



## TRIBUNALE DI GROSSETO

*Dott. sa Claudia Frosini*

Procedura esecutiva immobiliare N. 211/2017 R.G.E.I.

Promossa da



contro



**Perizia di stima a firma del C.TU. ing. Simone Biagioli**

---

Studio Tecnico Biagioli



	<i>pag.</i>
Premessa .....	3
Quesito n. 1 .....	6
1.1. Verifica della documentazione	6
1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni e provenienza ultraventennale	7
Quesito n. 2 .....	22
Quesito n. 3 .....	25
Quesito n. 4 .....	25
Quesito n. 5 .....	26
Quesito n. 6 .....	28
Quesito n. 7 .....	30
Quesito n. 8 .....	30
Quesito n. 9 .....	31
Quesito n. 10 .....	31
Quesito n. 11 .....	31
Quesito n. 12 .....	32

**Allegati**

- A - Documentazione Fotografica
- B - Documentazione Catastale
- C - Documentazione Urbanistica
- D - Documentazione edilizia



Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in [REDACTED] Via [REDACTED] con studio professionale ubicato in [REDACTED], nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Claudia Frosini il 11/06/2018 nell'esecuzione immobiliare n. 211/2017, deposita la presente Consulenza Tecnica in adempimento all'incarico affidatogli.

In tale data, espletate le formalità di rito, il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto il seguente incarico:

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **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;



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;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
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;
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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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;*
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 sono iniziate il giorno 22/11/2018, con l'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, in presenza del custode nominato per la procedura, rappresentante dell'IVG, sig. Fabio Pasquini.



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

1.1. Verifica della documentazione

La documentazione di cui all’art. 562, comma 2 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

- A. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 1, categoria C/3, rendita euro 441,57, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, e intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1
- B. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 7, categoria A/4, rendita euro 216,91, indirizzo via Fratelli Cervi, piano 1, e intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1
- C. Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 188, sub. 9, categoria C/2, rendita euro 18,08, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, e intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1

Per comodità di trattazione nel seguito si farà riferimento agli immobili con le lettere suindicate.



1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni e provenienza ultraventennale  
Le ispezioni ipotecarie, riferite all'immobile, hanno dato i seguenti risultati; la certificazione porta la data del 15/04/2019.

**IMMOBILE "A"**

NCEU COMUNE DI SANTA FIORA: FOGLIO 7 PARTICELLA 741/1  
GIA' FOGLIO 7 PARTICELLA 700/1  
GIA' CT FOGLIO 7 PARTICELLA 189

*Iscrizioni ipotecarie:*

- Art 1034 del 23.02.2007. Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) di complessivi € 120.000,00 di cui € 60.000,00 capitale mutuato con atto ai rogiti Notaio Giorgetti Luciano di Grosseto in data 22.02.2007 rep [redacted] a favore della [redacted] con sede in [redacted]

[redacted] contro [redacted] e [redacted]

Durata ammortamento anni 25.

Grava il seguente immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/1, C/3

*Trascrizioni contro:*

- Art 10549 del 13.11.2017. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 15.09.2017 rep [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted]

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 188/9, C/2, mq 14, Via F.Ili Cervi;
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/1, C/3, mq 150, Via F.Ili Cervi;
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/7, A/4, vani 4, Via F.Ili Cervi.

*Gravami contro intestatari precedenti:*

[redacted] NATA [redacted]

[redacted]



*Iscrizioni ipotecarie:*

- Art 1034 del 23.02.2007 (vedere sopra)

*Trascrizioni contro:*

- Art 9128 del 28.10.2015. Con atto pubblico ai rogiti Notaio Pietro Seravezza di Abbadia San Salvatore in data 28.09.2015 rep [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nubile) vendeva ad [REDACTED] (celibe) la quota di ½ di piena proprietà sul seguente immobile:

- Porzione di fabbricato ad uso laboratorio, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sito in Comune di Santa Fiora, frazione Bagnore, Via Fratelli Cervi, confinante con: proprietà [REDACTED], Via F.lli Cervi, corte comune, salvo se altri, meglio descritto al NCEU del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 741/1, C/3, di classe 4°, piano terra, mq 150 circa.

Il tutto come alla parte venditrice pervenuto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 22.02.2007 rep [REDACTED], trascritto a Grosseto il 23.02.2007 al n° [REDACTED] reg. gen. e n° [REDACTED] reg. part.

Immobile dichiarato libero ad eccezione:

- Ipoteca n° 3546 reg. gen. e n° 1034 reg. part. del 23.02.2007 a favore della [REDACTED] (che risulta sempre accesa).

Prezzo € 26.151,66 regolato come segue:

- Quanto ad € 2.000,00 pagate con assegno;

Quanto ad i restanti € 24.151,66 la parte acquirente fa propria e si accolla la corrispondente residua metà quota capitale di competenza della signora [REDACTED] del mutuo, cointestato ai signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], di originari € 60.000,00 nascente da atto ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 22.02.2007 rep [REDACTED] a garanzia del quale è stata iscritta la suddetta ipoteca n° 1034 del 23.03.2007.

[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] o

[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

*Iscrizioni ipotecarie:*

negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 2127 del 23.02.2007. Con atto pubblico ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 22.02.2007 rep [REDACTED], in esecuzione del preliminare di



compravendita in data 22.01.2007, registrato a Grosseto il 25.01.2007 al n° 452 Mod. 3, la [redacted] con sede in [redacted] vendeva ai signori [redacted] (celibe) e [redacted] (nubile) che in comunione a parti uguali ed indivise, dichiarano di acquistare il seguente immobile:

- Porzione di fabbricato sito in Santa Fiora, frazione di Bagnore in Via Fratelli Cervi (in catasto Strada Provinciale del Monte Amiata), costituita da un laboratorio composto da quattro vani e servizi igienici posti al piano terreno, della superficie catastale di mq 150.

Il presente immobile è rappresentato all'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora nel foglio 7 particella 741/1, C/3, classe 4°, mq 150.

