

---

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Procedura Esecuzione Immobiliare 27/2022**

**PROMOSSA DA:**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
Codice fiscale:00884060526

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**  
Codice fiscale:13756881002

**CONTRO:**

████████████████████  
Codice fiscale: ████████████████████

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Grosseto, 24/08/2024

L'Esperto Estimatore  
Ing. Civile e Ambientale Iunior  
Mauro Masetti



**INCARICO E QUESITI**

Il sottoscritto I. Ing. Mauro Masetti, nato ad Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/03/2022 al Repertorio numero 441, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/03/2022 al numero 3309 del Registro Particolare ed al numero 4323 del Registro Generale, a favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – Codice Fiscale 03598620262, contro [REDACTED], come sopra generalizzata e gravante sull'immobile oggetto della presente relazione).

In data 08/07/2022, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

**1° QUESITO**

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

**2° QUESITO**

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



**3° QUESITO**

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

**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**

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

**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, 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 pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei

*nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

#### 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 di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

#### 10° QUESITO

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

#### 11° QUESITO

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

#### 12° QUESITO

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

*pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**Dispone inoltre che il CTU:**

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



**PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto d'esecuzione è quello riportato nel Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/03/2022 al Repertorio numero 441, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/03/2022 al numero 3309 del Registro Particolare ed al numero 4323 del Registro Generale, a favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – Codice Fiscale 03598620262, contro [REDACTED], come sopra generalizzata. (allegato P):

***“Comune di Orbetello (Gr), Località Ansedonia con accesso da Via del Rosmarino 16 e precisamente appartamento sito al piano terra, composto da complessivi 2 vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Il tutto censito al NCEU del comune di Orbetello al foglio 110 particella 1015 sub. 2 categoria A/7 cl. 1 vani due RC euro 413,17=”***

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che in data 02/03/2023 è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali (allegati 1A)

Immobile in Comune di Orbetello (GR), alla Via del Rosmarino civico numero 16, posto al piano Terreno e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (GR)

**- Foglio 110 particella 1015 subalterno 2, categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 2, Superficie catastale totale mq. 59 e Rendita Euro 413,17.**

**Storia catastale: l'attuale particella 1015 subalterno 2 del fg. 110** in seguito a VARIAZIONE del 09/11/2009 Pratica n. GR01420522 dalle particelle 1015 e 1158 subalterno 1 (tra loro graffate), che in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2005 Pratica n. GR0104984 deriva dalle particelle 1015 e 1136 subalterno 1 (tra loro graffate).

A tutto il **02/03/2023** l'immobile sopra descritto, risulta catastalmente così intestato:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]  
[REDACTED]

per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà;



- [REDACTED]  
per i diritti di ½ di Usufrutto.

Che dal ventennio a tutto il **02/03/2023** l'immobile sopra descritto risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- Ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Marzano Pietro di Roma del 19/01/2010 al Repertorio numero 515/415, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/01/2010 al numero 196 del Registro Particolare ed al numero 1174 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 90.000,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 180.000,00, a favore del MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto a Siena – Piazza Salimbeni n. 3 – Codice Fiscale 00884060526, contro [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati e **gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.**

A margine di detta Iscrizione risulta:

**DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:** [REDACTED]:

- Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale di Grosseto in data 31/03/2010 al Repertorio numero 731/2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 15/04/2010 al numero 1265 del Registro Particolare ed al numero 5557 del Registro Generale, per Euro 10.000,00 di cui Quota Capitale di Euro 7.000,00, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti (AT) – Codice Fiscale 00060550050, contro [REDACTED], come sopra generalizzata e **gravante sull'immobile oggetto della presente relazione;**

- Ipoteca Legale emessa da Equitalia Sud S.p.A. in data 23/07/2015 al Repertorio numero 852/4715, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 24/07/2015 al numero 1.236 del Registro Particolare ed al numero 8598 del Registro Generale, per Euro 112.516,76 di cui per Quota Capitale Euro 56.258,38, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma – domicilio ipotecario eletto Piazza S.Pertini – Palazzo Sif – Frosinone – Codice Fiscale 11210661002, contro [REDACTED], come sopra generalizzato e **gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.**





