 per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 300.000,00 (trecentomila/00) a seguito di Atto Notarile in data 02.06.2000 rep. 86066 ai rogiti del Notaio Francesco

Battiana, per un totale di € 600.000,00 (seicentomila/00) a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI) contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED];

Formalità R.G. 16722 – R.P. 2352 del 28.09.2022 per iscrizione di **ipoteca in rinnovazione** derivante da iscrizione n. 2666 del 10.10.2002 per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo di € 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00) a seguito di Atto Notarile in data 08.10.2002 rep. 21839 ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi, per un totale di € 7.000.000,00 (settemilioni/00) a favore di BANCA TOSCANA SPA con sede in Firenze (FI) contro [REDACTED] e contro [REDACTED];

2.1.2. Trascrizioni

Formalità R.G. 11326 – R.P. 7743 del 16.07.2003 per **compravendita** da Atto Notarile Pubblico del 11.07.2003 rep. 52748/7080 ai rogiti del Notaio Rodolfo Krieg, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la **piena proprietà** dei seguenti beni:

- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1528, Subalterno 5 graffato al Subalterno 16, cat A2 in via Roberto Rossellini;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1528, Subalterno 26, cat C6 in via Roberto Rossellini;*

Formalità R.G. 6506 – R.P. 4288 del 16.04.2004 per **compravendita** da Atto Notarile Pubblico del 15.04.2004 rep. 24761/10026 ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per la **piena proprietà** dei seguenti beni:

- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 11, cat A2 in via Sergio Leone;*

- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 15, cat C6 in via Sergio Leone;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 35, cat C6 in via Sergio Leone;*

Formalità R.G. 1762 – R.P. 1277 del 08.02.2019 per **decreto di ammissione di concordato preventivo** a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 9/18 del 15.11.2018 a favore di [REDACTED]

Formalità R.G. 12047 – R.P. 9068 del 16.07.2021 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, rep. 1053 del 21.06.2021 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede a Roma (RM) e contro [REDACTED] sopra i seguenti beni:

- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1528, Subalterno 16, abitazione cat A2 in via Roberto Rossellini;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1528, Subalterno 5, corte graffiata al Subalterno 16 in via Roberto Rossellini;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1528, Subalterno 26, autorimessa cat C6 in via Roberto Rossellini;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 11, abitazione cat A2 in via Sergio Leone;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 15, autorimessa cat C6 in via Sergio Leone;*
- *Fabbricato in Follonica, Foglio 20, Particella 1588, Subalterno 35, autorimessa cat C6 in via Sergio Leone;*
- *Terreno in Scarlino, Foglio 49, Particella 593 in loc. La Valle;*

Di seguito sono riportate annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:

Annotazione n. 2088 del 06.12.2021 per **restrizione di beni (estromissione del terreno in Scarlino al Fg. 49, P.IIa 593);**

2.1.3. *Provenienza ultraventennale*

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale per quanto riguarda gli immobili identificati al Fg. 20 P.lla 1528 Sub. 5-16-26 corrispondente all'atto Pubblico di Compravendita del 11.07.2003 rep. 52748/7080 ai rogiti del Notaio Rodolfo Krieg con cui [REDACTED] [REDACTED] trasferiva la piena proprietà 1/1 a [REDACTED] [REDACTED]. La [REDACTED] aveva precedentemente acquistato i beni dal [REDACTED] [REDACTED], in forza di Atto Pubblico di Compravendita del 17.04.1998 rep. 149595 ai rogiti del Notaio Cesare Lazzeroni.

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale per quanto riguarda gli immobili identificati al Fg. 20 P.lla 1588 Sub. 11-15-35 corrispondente all'Atto Pubblico di Compravendita del 15.04.2004 rep. 24761/10026 ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi con cui [REDACTED] [REDACTED], trasferiva la **piena proprietà 1/1** a [REDACTED] [REDACTED]. La [REDACTED] aveva precedentemente acquistato i beni dal [REDACTED] [REDACTED], in forza di Atto Pubblico di Compravendita del 12.05.1999 rep. 159762 ai rogiti del Notaio Cesare Lazzeroni.