Confini: Via Fratelli Cervi, proprietà [redacted] corte comune, salvo se altri. Nella presente compravendita sono espressamente compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato per legge, uso e/o destinazione riconosciuti dall'art. 1117 del Codice Civile al proprietario di una porzione di edificio.

L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla società venditrice per atto di cessione di azienda commerciale autenticato nelle firme dal Notaio Roberto Baldassarri di Grosseto in data 21.04.1999 rep. [redacted] registrato a Grosseto il 26.04.1999 al n° 412 Mod. 2V.

Prezzo € 45.000,00 oltre iva, regolato come segue:

- Quanto ad € 1.500,00 sono stati già pagati dalla parte acquirente mediante assegno bancario non trasferibile di pari importo;
- Quanto ad € 43.500,00 a saldo del prezzo, dovranno essere pagati dalla parte acquirente mediante l'utilizzo di parte del retratto di mutuo da stipularsi in data odierna con la [redacted] alla quale la parte acquirente stessa si impegna a rilasciare mandato irrevocabile di pagamento a favore della parte venditrice per un corrispondente importo.

Il pagamento di detto prezzo dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla data del presente atto senza corresponsioni di sorta.

Immobile dichiarato libero.



[REDACTED]. CON SEDE IN  
[REDACTED]

*Iscrizioni ipotecarie:*

negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 3695 del 23.04.1999. Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Roberto Baldassarri in data 21.04.1999 rep [REDACTED] la [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], che acquista l'azienda artigiana avente per oggetto l'attività di lavorazioni carni suine corrente in Santa Fiora, località Bagnore, Via F.lli Cervi n° 140.

Prezzo della suddetta cessione di attività viene concordemente stabilito in £ 100.000.000 così suddivisi:

- Quanto a £ 10.000.000 per i beni presentati nell'allegato A (macchinari);
- Quanto a £ 90.000.000 per l'immobile strumentale in Comune di Santa Fiora, località Bagnore, Via F.lli Cervi (in catasto Strada Provinciale del Monte Amiata), adibito a laboratorio con due celle frigo e servizio al piano terra della superficie di mq 150, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Fiora alla partita 1001822 foglio 7 particelle 700/1, categoria C/3, classe 4°, mq 150.

Confini: strada [REDACTED] vano scale, salvo se altri.

L'azienda in oggetto, comprensiva dell'immobile di cui sopra, è pervenuta alla società venditrice per atto autenticato dal Notaio Alessandro Marzocchi in data 02.01.1996 rep [REDACTED] registrato a Grosseto il 19.01.1996 al n° 160.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni.

Immobile dichiarato libero.

[REDACTED] DETTO [REDACTED] NATO AD [REDACTED]

*Iscrizioni ipotecarie:*

negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 1004 del 25.01.1996. Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Marzocchi Alessandro di Grosseto in data 02.01.1996 rep [REDACTED] cedeva a [REDACTED], che acquista, l'azienda artigianale avente per oggetto l'attività di lavorazione carni

[REDACTED]



suine e autotrasporto merci in conto terzi, corrente in Santa Fiora, nell'esercizio in località Bagnore, Via F.lli Cervi n° 140.

La cessione comprende tutti i beni che compongono l'azienda fra cui:

- Attrezzature, macchine, impianti, mobili, arredi ed accessori ad oggi esistenti presso e nei locali destinati all'attività commerciale;
- Avviamento commerciale relativo all'esercizio in oggetto;
- Mercì esistenti nell'esercizio commerciale in oggetto, come da inventario;
- Fabbricato adibito a laboratorio posto in Comune di Santa Fiora, località Bagnore, Via F.lli Cervi (in catasto Strada Provinciale Monte Amiata), piano terreno, mq 150, censito al NCEU del Comune di Santa Fiora alla partita 2107 foglio 7 particella 700/1, C/3, classe 4°, mq 150.

Confini: strada [redacted] vano scale, cedente, salvo altri.

Detto immobile è pervenuto alla parte cedente per atto Notaio Rossana Ferri di Arcidosso in data 01.09.1973 rep [redacted] registrato a Grosseto in data 06.09.1973 al n° [redacted] Mod. I°, ivi trascritto in ata 21.09.1973 al n° [redacted] R.p. Immobile dichiarato libero.

Prezzo £ 203.109.170 di cui:

- £ 85.000.000 per l'avviamento commerciale;
- £ 8.109.170 per le mercì;
- £ 24.000.000 per l'arredamento e le attrezzature;
- £ 86.000.000 per il fabbricato.

Immobile dichiarato libero.

[redacted] dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale con [redacted] la quale presta ogni assenso eventualmente occorrente a questo atto confermando che l'immobile compreso nella cessione è bene personale in quanto pervenuto prima dell'entrata in vigore della legge di riforma del diritto di famiglia e non attribuito convenzionalmente al regime della comunione.

Provenienza ultraventennale

- Art 7955 del 21.09.1973. Con atto ai rogiti Notaio Rossana Ferri di Arcidosso in data 01.09.1973 rep [redacted] registrato a Grosseto il 06.09.1973 al n° [redacted] Mod. I°, [redacted] per la proprietà ed [redacted] per i diritti di usufrutto uxorio in ragione di 1/6 vendevano a [redacted] che ha acquistato



la seguente porzione dell'immobile sito in Bagnore, frazione di Santa Fiora, Via Provinciale, distinto in catasto alla partita 1936 foglio 7 particella 700/1, piano terra, C/2, mq 88, e precisamente il locale al piano terra ad uso magazzino con annesso retro, confinante con corte comune da due lati, [REDACTED] restante proprietà dei venditori; di detta porzione immobiliare è stata presentata all'UTE di Grosseto nuova planimetria per frazionamento e variazione di consistenza.

Prezzo £ 2.500.000 pagato.