**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- Atto Esecutivo o Cautelare per Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale emesso dal Tribunale in data 29/07/2010 al Repertorio numero 28.782, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/08/2010 al numero 7613 del Registro Particolare ed al numero 11969 del Registro Generale, a favore del FALLIMENTO [REDACTED], con sede in [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], come sopra generalizzata **e gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.**

A margine di detta Trascrizione risultano:

1. Annotazione n.p. 763 del 18/06/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA):

2. Annotazione n.p. 436 del 04/04/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

(la presente Annotazione grava sugli immobili censiti al Foglio 110 particella 1015 subalterno 1 e particella 1158 subalterno 6);

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/03/2022 al Repertorio numero 441, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/03/2022 al numero 3309 del Registro Particolare ed al numero 4323 del Registro Generale, a favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – Codice Fiscale 03598620262, contro [REDACTED], come sopra generalizzata **e gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.**

**QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO**

Alla signora CORDIGNANO LIVIA (nata a Roma il 04/02/1944) i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile oggetto della presente relazione, sono pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Lupi Sergio di Roma in data 13/07/1973 Repertorio numero 71.071 Raccolta numero 8.224, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/05/1973 al numero 6977 del Registro Particolare ed al numero 10366 del Registro Generale, mediante il quale i signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) vendono a [REDACTED] in [REDACTED] un lotto di terreno situato in Comune di Orbetello, Frazione di Ansedonia, della





superficie di Are 24.40. Detto appezzamento risulta censito al NCT di detto comune e trovasi registrato al nome degli attuali venditori (ove la comproprietaria è indicata con il solo nominativo [REDACTED] in luogo di [REDACTED]) e di [REDACTED], Usufruttuaria per la metà, alla Partita 3677 – Località Tagliata – Foglio 110 mappale 156.

Nel presente Atto si precisa che, l'Usufrutto risultante come sopra è puramente figurativo in quanto la titolare [REDACTED] è deceduta ancora prima della stipula del titolo di provenienza appresso citato e precisamente Atto notaio Santarelli di Roma del 31/05/1963 Repertorio numero 113, registrato a Roma Atti Pubblici il 15/06/1963 al numero 24.100 Volume 335 e trascritto a Grosseto il 04/06/1963 al numero 3222/1477 Part..

**N.B.**

Si precisa che, in seguito con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Marzano Pietro di Roma in data 19/01/2010 Repertorio numero 514 Raccolta numero 414, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/01/2010 al numero 757 del Registro Particolare ed al numero 1173 del Registro Generale, la signora [REDACTED], come sopra generalizzata, vende i suoi diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, sull'immobile in oggetto, al signor [REDACTED] (nato ad [REDACTED] il [REDACTED]). Ma detto Atto è stato successivamente dichiarato RISOLTO per inadempimento, dal Tribunale di Grosseto in data 13/02/2020 al Repertorio numero 25.661, giusta: - Annotazione a Trascrizione n.p. 376/n.g. 3269 del 08/03/2021 di RISOLUZIONE

**N.B.**

**Catastalmente, l'immobile in oggetto, anziché essere intestato alla signora [REDACTED], come in realtà risulta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto, per mancate vulture, è erroneamente intestato:**

- per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, parte acquirente nell'Atto sopra citato del 19/01/2010 Repertorio numero 514, trascritto a Grosseto il 25/01/2010 al numero 757 del Registro Particolare, in seguito dichiarato RISOLTO per inadempimento, dal Tribunale di Grosseto con Annotazione del 08/03/2021 n.p. 376;
- per i diritti di 1/2 di Usufrutto alla signora [REDACTED], in realtà già deceduta, come sopra meglio specificato, ancora prima del 31/05/1963.



**RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito ai preventivi accordi con il Custode incaricato I.V.G. dr. Diego Alessandri, eseguita n. 2 sopralluoghi, il giorno 19/06/2023 e il giorno 08/08/2024.

**LA ZONA**

La villetta oggetto della procedura è posta nell'abitato Ansedonia, frazione di Orbetello, Provincia di Grosseto.

Ansedonia è un'esclusiva località turistica situata sull'omonimo promontorio a sud est del Comune di Orbetello di cui è frazione. Dista dal centro di Orbetello circa dieci chilometri.