2.2. QUESITO 2

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

IMMOBILI AL FG. 20, P.LLA 1528, SUB. 5-16-26

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio a destinazione residenziale con tipologia a villetta bifamiliare a tre piani S1, T, 1, realizzato tra il 1998 e il 2000 e situato in Follonica via Roberto Rossellini n. 15-17, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 particella 1528 sub 5-16-26. L'accesso principale all'appartamento avviene da un cancellino pedonale sito su di un passaggio interno

alla lottizzazione al civico 15/17 di Via Roberto Rossellini. Una volta entrati nella corte esclusiva, delle scalette portano al piano terra/rialzato dove si trovano soggiorno, cucina, disimpegno e bagno. Esternamente sono presenti due terrazzini e un porticato che si affaccia sulla porzione più grande di corte esclusiva. Delle scale interne di collegamento portano agli altri livelli (primo e seminterrato) che si articolano invece nel modo seguente: al piano primo sono presenti tre camere, di cui una con terrazzo, un vano disimpegno e un bagno. Al piano seminterrato sono invece presenti un ampio vano cantina, che risulta essere arredato ed utilizzato come cucina, un vano autoclave, un bagno e il garage. Si rappresenta che al piano seminterrato è presente anche uno scannafosso. È possibile raggiungere questo livello anche dalla rampa comune carrabile su Via Roberto Rossellini. L'edificio possiede una struttura in c.a. con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. L'appartamento presenta diversi tipologia di pavimentazione: il porticato e le terrazze sono in mattonelle di cotto industriale; al piano primo per le camere e il disimpegno è stato installato del parquet; al piano terra/rialzato invece sono presenti mattonelle di ceramica, così come gli ambienti al piano seminterrato. Nel garage sono presenti mattonelle industriali mentre la scala interna di collegamento presenta una finitura in marmo tipo Trani. Tutti i bagni presentano infine mattonelle di ceramica a terra e rivestimento parietale sempre in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con triplo vetro ma con intercapedini sottili che non garantiscono eccellenti prestazioni termo-acustiche e di insonorizzazione con persiane esterne in legno. Le porte interne delle camere, dei bagni e dei vari locali sono in legno mentre il portone di ingresso al piano terra/rialzato è blindato in metallo e la porta al piano seminterrato della cantina che da sull'esterno è in pvc. Il garage presenta infine una porta basculante in alluminio. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di sono completi e perfettamente funzionanti. La copertura è a falde con padiglione e manto di tegole portoghesi. Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi buono. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Corte esclusiva al P.T.: 150 mq;
- Porticato/terrazza su corte esclusiva al P.T.: 44,85 mq;
- Soggiorno P.T.: 38,17 mq;
- Cucina P.T.: 16,62 mq;
- Disimpegno P.T.: 2,03 mq;

- Bagno P.T.: 5,33 mq;
- Disimpegno P.1: 5,59 mq;
- Camera 1 P.1: 12,43 mq;
- Camera 2 P.1: 10,19 mq;
- Bagno P.1: 6,78 mq
- Camera 3 P.1: 18 mq;
- Terrazza P.1: 5,37 mq;
- Disimpegno P.S1: 2,71 mq;
- Bagno P.S1: 3,87 mq;
- Cantina P.S1: 31,16 mq;
- Locale autoclave P.S1: 2,46 mq;
- Garage P.S1: 24,84 mq;

Le unità immobiliari confinano con Via Roberto Rossellini, con l'area urbana al Sub. 4, con appartamento e garage Sub. 6-17-27 e con il B.C.N.C. (bene comune non censibile) rampa e corte comune al Sub. 1 che risulta, tra l'altro, essere l'unica utilità comune.

IMMOBILI AL FG. 20, P.LLA 1588, SUB. 11-15-35

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio a destinazione residenziale con tipologia a villetta quadrifamiliare a tre piani S1, T, 1, realizzato nei primi anni 2000 e situato in Follonica via Sergio Leone con accesso pedonale da via caduti sul lavoro n. 2, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 particella 1588 sub 11-15-35. L'accesso principale all'appartamento avviene da un cancellino pedonale sito su via caduti del lavoro mentre un secondo cancellino si apre sulla viabilità pedonale comunale. Una volta entrati nella corte esclusiva, delle scalette sul fronte principale portano ad un porticato al piano terra/rialzato sul quale si trovano un locale tecnico e l'accesso all'appartamento che si articola in: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere. Esternamente sono presenti una veranda sul prospetto posteriore e nella corte esclusiva una scala che porta al piano seminterrato dove troviamo dei locali di sgombero, un disimpegno che porta al garage esclusivo, una lavanderia e un bagno. Il compendio immobiliare pignorato comprende anche un posto auto scoperto e un'autorimessa esclusiva (compresa la rampa di accesso) che si trovano sulla corte comune identificata al subalterno 2 della