La vendita è avvenuta con accessori, possesso, garanzie, patti e condizioni, tutto come meglio risulta dall'atto al quale si rimanda.

### **IMMOBILE "B"**

NCEU COMUNE DI SANTA FIORA:	FOGLIO 7 PARTICELLA 741/7
GIA'	FOGLIO 7 PART. 700/7 E 742 (graffate)
GIA'	FOGLIO 7 PARTICELLA 700/3
GIA'	CT FOGLIO 7 PARTICELLA 189

#### *Iscrizioni ipotecarie:*

- Art 2671 del 12.07.2004. Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] di complessivi € 90.000,00 di cui € 50.000,00 capitale mutuato con atto ai rogiti Notaio Rizzo Cinzia di Arcidosso in data 09.07.2004 re [REDACTED]  
Durata ammortamento anni 19 mesi 11.

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 700/7, A/4
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 742, corte
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 188/9, C/2

#### *Trascrizioni contro:*

- Art 10549 del 13.11.2017. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 15.09.2017 re [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]  
Grava i seguenti immobili:



- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 188/9, C/2, mq 14, Via F.lli Cervi;
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/1, C/3, mq 150, Via F.lli Cervi;
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/7, A/4, vani 4, Via F.lli Cervi.

*Gravami contro intestatari precedenti:*

██████████ NATO A ██████████ IL ██████████

*Iscrizioni ipotecarie:*

negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 7576 del 12.07.2004. Con atto ai rogiti Notaio Cinzia Rizzo di Arcidosso in data 09.07.2004 ██████████ (celibe) vendeva a ██████████ (celibe), il quale accetta ed acquista, gli immobili seguenti:

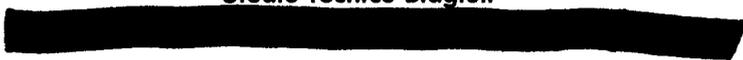
- Abitazione sita in Comune di Santa Fiora, frazione Bagnore, Via della Montagna numero 4 (già Strada Provinciale del Monte Amiata), composta da soggiorno, cucina, bagno, camera, ripostiglio, balcone e due ripostigli al piano secondo, corredato da corte esclusiva di circa mq 109, l'immobile è confinante con proprietà ██████████ corte comune e Via F.lli Cervi;
- Porzione di fabbricato costituita da un locale ad uso deposito sito in Comune di Santa Fiora, frazione Bagnore, Via F.lli Cervi senza numero civico (già Via Strada Provinciale del Monte Amiata), di circa mq 14, costituente pertinenza dell'abitazione predetta, confinante con proprietà di ██████████ proprietà di ██████████ e viottolo comune.

L'appartamento ed il vano deposito vengono trasferiti con tutti i diritti proporzionali spettanti sulla corte comune che circonda gli immobili stessi.

Gli immobili sopra descritti sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora come segue:

- Foglio 7 particelle 700 e 742 (graffate) subalterno 7 (ex subalterno 3) A/4, classe 4°, vani 4 (l'abitazione)
- Foglio 7 particella 188/9, C/2, classe 2°, consistenza mq 14 (il vano deposito)

Prezzo € 27.200,00.



Le parti dichiarano che per quanto riguarda la somma di € 20.200,00 sarà pagato con il saldo del mutuo che in data odierna viene stipulato dall'acquirente, salvo buon fine del mutuo stesso, e per quanto riguarda la somma di € 7.000,00 sarà pagata entro e non oltre la data del 30.11.2004.

La parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto a rogito Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 rep [REDACTED], registrato a Grosseto il 24.03.2000 al [REDACTED] ol IV, trascritto in data 22.03.2000 formalità n° [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] con il quale [REDACTED] (bene personale), per i diritti di 5/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/6 di usufrutto vendevano a [REDACTED] (celibe) gli immobili distinti al foglio 7 particella 700/3 ed al Catasto Terreni al foglio 7 particella 742 (corte esclusiva); con il medesimo atto [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] (celibe) l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 188/9.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si hanno il diritto di possedere, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti e legalmente costituite, precipue le servitù costituite per effetto della edificazione del fabbricato o per l'unità di singole porzioni dello stesso e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed esclusiva proprietà di quanto venduto, nonchè la libertà da ipoteche, privilegi, servitù, censi, canoni, diritti di terzi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario risponderne come per legge e per patto espresso, ad eccezione di una ipoteca a favore della [REDACTED] scritta in data 22.03.2000 formalità [REDACTED] con atto ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 rep [REDACTED] (totalmente cancellata in data 11.03.2005 con annotamento n° 749).

[REDACTED] NATA AD [REDACTED] IL [REDACTED]

Repertori esibiti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] NATA AD [REDACTED] IL [REDACTED]

Repertori esibiti [REDACTED] e [REDACTED]

*Iscrizioni ipotecarie:*

[REDACTED]



negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 2859 del 22.03.2000. Con atto ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 re [REDACTED] per la quota di 5/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà e la signora [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/6 di usufrutto vendevano [REDACTED] (celibe), solidalmente tra loro l'intera proprietà sul seguente immobile:
  - Porzione di fabbricato sito in Comune di Santa Fiora, frazione Bagnore, in Via della Montagna n° 4, costituita da un appartamento di civile abitazione composto di soggiorno, una cucina, una camera con balcone, un servizio igienico primo piano e da una mansarda con servizio igienico al piano secondo, corredato di una corte di pertinenza esclusiva della superficie catastale di mq 109 già censita all'Ufficio del Territorio-Catasto Terreni del predetto Comune nel foglio 7 particella 742.