La zona è interessata da siti archeologici come la Chiesa di San Biagio, edificio religioso costruito su di un antico mausoleo romano.

L'antica Città romana di Cosa (273 a.C.), ubicata in posizione dominante sul mare con il duplice fine di occupare e tenere sottomessi gli ampi territori sorvegliati in passato dagli etruschi e di arginare gli ipotetici attacchi di Cartagine. La città venne strutturata come una fortezza e circondata da un'imponente cinta muraria. Lungo le mura, diciassette torri quadrate e una rotonda rafforzano ulteriormente la fortificazione in prossimità dei tratti di maggiore vulnerabilità. All'interno di questa straordinaria area archeologica vi è il Museo Archeologico Nazionale di Cosa, costituito da tre sale che si affacciano su un cortile centrale: la prima custodisce i reperti più importanti rinvenuti nell'area dell'acropoli, del foro e nelle abitazioni private; la seconda ospita i reperti derivanti dall'area del porto e la terza contiene sporadici materiali rinvenuti sulle rovine della Città di Cosa.

La Torre di San Pancrazio, costruita nella seconda metà del '500 dagli spagnoli per intensificare il sistema difensivo dello Stato dei Presidi. Fino agli inizi dell'Ottocento la torre ha svolto funzioni di avvistamento, difesa ed offesa, poi, a seguito dell'annessione del territorio al Granducato di Toscana, è stata dismessa. La fortificazione ha una singolare forma circolare ed è situata quasi a livello del mare.

La Torre di San Biagio, antica torre senese a picco sul mare che nel periodo delle incursioni saracene rappresentava, data l'ottima posizione, un eccellente punto di avvistamento e di difesa.

I resti dell'antico Portus Cosanus, situato ai piedi del promontorio in cui sorgeva la colonia, era il porto della città. Tutta l'area adiacente al porto fu corredata da importanti infrastrutture allo scopo sia di creare un posto sicuro per le imbarcazioni, sia per evitare l'insabbiamento del porto stesso e della laguna retrostante; fu proprio per questo motivo che in un primo momento (primi decenni del II secolo a.C.) venne sfruttata la potenza delle correnti di un emissario della laguna e di una grande fenditura naturale della roccia chiamata "Spacco della Regina". Questi canali venivano aperti o chiusi a seconda delle stagioni attraverso delle pareti verticali in legno che defluivano in

apposite scanalature in modo che la corrente forzata spazzasse i detriti accumulati nel bacino del porto. In un secondo momento (inizi del I secolo a.C.), lo "Spacco della Regina", molto probabilmente reso inagibile da una frana, fu rimpiazzato da un'opera artificiale oggi denominata La Tagliata "etrusca", si tratta di un suggestivo canale totalmente scavato nella roccia che si estendeva per un percorso di circa ottanta metri dal mare alla laguna, costruito per creare un sistema che ottimizzasse il flusso ed il riflusso delle acque e tenesse libero dall'insabbiamento gli impianti del porto di Cosa. È uno dei lavori di alta ingegneria idraulica romana, ma erroneamente attribuito nel passato agli etruschi, da cui ne deriva il nome.

La Torre Puccini, risalente al XV secolo ed ubicata proprio sulla riva della spiaggia della Tagliata, deve il suo nome al noto compositore toscano che amava soggiornarvi e che proprio in questo luogo trovò la giusta ispirazione per realizzare una delle sue opere più famose: la Turandot.

Ansedonia (mappa) è raggiungibile in auto, stante il fatto che si trova a circa una ventina di chilometri dall'uscita dell'Aurelia, un'antica strada romana che dalla capitale attraversa buona parte della Toscana (scopri anche la via Francigena). Il borgo è ubicato sull'omonimo promontorio, un luogo già di per sé incantevole, in quanto lo sguardo riesce ad abbracciare la zona di mare prospiciente il monte Argentario e le sue rinomate spiagge sempre meta di un turismo d'élite.

## **SERVIZI**

La zona caratterizzata da residenze risulta praticamente sprovvista di servizi principali.