particella 1588. L'edificio possiede una struttura in c.a. con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. L'appartamento presenta pavimentazioni in mattonelle di ceramica e tutti i bagni hanno rivestimenti parietali in ceramica. In ceramica sono anche le mattonelle del porticato, della veranda e dei camminamenti che si trovano sulla corte esclusiva. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con caratteristiche che non garantiscono eccellenti prestazioni termo-acustiche e di insonorizzazione con persiane esterne in alluminio. Le porte interne delle camere, dei bagni e dei vari locali sono in legno mentre il portone di ingresso al piano terra/rialzato è blindato in metallo e la porta al piano seminterrato della cantina che da sull'esterno è in legno e vetro. Il garage presenta infine una porta basculante in alluminio. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di sono completi e perfettamente funzionanti. La copertura è a padiglione e manto di coppi laterizi. Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi buono. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Corte esclusiva al P.T.: 244,58 mq;
- Posto auto scoperto al P.T.: 12,20 mq;
- Porticato/terrazza su corte esclusiva al P.T.: 18,71 mq;
- Locale tecnico al P.T.: 4,64 mq;
- Soggiorno con angolo cottura P.T.: 24,95 mq;
- Disimpegno P.T.: 2,53 mq;
- Bagno P.T.: 5,72 mq;
- W.C. P.T.: 1,57 mq;
- Camera 1 P.T.: 8,95 mq;
- Camera 2 P.T.: 13,93 mq;
- Veranda P.T.: 24,60 mq;
- Rampa di accesso al garage: 21,30 mq;
- Garage P.S1: 31,60 mq;
- Locali al piano P.S1: 36,90 mq;

Le unità immobiliari confinano con le particelle 1540 e 2023 del foglio 20, con il Sub. 2 B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte comune ai Sub. 15, 32, 33, 34 e 35, con il Sub. 4 B.C.N.C. (bene comune non censibile) corridoio aperto ai Sub. 11, 12, 13 e 14, con l'abitazione al Sub. 12 e con il posto auto scoperto al Sub. 34. Oltre alle due precedenti utilità comuni individuate (corte al Sub. 2 e corridoio al Sub. 4) è

presente il B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte con piscina ai Sub. da 11 a 14, da 16 a 19, da 22 a 25 e da 28 a 31.

2.3. QUESITO 3

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

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con formalità R.G. 12047 – R.P. 9068 del 16.07.2021 del **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il tribunale di Grosseto, descrivono correttamente i beni sottoposti alla procedura esecutiva permettendo di individuarli in maniera univoca.

2.4. QUESITO 4

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

Le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare soggetto a pignoramento risultano essere catastalmente individuate correttamente sia per quanto riguarda i soggetti intestati che per quanto riguarda gli identificativi catastali:

- **Foglio 20 Particella 1528 sub 5 unito sub. 16** Categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, Superficie Catastale 184 mq, Rendita Euro 970,94, VIA ROBERTO ROSSELLINI, piano T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà 1/1.
- **Foglio 20 Particella 1528 sub 26** Categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, Superficie Catastale 29 mq, Rendita Euro 68,17, VIA ROBERTO ROSSELLINI, piano S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], piena proprietà 1/1.
- **Foglio 20 Particella 1588 sub 11** Categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale 113 mq, Rendita Euro 728,20, VIA SERGIO LEONE,

piano T-S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà 1/1.

- **Foglio 20 Particella 1588 sub 15** Categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale 34 mq, Rendita Euro 76,69, VIA SERGIO LEONE, piano S1, intestato a [REDACTED] piena proprietà 1/1.
- **Foglio 20 Particella 1588 sub 35** Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita Euro 24,79, VIA SERGIO LEONE, piano T, intestato a [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Per quanto riguarda la correttezza delle planimetria agli atti non si sono rilevate difformità tali da rendere necessario il deposito di nuove planimetrie.

2.5. QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.10.2017 e prevede come ubicazione degli immobili l'ambito *Isolati preordinati* (art. 133) e come zonizzazione i *Tessuti preordinati* (art. 137).

Art. 133 – Isolati preordinati

1. Nei „tessuti preordinati“ sono individuati gli ambiti denominati “Isolati preordinati” in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2. Sul patrimonio edilizio compreso all'interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia „R1“ - „R2“ - „R3“; R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;

- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari.
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

- La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento; nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della S.u.l dell'edificio di riferimento e comunque non può superare il massimo complessivo per l'intero edificio di 60 mq (sessanta mq) di S.u.l..