La predetta abitazione è rappresentata all'Ufficio del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora nel foglio 7 particella 700/3, A/4, vani 5,5. Confini: [REDACTED], Viale della Montagna, Via Fratelli Cervi, salvo se altri. L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice, per i diritti sopraindicati nel modo che segue:

- Alla signora [REDACTED] il sesto dell'usufrutto a lei spettante è pervenuto per giusti e legittimi titoli da epoca antecedente al 1.01.1963;
- Al signor [REDACTED], in ragione di 2/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà, per giusti e legittimi titoli da epoca antecedente al 1.01.1963 ed in ragione di 3/6 di piena proprietà per donazione ai rogiti Notaio Francesco Paolo Maggiore di Santa Fiora in data 18.02.1969 rep [REDACTED] registrato a Castel del Piano l'8.03.1969 al n° [REDACTED] Mod. I°, contenente anche divisione con gli altri comproprietari.

Prezzo £ 61.000.000 pagato.

Sono compresi nella compravendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato riconosciuti dall'art. 1117 del Codice Civile al proprietario della porzione di un edificio e segnatamente sulla terrazza comune all'appartamento sopradescritto ed alle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato.

Immobili dichiarati liberi.



Provenienza ultraventennale

- Vol 1394 art 2739 del 1.06.1962. Successione di [redacted] deceduto in data [redacted] (den. n° 72 vol 250 Ufficio del Registro di Castel del Piano), a favore di [redacted] e [redacted], figli salvo l'usufrutto in ragione di 1/3 al coniuge [redacted]

Beni caduti in successione in Comune di Santa Fiora:

- Terreno castagneto foglio 7 particella 189 di are 5.40;
- Diritti in ragione di ½ su casa di vani 7 e 3 accessori foglio 7 particella 620 in parte.

Valore £ 350.000.

Successione legittima.

- Art 1963 del 07.03.1969. Con atto ai rogiti Notaio Francesco Paolo Maggiore di Santa Fiora in data 18.02.1969 rep [redacted] registrato a Castel del Piano l'8.03.1969 al n° [redacted] Mod. I° Vol 12 [redacted] vedova [redacted] donava ai suoi fig [redacted] e [redacted] che in ragione di 1/3 ciascuno ed in comune pro-indiviso tra loro accettavano:

- la metà indivisa della porzione di fabbricato con corte annessa, sito in Bagnore, frazione del Comune di Santa Fiora, composto di piano terreno e primo piano, non meglio individuabile, confinante con [redacted] con strada provinciale del Monte Amiata e con proprietà dei donatori.

Quale porzione di fabbricato non risulta interamente accatastata al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Santa Fiora, ma sorge sull'area riportata nello stesso catasto edilizio urbano del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 620.

- appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Santa Fiora in località Banditella e Podere Macereti, di natura seminativo, della superficie di circa ha 3.46.40, confinante con [redacted] e [redacted], con eredi [redacted] e con proprietà [redacted]

Riportato al nuovo catasto terreni del Comune di Santa Fiora al foglio 35 particelle 92 e 97 foglio 45 particella 4 di ha 3.46.40.

- appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Arcidosso, località Monte Bendico, di are 4.90, distinto al nuovo catasto terreni del Comune di Arcidosso al foglio 2 particella 141;



- appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Arcidosso, località Monte Bendico di are 75.52, con sovrastante fabbricato rurale, distinto al nuovo catasto terreni del Comune di Arcidosso al foglio 2 particelle 142, 143, 144, 145, 146, 185.

Valore £ 1.000.000.

- Art 1965 del 07.03.1969. Con atto ai rogiti Notaio Francesco Paolo Maggiore di Santa Fiora in data 18.02.1969 rep [REDACTED] registrato a Castel del Piano l'8.03.1969 al n° [REDACTED] /od. I° vol 123 [REDACTED] procedevano alla divisione dei beni in comune.

A [REDACTED] veniva assegnata la seguente quota:

- Parte del fabbricato urbano sito in Bagnore, frazione del Comune di Santa Fiora, sulla Via Provinciale, quale fabbricato non risulta accatastato al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Santa Fiora ma sorge su parte dell'area riportata in parte nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 620 ed in parte al foglio 7 particella 189/b di are 2.19.

E precisamente:

- un vano in pian terreno ad uso negozio con annesso retronegozio ed un vano ad uso sgombero, confinante con Strada Provinciale, con [REDACTED] e con [REDACTED]
- tre vani ed accessori in primo piano, confinanti con residua proprietà, con [REDACTED] con strada provinciale.
- Piccola striscia di terreno sita in territorio del Comune di Santa Fiora, in località Bagnore, di natura castagneto da frutto, della superficie frazionata di circa mq 107, confinante con corte comune, strada vicinale Bagnore-Montagna, con residua proprietà e con [REDACTED] riportata nel nuovo catasto terreni del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 189/c di are 1.07.
- Appezzamento di terreno sito in territorio del Comune di Santa Fiora, di circa ha 1.00.70, foglio 45 particella 4;
- Piccolo terreno in Comune di Arcidosso località Monte Bendico, di natura ulivato, della superficie di mq 21, distinto nel nuovo catasto terreni del Comune di Arcidosso al foglio 2 particella 141/b di mq 21;



- Appezamento di terreno sito in territorio del Comune di Arcidosso di are 14.21, foglio 2 particella 142/a, 144/a;
- 1/3 indiviso del fabbricato rurale ad uso rimessa attrezzi, sito in territorio del Comune di Arcidosso, mq 62, distinto nel nuovo catasto terreni del Comune di Arcidosso al foglio 2 particella 143.

Valore £ 2.000.000.

I signor [redacted] convengono che la terrazza antistante i rispettivi appartamenti siti al primo piano, resta di proprietà comune degli stessi loro aventi causa.

### **IMMOBILE "C"**

NCEU COMUNE DI SANTA FIORA:      FOGLIO 7 PARTICELLA 188/9

GIA'                                              FOGLIO 7 PART. 188/5

#### *Iscrizioni ipotecarie:*

- Art 2671 del 12.07.2004. Ipoteca volontaria a favore della [redacted] [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] di complessivi € 90.000,00 di cui € 50.000,00 capitale mutuato con atto ai rogiti Notaio Rizzo Cinzia di Arcidosso in data 09.07.2004 re [redacted]  
Durata ammortamento anni 19 mesi 11.