## **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' IMMOBILE PIGNORATO**

L'immobile pignorato è costituito da una villetta unifamiliare posta al piano terra e seminterrato, contornata da una corte esclusiva principalmente alberata, avente accesso pedonale dalla Via del Rosmarino 16 nella Frazione di Ansedonia, Comune di Orbetello, Provincia di Grosseto. (vedi allegato 2A)

Sul fronte strada è presente una zona adibita a parcheggio esclusivo non recintata, adiacente il cancello pedonale di accesso alla corte.

Il fabbricato risulta costituito da due porzioni poste a piani distinti; il piano seminterrato (descritto in atti come piano terra), costituito dall'originaria struttura nella quasi totalità regolarizzata con Concessione edilizia in Sanatoria n. 2134 del 2001.

Detto zona è suddivisa in soggiorno con angolo cottura e wc.

Il locale soggiorno è tramezzato internamente con un'armadiatura amovibile e porta, per ricavare all'interno un vano destinato a camera.

Dal piano seminterrato si accede al piano terra tramite un vano di collegamento interno dal quale si può uscire sulla corte di pertinenza esterna.

Al piano primo vi è un locale soggiorno provvisto di bagno.

La struttura esternamente è intonacata e tinteggiata con colori chiari, ha una copertura a doppia falda in laterizio con sovrastante manto di tegole. La zona legittima presenta una copertura destinata a terrazza a livello del sovrastante locale soggiorno edificato in assenza di titolo edilizio.

I bagno sono dotati di wc, doccia e lavabo, rivestito in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,00.

L'appartamento è provvisto di porta di ingresso in legno al piano seminterrato, porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in alluminio verniciato con vetrocamera, i pavimenti e battiscopa sono in gres porcellanato.

L'appartamento risulta termoautonomo ed è provvisto di climatizzazione e scaldabagno elettrico; inoltre è dotato di impianto tv.

L'immobile in fase di rilievo ha presentato le seguenti misure:

<b>SUPERFICI RICOMPRESE NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA 2134/2001</b>				
SUPERFICI NETTE	ALTEZZA (ML)	MQ	SUPERFICI LORDE	MQ
ABITAZIONE	2,50	<b>44,27</b>		<b>46,34</b>
TERRAZZA	ASSENTE	<b>38,60</b>		<b>50,00</b>
<b>SUPERFICI NON RICONDUCEBILI A TITOLI EDILIZI IN AMPLIAMENTO</b>				
SUPERFICI NETTE	ALTEZZA (ML)	MQ	SUPERFICI LORDE	MQ
SOGGIORNO PT	2,30	24,72		29,30
SCALA INTERNA	VARIABILE	9,30		11,00
<b>TOTALE</b>		<b>34,02</b>		<b>40,30</b>
<b>CORTE ESTERNA (SCOPERTA)</b>				
MQ		600,00		

**L'IMMOBILE E' IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)**

La villetta sopradescritta è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello nel foglio 110, con la particella 1015 sub. 2, categoria A/7, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani catastali 2 e rendita catastale di Euro 413,17 .

**Confini:** nell'insieme distacco con Via del Rosmarino, particella 1015 sub.1 e particella 164

**RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

**CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO**

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto.



**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

**SITUAZIONE CATASTALE**

**APPARTAMENTO**

In fase di sopralluogo sono state riscontrati ampliamenti volumetrici consistenti non sanabili. (vedi allegato 2A e 1A)

Il censimento di tali ampliamenti non è stato autorizzato in quanto lo scrivente ritiene non sanabili le maggiori superfici edificate.

Attualmente il bene è censito nel seguente modo:

  
Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2023

Visura n.: T325450 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice:G088)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 110 Particella: 1015 Sub.: 2

**INTESTATI**

1	CARDINALI Federico nato a ANAGNI (FR) il 10/03/1973	CRDFRC73C10A269Z*	(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
2	BERTI Elisa ; Fu Giuseppe		(8) Usufrutto 1/2

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		110	1015	2			A/7	1	2 vani	Totale: 59 m² Totale: escluse aree scoperte**: 47 m²	Euro 413,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DEL ROSMARINO n. 16 Piano 1											
Notifica		Partita		Mod.58									
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G088 - Foglio 110 - Particella 1015

**N.B.**

**Catastalmente, l'immobile in oggetto, anziché essere intestato alla signora [REDACTED], come in realtà risulta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto, per mancata voltura, è erroneamente intestato:**

- per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, parte acquirente nell'Atto sopra citato del 19/01/2010 Repertorio numero 514, trascritto a Grosseto il 25/01/2010 al numero 757 del Registro Particolare, in seguito dichiarato **RISOLTO** per inadempimento, dal Tribunale di Grosseto con Annotazione del 08/03/2021 n.p. 376;

- per i diritti di 1/2 di Usufrutto alla signora [REDACTED], in realtà già deceduta, come sopra meglio specificato, ancora prima del 31/05/1963.