Tale incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;

- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;

- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i);

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati, possono essere consentiti una tantum:

a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione

del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.

Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);

d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6. Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

7. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett. a) e b).

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

Art. 137 – Tessuti preordinati

1. Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.

All'interno dei „tessuti preordinati“, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

2. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti a tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite a tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici a tantum ammessi.

3. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

2.6. QUESITO 6

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

A seguito dell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Follonica è stato possibile reperire le pratiche per entrambi gli edifici dove si trovano i compendi pignorati che sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni amministrative:

IMMOBILI SITI IN VIA ROBERTO ROSSELLINI P.LLA 1528

- **Concessione edilizia n. C/98/246 del 15.09.1998** per la realizzazione di una villetta bifamiliare e una trifamiliare sui lotti 101 102 103 e 104

LOTTIZZAZIONE CR5 con comunicazione di inizio lavori prot. 537 del 05.03.1999 e comunicazione di fine lavori e deposito consistenza finale prot. 25954 del 13.11.2000;

- **Concessione edilizia invariante n. V/98/35 del 23.12.1198 alla n. C/98/246 del 15.09.1998** per la realizzazione di scannafossi lungo il perimetro dell'edificio;
- **Certificato di agibilità 65/00 prot. 3555 del 28.12.00 con comunicazione di completezza della documentazione del 27.11.2001;**

Lo scrivente ritiene che gli immobili sopra indicati oggetto della presente procedura esecutiva **possano essere considerati conformi ai titoli abilitativi rilasciati** per quanto riguarda prospetti e volumetrie e distribuzione interna, nel rispetto delle tolleranze previste dalle normative vigenti in materia di costruzioni, **ad eccezione dell'utilizzazione come cucina del vano al piano seminterrato**, non consentita dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali e dalle normative vigenti in materia, che pertanto dovrà essere riportato allo stato originario di deposito/cantina con rimozione dell'angolo cottura.

IMMOBILI SITI IN VIA SERGIO LEONE P.LLA 1558

- **Concessione edilizia n. C/02/40 del 10.04.2002** per la realizzazione di tre fabbricati per un totale di sedici alloggi con comunicazione di fine lavori e deposito consistenza finale prot. 1136 del 16.04.04;
- **Certificato di agibilità 14/04 prot. 1174 del 20.04.04;**

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **possano essere considerati conformi ai titoli abilitativi rilasciati** per quanto riguarda prospetti e volumetrie e distribuzione interna, nel rispetto delle tolleranze previste dalle normative vigenti in materia di costruzioni.

2.7. QUESITO 7

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

Lo scrivente, considerate le caratteristiche tipologiche dei beni, la loro destinazione funzionale, il contesto circostante, gli strumenti della pianificazione territoriale

vigenti, ritiene possibile e conveniente vendere il compendio oggetto di esecuzione in DUE LOTTI di vendita.

2.8. 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 sono pignorati per la **piena proprietà**.

Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti si veda la risposta al precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

2.9. 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 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili di cui alla particella 1528 e siti in Follonica Via Roberto Rossellini, al momento del sopralluogo, risultavano essere occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con cui il sig. [REDACTED], concedeva in locazione ai signori [REDACTED] per anni quattro dal 21.01.2016 con rinnovo automatico per anni quattro alla scadenza del 20.06.2020, e quindi valido sino a tutto il 20.06.2024, registrato presso l'Agenzia del Territorio competente alla Serie 3T n. 436 del 28.01.2016.

Gli immobili di cui alla particella 1558 e siti in Follonica Via Sergio Leone, al momento del sopralluogo, risultavano essere occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con cui il sig. [REDACTED], concedeva in locazione al signor [REDACTED] per

anni quattro dal 01.01.2016 con rinnovo automatico per anni quattro alla scadenza del 31.12.2019, e quindi valido sino a tutto il 31.12.2023, registrato presso l'Agenzia del Territorio competente alla Serie 3T n. 317 del 22.01.2016.

2.10. QUESITO 10

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

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11. QUESITO 11

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

Allo stato attuale **non esistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili oggetto della procedura.

Allo stato attuale **non esistono vincoli** di natura condominiale.

Allo stato attuale **non esistono** diritti demaniali, servitù o usi civici.