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 700/7, A/4
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 742, corte
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 188/9, C/2

#### *Trascrizioni contro:*

- Art 10549 del 13.11.2017. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 15.09.2017 re [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted]

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 188/9, C/2, mq 14, Via F.lli Cervi;
- Catasto Fabbricati Comune di Santa Fiora foglio 7 particella 741/1, C/3, mq 150, Via F.lli Cervi;





La parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto a rogito Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 rep [redacted], registrato a Grosseto il 24..03.2000 al [redacted] IV, trascritto in data 22.03.2000 formalità n° 2859 e trascritto in data 2860; con il quale [redacted] (bene personale), per i diritti di 5/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà e [redacted] per i diritti di 1/6 di usufrutto vendevano a [redacted] (celibe) gli immobili distinti al foglio 7 particella 700/3 ed al Catasto Terreni al foglio 7 particella 742 (corte esclusiva); con il medesimo atto [redacted] e [redacted] vendevano a [redacted] [redacted] (celibe) l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora al foglio 7 particella 188/9.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si hanno il diritto di possedere, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive esistenti e legalmente costituite, precipue le servitù costituite per effetto della edificazione del fabbricato o per l'unità di singole porzioni dello stesso e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà ed esclusiva proprietà di quanto venduto, nonché la libertà da ipoteche, privilegi, servitù, censi, canoni, diritti di terzi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario risponderne come per legge e per patto espresso, ad eccezione di una ipoteca a favore della [redacted] scritta in data 22.03.2000 formalità [redacted] con atto ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 rep [redacted] (totalmente cancellata in data 11.03.2005 con annotamento n° 749).

[redacted] NATA AD [redacted] IL [redacted]

Repertori esibiti [redacted] e [redacted]

[redacted] NATA A [redacted] IL [redacted]

Repertori esibiti: [redacted]

*Iscrizioni ipotecarie:*

negativo

*Trascrizioni contro:*

- Art 2860 del 22.03.2000. Con atto ai rogiti Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 21.03.2000 re [redacted] 1. [redacted] e [redacted] ciascuno per i



propri diritti e solidalmente tra loro per l'intera proprietà, dichiaravano di vendere il seguente immobile [REDACTED] (celibe), il seguente immobile:

- Porzione di fabbricato sito in Comune di Santa Fiora in frazione Bagnore, in Via Fratelli Cervi (già Via Salita Provinciale del Monte Amiata), costituito da un locale ad uso deposito posto al piano terreno della superficie catastale di mq 14, costituente pertinenza dell'appartamento descritto al Catasto Fabbricati di Santa Fiora al foglio 7 particella 700/3 (venduto a [REDACTED] con il presente atto) e posto nelle adiacenze dello stesso.

Il predetto immobile è rappresentato all'Ufficio del Territorio-Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora nel foglio 7 particella 188/9 (derivata dalla particella 188/5), C/2, classe 2.

Confini [REDACTED], propriet [REDACTED], viottolo comune, salvo se altri.

L'immobile oggetto della presente vendita è pervenuto ai venditori in comunione legale dei beni per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Salvestroni di Santa Fiora in data 28.01.1980 re [REDACTED] registrato a Grosseto il 13.02.1980 al n° 438.

Prezzo £ 4.000.000 pagato.

Nella compravendita sono espressamente compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato riconosciuti dall'art. 1117 del Codice Civile al proprietario della porzione di un edificio e segnatamente sulla terrazza comune all'appartamento sopradescritto (f° 7 p.la 700/3) e alle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato.

Provenienza ultraventennale

- Art 1777 del 20.02.1980. Con atto privato autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Salvestroni di Santa Fiora in data 28.01.1980 re [REDACTED] registrato a Grosseto il 13.02.1980 al n° 438 Serie II° [REDACTED] vendeva [REDACTED] e [REDACTED] per il prezzo di £ 1.000.000 interamente pagato, porzione di fabbricato urbano consistente in un vano al piano terreno ad uso locale di deposito sito in Santa Fiora in frazione Bagnore, Via Provinciale del Monte Amiata, confinante con residua proprietà della venditrice da più lati [REDACTED] e forse altri, di mq 14 circa, riportato al NCEU del Comune di Santa Fiora, per maggior consistenza al foglio 7 particella 188/5.



*“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.)”*

**IMMOBILE “A”**

Trattasi di fondo commerciale ubicato nel comune di Santa Fiora, loc. Bagnore, via Fratelli Cervi, che si affaccia su due lati su una corte comune e confina a est con altra unità immobiliare; a nord è interrato. La corte comune affaccia senza soluzione di continuità sul marciapiede della strada principale.

Catastralmente è individuato come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 167 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 441,57
1		7	741	1			C/3	4	150 m <sup>2</sup>		
Indirizzo   VIA FRATELLI CERVI piano: T:											

L’accesso avviene dalla strada sull’affaccio frontale, fornito di ampia apertura, ed è carrabile. Il primo vano dispone inoltre di aperture laterali alte, e termina con uno stanzino adibito a cella frigo. Sul retro si snodano poi altri due ampi vani, sprovvisti di affacci e di aperture; in fondo, l’immobile termina con due vani di forma irregolare, di cui uno adibito a cella frigo, che si trovano con muri perimetrali contro terra. L’immobile un tempo era utilizzato come salumificio.

La struttura portante è muratura in pietrame, tenuta faccia a vista in facciata. Internamente le pareti sono rivestite in mattonelle bianche, ad eccezione del primo vano, intonacato bianco; i pavimenti sono in monocottura marrone. Al soffitto, piano, sono ancora presenti le longherine utilizzate nelle lavorazioni. E’ presente un wc parzialmente smantellato.

Gli infissi sono in alluminio e vetro semplice; sull’accesso è presente una serranda metallica.

L’unico impianto esistente è quello elettrico, passante in canalette esterne di materiale plastico.

In generale, l’unità immobiliare è internamente da ristrutturare.