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**



**UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Orbetello attualmente è dotato di Regolamento Urbanistico, adottato con Del.CC. n. 26 del 12 aprile 2010, approvato con Del. CC. n. 8 del 7 marzo 2011, pubblicato sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011. Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con del.c.c. n. 34 del 22.06.2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della conferenza paritetica interistituzionale ai sensi artt. 24,25,26 della l.r.t. 1/05. L'immobile risulta classificato e vincolato secondo quanto estrapolato nell'allegato 5 (vedi allegato 5).

**RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

**CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

La costruzione dell'immobile principale del quale la villetta ne costituiva la "dependance" è stata autorizzata con Licenza Edilizia 1803 del 09/03/1974.

Successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 278-C 47 del 02 Novembre 1999 (P.E. N. 2282) e n. 2134 del 16 ottobre 2001.

In data 14 ottobre 2001 con Determinazione Dirigenziale n. 1235/TR è stata rilasciata dal Comune di Orbetello, parere favorevole relativo al Vincolo Idrogeologico.

In atti non è stato rilevata l'abitabilità dell'immobile.

**COMPARAZIONE CON LO STATO ATTUALE**

Lo stato attuale dell'immobile risulta costituito da una porzione posta al piano seminterrato sostanzialmente corrispondente a quanto legittimato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 278-C 47 del 02 NOVEMBRE 1999 (P.E. N. 2282) e n. 2134 del 16 ottobre 2001 e per una porzione non riconducibile a titoli edilizi, costituente aumento di volume e superfici edilizie.

Dette superfici risultano non sanabili in quanto l'area è interessata dal Vincolo Paesaggistico e quindi non è possibile sanare le maggiori superfici evidenziate nell'allegato A2.

Risultano inoltre altre opere non riconducibili a titoli edilizi, sanabili in quanto costituite da sistemazioni esterne, recinzioni e piccoli manufatti destinati a custodire impianti tecnologici.

Nella valutazione economica dei ripristini si deve quindi considerare per la particolare orografia del terreni (scosceso), nel quale dovranno essere compiute le opere necessarie un valore di costo relativo a demolizioni, smaltimenti e ripristini pari a €/mq 600,00. Nel valore così definito è ricompreso lo smaltimento delle cisterne in eternit presenti nella corte.

Come si evince dall'allegato A2 dovranno essere demoliti mq 40,30 di manufatti generando così un costo presunto di ripristino complessivo pari a:

mq 40,30 x €/mq 600,00 = € 24.180,00



In relazione alla regolarizzazione delle sistemazioni esterne, recinzioni e manufatti destinati agli impianti tecnologici, lo scrivente ritiene nella presente valutazione di dover considerare un costo complessivo a lordo degli oneri tecnici e sanzioni comunali pari a € 20.000,00.

In conclusione per legittimare il bene sotto l'aspetto edilizio complessivamente sarà necessaria una spesa complessiva pari a € 44.180,00.

**RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

A giudizio del sottoscritto risulta possibile procedere con la formazione di un unico lotto di vendita in quanto l'immobile di ridotte dimensioni è indivisibile.

**RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

**DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

Il bene è pignorato per l'intero, pertanto non è necessario procedere alla divisione in natura del bene.

**RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

**DISPONIBILITÀ DEL BENE**

**Il bene di proprietà della [REDACTED], risulta locato al [REDACTED].**

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata in data 02/03/2023 un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto. La stessa in data 13/03/2023, ha certificato, che a nome di [REDACTED], [REDACTED], come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 - Trastevere il 14/02/2020 al n. 3264 serie 3T avente per oggetto l'immobile della procedura. Di tale contratto, in corso di validità, si allega una stampa. (vedi allegato 9A)

**Il valore della locazione dichiarato nel contratto di affitto, pari a € 12.000,00 annui, in relazione allo stato di manutenzione dell'immobile a all'effettiva consistenza della parte abitativa risulta congruo.**

**RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

**PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non risulta agli atti un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



**RISPOSTA AL 11° QUESITO:****VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

I soggetti esecutati sono titolari del diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1 relativamente all'immobile.