2.12. 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).*

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una

significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico (normalmente il mq di superficie commerciale lorda, più raramente il mc o altri parametri) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle eventuali ulteriori peculiarità, positive o negative, del bene, che moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale. Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale, il 50% della superficie lorda dei locali accessori e delle autorimesse, il 30% della superficie lorda delle terrazze/balconi, porticati e verande e il 10% della superficie delle corti esclusive. Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C., assumendo il valore medio unitario V.U. di mercato del parametro tecnico metro quadrato di superficie commerciale, il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

**LOTTO UNO – villetta con corte esclusiva e autorimessa ai piani S1-T-1 in Via
Roberto Rossellini, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica
al Foglio 20, Particella 1528 Subalterni 5, 16 e 26**

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente

Tipologia superficie	Superficie lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. Commerciale mq
residenziale al P.T.	78,77	1	78,77 mq
residenziale al P.1	63,35	1	63,35 mq

accessorio residenziale al P.S1.	48,25	0,5	24,13 mq
autorimessa al P.S1	27,70	0,5	13,85 mq
porticato/terrazzo al P.T.	45,38	0,3	13,61 mq
balcone al P.T.	7,68	0,3	2,30 mq
terrazzo al P.1	5,43	0,3	1,63 mq
corte esclusiva al P.T.	152,85	0,1	15,89 mq
		<u>TOTALE</u>	<u>S.C. 213,53 mq</u>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 2'500,00 €/mq. Tale valutazione deriva dall'aver tenuto in debito conto sia le caratteristiche dell'immobile, ideali per la sua attuale destinazione ed utilizzazione, ma anche della domanda in loco per immobili con caratteristiche analoghe. Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a

$$V.M. = S.C. \times V.U. = 213,53 \text{ mq} \times 2'500,00 \text{ €/mq} = 533'825,50 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a 534'000,00 euro.

LOTTO DUE – villetta con corte esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto ai piani S1-T-1 in Via Sergio Leone, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al Foglio 20, Particella 1588 Subalterni 11,15 e 35

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente

Tipologia superficie	Superficie lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. Commerciale mq
residenziale al P.T.	69,78	1	69,78 mq
accessorio residenziale al P.T. e al P.S1.	50,43	0,5	25,22 mq
autorimessa al P.S1	36,22	0,5	18,11 mq
porticato/veranda al P.T.	44,70	0,3	13,41 mq
rampa di accesso al P.S.1	21,30	0,3	6,39 mq
posto auto scoperto al P.T.	12,20	0,5	3,66 mq
corte esclusiva al P.T.	244,58	0,1	24,46 mq
		<u>TOTALE</u>	<u>S.C. 161,03 mq</u>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 2'500,00 €/mq. Tale valutazione deriva dall'aver tenuto in debito conto sia le caratteristiche dell'immobile, ideali per la sua attuale destinazione ed utilizzazione, ma anche della domanda in loco per immobili con caratteristiche analoghe. Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a:

$$\text{V.M.} = \text{S.C.} \times \text{V.U.} = 161,03 \text{ mq} \times 2'500,00 \text{ €/mq} = 402'575,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a 403'000,00 euro.

3. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

3.1. LOTTO DI VENDITA 1

PIENA PROPRIETÀ di **porzione di edificio a destinazione residenziale** sito in Follonica (GR) via Rossellini, posto al piano seminterrato, terra e primo, con ingresso pedonale da via Rossellini n. 15-17 e carrabile dalla rampa condominiale sempre da via Rossellini, avente una Superficie Lorda complessiva di mq 190 circa, cui si devono aggiungere mq 153 di corte esclusiva esterna, mq 58,5 di porticati e terrazzi e mq 27,70 di autorimessa, il tutto individuato con il sub 16 unito con il sub 5, l'appartamento, e con il sub 26, l'autorimessa, della particella 1528 del foglio 20 del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica. Confini: via Rossellini, passaggio comune sub 4, rampa comune sub 1, sub 17 e sub 27, salvo se altri.