La superficie lorda commerciale totale è di circa 178 mq.

### **IMMOBILE "B"**

Trattasi di appartamento ubicato nel comune di Santa Fiora, loc. Bagnore, via Fratelli Cervi, libero su tre lati e confinante sul quarto lato con altra unità immobiliare.

Catastalmente è individuato come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	7	741	7	Cens.	Zona	A/4	4	4 vani	Catastale Totale: 85 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 72 m <sup>2</sup>	Euro 216,91
Indirizzo		VIA FRATELLI CERVI piano: 1;									

L'accesso avviene direttamente al piano attraverso cancello che si affaccia su Strada vicinale della Montagna, oppure mediante rampa di scale esterna da viottolo comune che si diparte da via Fratelli Cervi. L'ingresso è comune a due unità immobiliari e vi si accede attraversando un terrazzo comune. L'indirizzo indicato dal proprietario è via della Montagna n. 4.

L'unità immobiliare, posta al primo piano rispetto alla strada principale, è composta da soggiorno (18mq) con angolo cottura (3mq), disimpegno, camera (15.5mq) con balcone (4mq), wc (5.3mq); due ripostigli (15.5mq, 11mq) e wc (2.6mq) al piano secondo (mansarda), accessibili mediante scala interna ad una rampa.

La struttura portante è muratura in pietrame intonacata, sia internamente che esternamente, lasciata faccia a vista sulla facciata principale.

Internamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono tinteggiati bianchi, i pavimenti sono in monocottura marrone; gli infissi sono in legno con vetrocamera e con persiane in legno, il portoncino d'ingresso è in legno.

Il wc, dotato di vasca, si presenta con il medesimo rivestimento ceramico, sia al pavimento che alle pareti.

Nella parte centrale dell'unità immobiliare è presente una scala rivestita in legno per l'accesso alla mansarda. Quest'ultima ha pavimento in listelli di parquet e soffitto con travi in legno e rivestimento in tavolato. Il locale principale presenta un'altezza media pari a due metri ed è chiuso nella parte più bassa con armadiature, che sfruttano come ripostiglio l'ala di sottotetto rimanente. Il wc, illuminato da lucernario, è rivestito in ceramica bianca ed è



dotato di lavandino, wc, bidet e doccia a pavimento. Infine, dall'altro lato della rampa è presente un'altra parte di sottotetto destinata a ripostiglio.

L'appartamento è dotato di termostufa a pellet collocata in soggiorno e collegata ai radiatori per il riscaldamento dell'intero appartamento. In soffitta è inoltre presente una caldaia a gpl utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e come eventuale alternativa sul riscaldamento.

L'immobile è corredato da corte esclusiva di circa mq 109.

La superficie netta dell'unità immobiliare è di circa 45.5 mq al primo piano e 29 mq al piano secondo (di cui 11mq di ripostiglio con altezza inferiore a 1.5m), mentre la superficie lorda commerciale totale è di circa 89 mq.

Per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature, escludendo le porzioni di altezza inferiore a 1.5m; il balcone è stato considerato al 30%, mentre la corte esclusiva al 10%, il tutto secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

### **IMMOBILE "C"**

Trattasi di locale di deposito ubicato nel comune di Santa Fiora, loc. Bagnore, via Fratelli Cervi, porzione di fabbricato più grande di altra proprietà.

Catastalmente è individuato come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	7	188	9	Cens.	Zona	C/2	2	14 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 18,08
Indirizzo		VIA FRATELLI CERVI piano: T:									

L'accesso avviene da viottolo comune che si diparte da via Fratelli Cervi. L'unico infisso presente è in ferro e lamiera. La facciata, intonacata, presenta una ripresa in corrispondenza di un secondo accesso, la cui presenza passata è palese, che è stato chiuso con una tramezzatura. Il locale ha pianta pressoché rettangolare ed internamente si trova in discrete condizioni di manutenzione; è rivestito per un'altezza di circa due metri in piastrelle. E' presente l'impianto elettrico distribuito in canalette esterne in pvc.

La superficie commerciale è di circa 16 mq.

Per la documentazione fotografica di tutti gli immobili fare riferimento all'*Allegato A*.



### Quesito n. 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 nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 15.09.2017 re [REDACTED], sono conformi alle descrizioni attuali dei beni.

### Quesito n. 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”*

#### **IMMOBILE “A”**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale corrisponde alla planimetria depositata in Catasto, ad eccezione della partizione di una cella frigo interna e dell'apertura di una porta sul tramezzo del medesimo vano; trattasi di una modifica su tramezzature che non varia la classificazione né la rendita catastale, per cui non è necessario l'aggiornamento.

#### **IMMOBILE “B”**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale corrisponde alla planimetria depositata in Catasto in quanto a distribuzione dei vani.

Occorre però chiarire che in planimetria esiste la dicitura “terrazzo esclusivo” che non viene confermata da alcun contratto di compravendita né di frazionamento tra comproprietari. Negli atti di compravendita o di donazione fino all'anno 2000 si indica l'esistenza di una terrazza comune; nell'unico atto successivo, risalente al 2004, non viene specificata né l'esistenza, né la qualità di tale terrazzo, e si omette di allegare la planimetria.



Dal punto di vista distributivo tale dicitura non può essere corretta dal momento che dal terrazzo deve essere garantito l'accesso all'ingresso comune ai due appartamenti esistenti. E' quindi consigliabile procedere ad un aggiornamento catastale, per quanto in sede di compravendita facciano fede le indicazioni specifiche dei contratti precedenti.

### **IMMOBILE "C"**

Come meglio descritto nella risposta al *quesito n. 6*, lo stato attuale presenta la chiusura mediante tamponamento di un accesso esterno originariamente esistente. Tale chiusura è stata eseguita in assenza di pratica edilizia e di aggiornamento catastale, per cui occorrerà ripristinare lo stato originario.

Per la documentazione catastale fare riferimento all'*Allegato B*.