L'immobile non è ricompreso in condominio e non risultano vincoli oneri e diritti sul bene.

**RISPOSTA AL 12° QUESITO:****CRITERIO DI STIMA**

La presente perizia ha per scopo la valutazione dei diritti reali di godimento relativi alle unità immobiliari descritte, al fine di verificarne il più probabile valore di mercato.

Da alcune ricerche effettuate tramite le agenzie immobiliari, è stato poi riscontrato che l'offerta degli immobili residenziali in vendita nella zona non risulta sufficientemente esaustiva per poter eseguire una comparazione.

Pertanto, la presenza di dati insufficienti a costituire una valida comparazione con beni simili, ha indirizzato il sottoscritto a stimare le due unità immobiliari oggetto di perizia tramite la comparazione con i valori di mercato presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di valori medi relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse - sia in meglio che in peggio - dalla fattispecie, si ritiene opportuno, applicare dei **coefficienti di differenziazione** determinati sulla base dell'esperienza del perito e sulla conoscenza del mercato immobiliare.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{Val\ OMI\ min + Val\ OMI\ max}{2} \times K \times PX$$

Dove:

K= prodotto dei coefficienti di differenziazione

PX= parametro di riferimento (mq lordi dell'immobile)

Il Risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare del comune di Orbetello, riferito all'anno 2023 - 2° Semestre, relativo ad immobili a destinazione residenziale con tipologia "Ville e Villini", ha restituito i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: ORBETELLO

Fascia/zona: Suburbana/ANSEDONIA%20E%20ZONE%20CIRCONSTANTI

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2850	4000	L	15,2	19,9	L
Box	Normale	1300	1800	L	3,9	5	L
Ville e Villini	Normale	3300	4600	L			
Ville e Villini	Ottimo	4600	7000	L			

Spazio disponibile per annotazioni



➤ DETERMINAZIONE DL VALORE DI MERCATO

CALCOLO DELLA SUPERICIE COMMERCIALE

SUPERFICI RICOMPRESE NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA 2134/2021						
SUPERFICI NETTE	ALTEZZA (ML)	MQ	SUPERFICI LORDE	MQ	COEFF. CORR. DI DESTINAZIONE	MQ COMMERCIALI
ABITAZIONE	2,50	44,27		46,34	100%	46,34
TERRAZZA	ASSENTE	38,60		50,00	25%	12,50
CORTE ESTERNA (SCOPERTA)						
MQ		640,30			2%	12,81
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (MQ)						71,65

Si riportano i coefficienti di differenziazione, indispensabili per adattare i valori sopra descritti alla fattispecie oggetto di stima.

I fattori di seguito riportati tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo le peculiarità dell'immobile emerse durante le operazioni peritali:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE					
DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	COEFFICIENTE				
Accessibilità dell'unità immobiliare	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Valore paesaggistico della zona	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Disponibilità di spazi aperti	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Tipologia edilizia	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20



Isolamento e privacy	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Finiture interne e comfort	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
<b>K = 0,10 x 1,20 x 1,10 x 1,10 x 1,00 x 1,00 = 1,45%</b>					

**Poiché il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a 71,65 mq, Il valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle aggiunte e detrazioni pertanto sarà:**

$$V = [(3.300,00 + 4.600,00) / 2] \times 1,45 \times 71,65 \text{ mq} = \text{€ } 410.375,38$$

### AGGIUNTE E DETRAZIONI

In relazione alla regolarizzazione urbanistica del bene con rimessa in pristino dell'immobile e sanatoria delle parti sanabili, come determinato in risposta al quesito n.6, deve essere detratto dal valore stimato del suddetto immobile la somma di **€ 44.180,00**.