Edificio a destinazione residenziale di tre piani S1, T, 1, composto da:

piano seminterrato, con locali accessori della residenza con scala interna di collegamento al piano terra e locale tecnico sottoscala, per una superficie lorda di mq 48,25, oltre all'autorimessa con superficie lorda di mq 27,70 con accesso dalla rampa/corte comune collegata direttamente con l'appartamento;

piano terra con soggiorno, cucina e bagno con superficie lorda di mq 78,77, oltre a corte esclusiva di mq 153, porticato/veranda di mq 45,38 e balcone di mq 7,68;

piano primo collegato con scala interna al piano terra e al piano seminterrato, composto da n. 3 camere, bagno e ampio disimpegno per una superficie lorda di mq 63,35 oltre a terrazzo di mq 5,43;

Non vi sono locali ed impianti di proprietà comune, ad eccezione del corridoio di accesso al piano terra sub 4 e alla rampa/corte sub 1 per l'accesso ai locali posti al piano seminterrato.

CLASSE ENERGETICA F

DATI CATASTALI COMPLETI.

Foglio 20 Particella 1528 sub 16 unito con il sub 5, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, VIA ROBERTO ROSSELLINI Piano T-1, Rendita: Euro 970,94, superficie totale 184 m² - escluse aree scoperte 161 m² - intestato a: [REDACTED], piena proprietà 1/1.

Foglio 20 Particella 1528 sub 26, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 24 m², VIA ROBERTO ROSSELLINI Piano S1, Rendita: Euro 68,17, , superficie totale 29 m², intestato a: [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Le planimetrie e i dati catastali risultano AGGIORNATI

L'edificio risulta CONFORME allo stato legittimato dai vari titoli edilizi, ad eccezione dell'angolo cottura presente al piano seminterrato che dovrà essere rimosso, ed è dotato di agibilità.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 534'000,00 €

(euro cinquecentotrentaquattromila/00)

3.2. LOTTO DI VENDITA 2

PIENA PROPRIETÀ di **porzione di edificio a destinazione residenziale** sito in Follonica (GR) via Sergio Leone angolo via Caduti sul Lavoro, posto al piano seminterrato e terra, con ingresso pedonale e carrabile da via Sergio Leone n. 2 e pedonale da via Caduti sul Lavoro n. 2, avente una Superficie Lorda complessiva di mq 120 circa, cui si devono aggiungere mq 245 di corte esclusiva esterna, mq 66 di porticato e rampa esterna, mq 36,2 di autorimessa e mq 12,2 di posto auto scoperto, il tutto individuato con il sub 11 l'appartamento con corte, con il sub 15 l'autorimessa con rampa, con il sub 35 il posto auto scoperto della particella 1588 del foglio 20 del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica. Confini: sub 12, corte comune sub 2, part. 2023, part. 1537, 1540, salvo se altri.

Edificio a destinazione residenziale di due piani S1, T, composto da:

piano seminterrato, con locali accessori della residenza con scala esterna di collegamento alla corte esclusiva al piano terra, per una superficie lorda di mq 50,43, oltre all'autorimessa con superficie lorda di mq 36,22 con rampa esclusiva di mq 21,30 con accesso dalla corte comune sub 2;

piano terra con soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere da letto, oltre a locale tecnico, per una superficie lorda di mq 69,78, oltre a corte esclusiva di mq 245 e porticato/veranda di mq 44,70, oltre a posto auto scoperto di mq 12,20 con accesso dalla corte comune sub 2.

Non vi sono locali ed impianti di proprietà comune, ad eccezione della corte comune sub 1, dello spazio di manovra sub 2 e del corridoio sub 4.

CLASSE ENERGETICA G

DATI CATASTALI COMPLETI.

Foglio 20 Particella 1588 sub 11, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, VIA SERGIO LEONE snc Edificio 1 Piano T-S1, Rendita: Euro 728,20, superficie totale 113 m² - escluse aree scoperte 93 m² - intestato a: [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Foglio 20 Particella 1588 sub 15, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 27 m², VIA SERGIO LEONE snc Edificio 1 Piano S1, Rendita: Euro 76,69, superficie totale 34 m², intestato a: [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Foglio 20 Particella 1588 sub 35, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 12 m², VIA SERGIO LEONE snc Piano T, Rendita: Euro 24,79, superficie totale 12 m², intestato a: [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Le planimetrie e i dati catastali risultano AGGIORNATI

L'edificio risulta CONFORME allo stato legittimato dai vari titoli edilizi ed è dotato di agibilità.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 403'000,00 €

(euro quattrocentotremila/00)

Grosseto, 22 maggio 2023

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciari

Si allegano:

- A01 Documentazione catastale
- A02 Titoli edilizi ed urbanistica
- A03 Documentazione fotografica
- A04 Pianta Stato Attuale Lotto di Vendita
- A05 Contratti di Locazione