### Quesito n. 5

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

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente si rileva che l'immobile è inserito nell'area urbana, nella zona di tessuto storico consolidato, regolata dall'art. 99 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **STRALCIO ART. 99**

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo e centri abitati minori), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Corrispondono alla parte più storicizzata delle zone classificate nel Piano Strutturale come "Tessuti edilizi da consolidare" o "Nuclei Insediati". Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate da una buona coerenza dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. I "Tessuti storici consolidati" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "B", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

3. Sugli edifici appartenenti ai "Tessuti storici consolidati" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di livello B.



In particolare, l'edificio comprendente il fondo (IMMOBILE "A") e l'appartamento (IMMOBILE "B") non è presente nelle tavole del catasto all'impianto e/o è privo di particolare interesse architettonico (classe 4 secondo il RU), per cui ci si riferisce all'art. 76.

#### STRALCIO ART. 76

*2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A):*

- *la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 23);*
- *la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 24);*
- *la manutenzione straordinaria (art. 25);*
- *il restauro e risanamento conservativo (art. 26);*
- *la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4 e R5 (art. 27);*
- *le addizioni funzionali (art. 28);*
- *le addizioni volumetriche (art. 29);*
- *la sostituzione edilizia (art. 30);*
- *la ristrutturazione urbanistica (art. 31)*

L'edificio comprendente invece il ripostiglio (IMMOBILE "C") è presente nelle tavole del catasto all'impianto (classe 3 secondo il RU), per cui ci si riferisce all'art. 75.

#### STRALCIO ART. 75

*3. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A):*

- *la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 23);*
- *la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 24);*
- *la manutenzione straordinaria (art. 25);*
- *il restauro e risanamento conservativo (art. 26);*
- *la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4 e R5 (art. 27);*
- *le addizioni funzionali (art. 28);*

Infine, si rileva che la zona è soggetta a vincolo paesaggistico.

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'*Allegato C*.



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

### **IMMOBILI “A”, “B”, C”**

In seguito agli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Urbanistica del comune di Santa Fiora, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riprodotte in *Allegato D* in ordine cronologico.

Inoltre si fa presente che gli immobili sono stati realizzati in epoca non definibile e che non è stato possibile reperire, vista la vetustà di tali costruzioni, pratiche riconducibili alla realizzazione degli stessi e pratiche di abitabilità.

- 1- *Concessione edilizia in sanatoria (pratica n°727 prot. N°6160) rilasciata il 16/02/2000 per lavori di utilizzo di parte della soffitta in civile abitazione nel fabbricato (immobile “B”)*
- 2- *Denuncia inizio attività per adeguamento locali laboratorio (immobili “A” e “C”)*

Dall’osservazione delle tavole presenti in archivio relative allo stato legittimato, si notano quindi le seguenti caratteristiche o difformità.

### **IMMOBILE “A”**

Relativamente al fondo individuato con la lettera “A” si è potuta reperire un’unica pratica di Denuncia Inizio Attività per modifiche interne; essa è sprovvista di fine lavori pertanto si ritiene che non sia stata realizzata.

Verrà presa in considerazione solo la planimetria dello stato attuale, quale indicazione dello stato legittimato.

Rispetto a tale planimetria si sono riscontrate delle difformità durante il sopralluogo, ovvero è stata aperta una nuova porta in prossimità della cella frigorifero e sempre nella cella frigorifero è stato realizzato un tramezzo divisorio.

Pertanto, per rendere l’immobile conforme alla compravendita sarà necessario presentare una pratica CILA asseverata in sanatoria ai sensi dell’art. 6, comma 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell’art. 136 comma 2 della L.R. 65/2014, per intervento di manutenzione



straordinaria già eseguito, con pagamento al Comune di Santa Fiora di “sanzione ritardata comunicazione attività edilizia libera”.

### **IMMOBILE “B”**

Non si rilevano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le tavole allegate alla sanatoria.

Ai fini della compravendita non risultano necessarie presentazioni di pratiche o sanatorie in quanto l'appartamento risulta conforme.

Per meglio comprendere quanto descritto vedere l'allegato.

### **IMMOBILE “C”**

Nel magazzino individuato con la lettera “C” si è rilevata la seguente difformità rispetto all'unica planimetria che è stato possibile reperire presso gli uffici comunali.

Nella planimetria sono riportate due porte di accesso al magazzino, allo stato attuale una porta è stata chiusa a filo facciata mediante tamponatura.

Pertanto, per rendere l'immobile conforme alla compravendita sarà necessario ripristinare lo stato legittimato rimuovendo la tamponatura della porta, previo inoltre al comune di una comunicazione di ripristino stato dei luoghi.

Si specifica che le soluzioni sopra prospettate, per tutti gli immobili, sono state scelte in base al criterio di maggiore economicità. Procedendo come illustrato non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Per la documentazione edilizia fare riferimento all'*Allegato D*.



## Quesito n. 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”*

Data la natura dei beni si ritiene opportuno formare due lotti di vendita:

- LOTTO 1 (IMMOBILE “A”)  
Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 1, categoria C/3, rendita euro 441,57, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T
  
- LOTTO 2 (IMMOBILE “B” + IMMOBILE “C”)
  - Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 7, categoria A/4, rendita euro 216,91, indirizzo via Fratelli Cervi, piano 1
  - Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 188, sub. 9, categoria C/2, rendita euro 18,08, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T

## Quesito n. 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 risultano pignorati per l'intero.

Si ritiene opportuno formare due lotti di vendita come descritto al quesito precedente.



Quesito n. 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 sia ancora pendente il relativo giudizio”*

Gli immobili, attualmente occupati dal proprietario e dai suoi familiari, sono da considerarsi liberi.

Quesito n. 10

---

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

Sugli immobili oggetto del pignoramento non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 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”*

Il fabbricato si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Come già spiegato al *quesito n. 4*, esiste una corte comune alle unità immobiliari, ed un terrazzo comune ai due appartamenti al piano primo. Tale terrazzo serve l’accesso all’ingresso comune alle due unità.