Il valore di mercato della piena proprietà è pertanto pari a:

Valore della piena proprietà = **€ 410.375,38**

Detrazione per difformità urbanistica/ messa in pristino **=- € 44.180,00**

Totale valore piena proprietà = **€ 366.195,38**

**Totale V. della piena proprietà = € 366.195,38**

**Arrotondabile ad € 366.000,00 ( Euro TRECENTOESSANTASEIMILA/00)**

### CONCLUSIONI (LOTTO UNICO)

Diritti di Piena proprietà per l'intero di una villetta unifamiliare posta al piano terra e seminterrato, contornata da una corte esclusiva principalmente alberata, avente accesso pedonale dalla Via del Rosmarino 16 nella Frazione di Ansedonia, Comune di Orbetello, Provincia di Grosseto.

Sul fronte strada è presente una zona adibita a parcheggio esclusivo non recintata, adiacente il cancello pedonale di accesso alla corte.



Il fabbricato risulta costituito da due porzioni poste a piani distinti; il piano seminterrato (descritto in atti come piano terra), costituito dall'originaria struttura nella quasi totalità regolarizzata con Concessione edilizia in Sanatoria n. 2134 del 2001.

Detto zona è suddivisa in soggiorno con angolo cottura e wc.

Il locale soggiorno è tramezzato internamente con un'armadiatura amovibile e porta, per ricavare all'interno un vano destinato a camera.

Dal piano seminterrato si accede al piano terra tramite un vano di collegamento interno dal quale si può uscire sulla corte di pertinenza esterna.

Al piano primo vi è un locale soggiorno provvisto di bagno.

La struttura esternamente è intonacata e tinteggiata con colori chiari, ha una copertura a doppia falda in laterizio con sovrastante manto di tegole. La zona legittima presenta una copertura destinata a terrazza a livello del sovrastante locale soggiorno edificato in assenza di titolo edilizio.

I bagno sono dotati di wc, doccia e lavabo, rivestito in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,00.

L'appartamento è provvisto di porta di ingresso in legno al piano seminterrato, porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in alluminio verniciato con vetrocamera, i pavimenti e battiscopa sono in gres porcellanato.

L'appartamento risulta termoautonomo ed è provvisto di climatizzazione e scaldabagno elettrico; inoltre è dotato di impianto tv.

L'immobile in fase di rilievo ha presentato le seguenti misure:

<b>SUPERFICI RICOMPRESE NELLA CONCESSIONE IN SANATORIA 2134/2001</b>				
SUPERFICI NETTE	ALTEZZA (ML)	MQ	SUPERFICI LORDE	MQ
ABITAZIONE	2,50	<b>44,27</b>		<b>46,34</b>
TERRAZZA	ASSENTE	<b>38,60</b>		<b>50,00</b>
<b>SUPERFICI NON RICONDUCIBILI A TITOLI EDILIZI IN AMPLIAMENTO DA DEMOLIRE</b>				
SUPERFICI NETTE	ALTEZZA (ML)	MQ	SUPERFICI LORDE	MQ
SOGGIORNO PT	2,30	24,72		29,30
SCALA INTERNA	VARIABILE	9,30		11,00
<b>TOTALE</b>		<b>34,02</b>		<b>40,30</b>
<b>CORTE ESTERNA (SCOPERTA)</b>				
MQ		600,00		

**L'IMMOBILE E' IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)**



## MAURO MASETTI

INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE IUNIOR

La villetta sopradescritta è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello nel foglio 110, con la particella 1015 sub. 2, categoria A/7, classe 1<sup>a</sup>, consistenza vani catastali 2 e rendita catastale di Euro 413,17 .

**Confini:** nell'insieme distacco con Via del Rosmarino, particella 1015 sub.1 e particella 164.

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 366.000,00 (Euro TRECENTOESSANTASEIMILA/00).**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

L'Esperto Estimatore  
Ing. Sez. B Mauro Masetti



Alla presente relazione si allega:

Allegato lettera P – atto di pignoramento.

Allegato lettera 1A – Mappa, visure e planimetria catastale.

Allegato lettera 1B – Atto di provenienza.

Allegato lettera 2.A – Rilievo immobile.

Allegato 5 – Inquadramento e R.U.

Allegato 7A – Documentazione fotografica.

Allegato 8 – Documentazione edilizia.

Allegato 9A – Istanza Attestazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione.

L'Esperto Estimatore  
Ing. Sez. B Mauro Masetti