*“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)”*

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

L’unità immobiliare in oggetto è stata comparata con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell’influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma,...) e qualità estrinseche dell’immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità,...).

*LOTTO “1” - IMMOBILE “A”*

*Valore base per immobile a destinazione commerciale/produttiva in buono stato:*

*400 €/mq (superficie lorda)*

*Consequente valore di libero mercato del bene ristrutturato:*

*400 €/mq x 178 mq = 71.200 €*



A tale valore dovranno essere detratte le spese necessarie a sanare le difformità urbanistiche, secondo quanto spiegato al quesito 6, cioè:

- a) sanzione ritardata comunicazione attività edilizia libera + onorario del tecnico incaricato alla pratica edilizia

→ totale stimato euro 1000

Applicazione del coefficiente correttivo per stato manutentivo mediocre: → x0.60

Consequente valore di libero mercato del bene allo stato attuale:

$(71.200 \text{ €} - 1000 \text{ €}) \times 0.6 = 42.120 \text{ €}$ , cioè 42.000 € in cifra tonda.

#### LOTTO "2" - IMMOBILI "B"+"C"

Valore base per immobile a destinazione residenziale in buono stato, del tipo esaminato: 900 €/mq (superficie lorda)

Consequente valore di libero mercato del bene ristrutturato:

$900 \text{ €/mq} \times 89 \text{ mq} = 80.100 \text{ €}$

Applicazione del coefficiente correttivo per stato manutentivo discreto: → x0.80

Consequente valore di libero mercato dell'appartamento allo stato attuale:

$80.100 \text{ €} \times 0.8 = 64.080 \text{ €}$

Valore base per immobile a destinazione magazzino in buono stato, del tipo esaminato: 350 €/mq (superficie lorda)

Consequente valore di libero mercato del bene ristrutturato:

$350 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} = 5.600 \text{ €}$

A tale valore dovranno essere detratte le spese necessarie a sanare le difformità urbanistiche, secondo quanto spiegato al quesito 6, cioè:

- a) comunicazione di ripristino stato dei luoghi – lavoro di demolizione, finitura, fornitura e posa infisso porta

→ totale stimato euro 1500

Applicazione del coefficiente correttivo per stato manutentivo discreto: → x0.90

Consequente valore di libero mercato del deposito allo stato attuale:

$(5.600 \text{ €} - 1500 \text{ €}) \times 0.9 = 3.690 \text{ €}$

IMMOBILI "B"+"C" = 67.770€, cioè 68.000 € in cifra tonda



## FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### LOTTO "1"

Intera piena proprietà di fondo commerciale ubicato nel comune di Santa Fiora, loc. Bagnore, via Fratelli Cervi, che si affaccia su due lati su una corte comune e confina a est con altra unità immobiliare; a nord è interrato.

L'accesso avviene dalla strada sull'affaccio frontale, fornito di ampia apertura e carrabile. L'immobile è formato da un primo vano, che dispone di aperture laterali alte e termina con uno stanzino adibito a cella frigo; altri due ampi vani sul retro, sprovvisti di affacci e di aperture; due vani di forma irregolare, di cui uno adibito a cella frigo, in fondo, con muri perimetrali contro terra. E' presente un wc parzialmente smantellato. Il tutto per una superficie lorda commerciale totale di circa 178 mq.

La struttura portante è muratura in pietrame.

In generale, l'unità immobiliare è internamente da ristrutturare.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 1, categoria C/3, rendita euro 441,57, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, e intestata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1

PREZZO BASE € 42.000 (euro quarantaduemila/00)

### LOTTO "2"

Intera piena proprietà di appartamento sito in Santa Fiora, loc. Bagnore, via della Montagna n. 4, piano primo, e di deposito ubicato nelle vicinanze.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente al piano attraverso cancello che si affaccia su Strada vicinale della Montagna, oppure mediante rampa di scale esterna da viottolo comune che si diparte da via Fratelli Cervi. L'ingresso è comune a due unità immobiliari e vi si accede attraversando un terrazzo comune.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con balcone, wc; due ripostigli e wc al piano secondo (mansarda), accessibili mediante scala interna ad una rampa. L'immobile è corredato inoltre da corte esclusiva di circa mq 109, il tutto per una superficie lorda commerciale totale di circa 89 mq.

La struttura portante è muratura in pietrame intonacata.

Internamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive.



Esso è dotato di termostufa a pellet collegata ai radiatori, e di una caldaia a gpl utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e come eventuale alternativa sul riscaldamento.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 741, sub. 7, categoria A/4, rendita euro 216,91, indirizzo via Fratelli Cervi, piano 1, e intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1.

Il locale deposito è ubicato nel comune di Santa Fiora, loc. Bagnore, via Fratelli Cervi, ed è porzione di fabbricato più grande di altra proprietà.

L'accesso avviene da viottolo comune che si diparte da via Fratelli Cervi.

Il locale ha pianta pressoché rettangolare ed internamente si trova in discrete condizioni di manutenzione. E' presente l'impianto elettrico distribuito in canalette esterne in pvc. La superficie commerciale è di circa 16 mq.

Esso è identificato al NCEU del comune di Santa Fiora al Fg. 7, part. 188, sub. 9, categoria C/2, rendita euro 18,08, indirizzo via Fratelli Cervi, piano T, e intestato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1.

Le due unità sono da ritenersi libere.

PREZZO BASE € 68.000 (euro sessantottomila/00)

Con quanto sopra, ritengo di aver dato esauriente risposta al quesito affidatomi.

Grosseto, 19 aprile 2019

**il C.T.U.**

Ing. Simone Biagioli



## ALLEGATI

A - Documentazione Fotografica

B - Documentazione Catastale

C - Documentazione Urbanistica

D - Documentazione edilizia

---

**Studio Tecnico Biagioli**

