

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n. 138/2014**

PROMOSSA DA

**XXX**

CONTRO

**XXX**

*GIUDICE DELEGATO: Dott. Vincenzo PEDONE*

*CUSTODE Giudiziario: Dott.ssa Sandra Roghi*

*C.T.U.: Ing. Daniele Felici*

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

---

**DOTT. ING. DANIELE FELICI**

Via G. Mazzini N. 8 58100 Grosseto

Tel 0564-24324 cell 3292273415 / 3929709118 e-mail da.felici@tin.it

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini n.8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 15/01/2015 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:-

**1° Quesito:** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati 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° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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° 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 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 29/01/2015, per poi proseguire in date successive, ed in data 07/10/2016 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Sandra ROGHI che,

contestualmente redigeva, alla presenza della Sig.ra xxx, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

## **PREMESSA**

I beni immobili, oggetto della presente perizia tecnica di stima, sono costituiti da:

→ **APPARTAMENTO** ad uso abitativo sito in Comune di Monte Argentario (GR), nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27, posto al piano terra di edificio condominiale accessibile da ingresso comune, internamente composto da tre vani abitabili più servizi, corredato da locali magazzino-cantina ubicati al piano seminterrato, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.III n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani, – Rendita Catastale € 639,12.

**(NOTA DEL C.T.U.:** nella visura catastale viene indicato erroneamente come indirizzo **VIA SAN ROCCO** invece che **VIALE CARAVAGGIO**)

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

### **1. QUESITO N.1**

*Verificati, 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. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

È presente agli atti la seguente documentazione:

- **CERTIFICATO IPOTECARIO** rilasciato dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio - Reparto SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE con protocollo n. GR 53828 del 2014 relativo alle trascrizioni a favore e contro e iscrizioni contro riferito a:
  - 1) xxxx- per il periodo dal 17/02/1997 al 17/10/2014.
  - 2) xxxx per il periodo dal 17/02/1997 al 19/03/2012.
  - 3) xxxxx per il periodo dal 01/01/1994 al 18/02/1997.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di causa, quali la planimetrie catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

## **1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZA**

Dalle certificazioni rilasciate dalla AGENZIA DELLE ENTRATE – *Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio - Reparto SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-* e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – *Ufficio del Territorio* di Grosseto, si rileva che, l'immobile oggetto della procedura esecutiva consistente in “APPARTAMENTO per civile abitazione posto sito in Comune di Monte Argentario (GR) nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27, posto al piano terra di edificio condominiale accessibile da ingresso comune, internamente composto da tre vani abitabili più servizi, corredato da locali magazzino-cantina ubicati al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.lla n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani,– Rendita Catastale € 639,12”

risulta intestato a:

- xxxx - per di **1/6** della Piena Proprietà.
- xxxx - per **1/6** della Piena Proprietà.
- xxxx- per **4/6** della Piena Proprietà.

Dalle suddette certificazioni e da indagine di aggiornamento effettuata presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, alla data del 21/10/2016, risulta quanto segue:

### **ISCRIZIONI CONTRO:**

- Ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Baldassarri Roberto in data 17/02/1997 Repertorio numero 29756, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 18/02/1997 al numero 204 del Registro Particolare ed al numero 2085 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di Lire 140.000.000, di cui Quota Capitale di Lire 70.000.000, per la durata di anni 15, a favore della BANCA TOSCANA SPA con sede in Firenze - Codice Fiscale 00470800483, contro xxxxxx proprietari di 1/2 della piena proprietà ciascuno e gravante sull' immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Fig. 83 p.lla 90 sub 1.

A margine di detta Ipoteca risulta:

1. Annotamento del 21/10/2004 n.p. 2546/n.g. 17784 di CESSIONE DI CREDITO (Atto notaio Ciampolini Giorgio N.Rep. 162059 del 13.07.2004 - a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.surroga, postegazione,...): - xxx

- Ipoteca giudiziale emessa dal Pretore di Grosseto in data 08/07/1997 Repertorio numero 814/97, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 24/10/1997 al numero 1620 del Registro Particolare ed al numero 12817 del Registro Generale, derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di Lire 11.000.000, di cui Quota Capitale di Lire 5.979.273, contro xxxxx, come sopra generalizzata, proprietaria dei diritti di 1/2 della Piena Proprietà e gravante sull' immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Fg.83 p.IIa 90 sub 1;
- Ipoteca giudiziale emessa dal Pretore di Orbetello in data 14/11/1997 Repertorio numero 3484/97, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 03/12/1997 al numero 1906 del Registro Particolare ed al numero 14986 del Registro Generale, derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di Lire 15.000.000, di cui Quota Capitale di Lire 7.886.031, contro xxxxx, proprietari dei diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno e gravante sull' immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Fg. 83 p.IIa 90 sub 1;

#### **TRASCRIZIONI CONTRO:**

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 09/02/1998 Repertorio numero 311/98, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/02/1998 al numero 1358 del Registro Particolare ed al numero 1865 del Registro Generale, contro xxxxx, come sopra generalizzati e gravante sull' immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Fg.83 p.IIa 90 sub 1.

A margine di detta trascrizione risulta:

1. Annotamento del 10/11/1999 n.p. 2329 n.g. 16355 di CANCELLAZIONE.

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 04/06/2014 Repertorio numero 1679/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/07/2014 al numero 5781 del Registro Particolare ed al numero 7563 del Registro Generale, contro xx, come sopra generalizzata, proprietaria dei diritti di 4/6 della Piena Proprietà e gravante sull' immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al Fg. 83 p.IIa 90 sub 1.

#### **PROVENIENZE:**

Alla signora xxxx, la quota pari ad 1/2 sull'immobile oggetto di interesse , è pervenuta per acquisto fattone dal coniuge xxx, nato a xxx il xxx, in regime di comunione legale dei beni, da

xxxx, nata a xx il xxxx, con atto ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri del 17/02/1997, repertorio 29755, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/02/1997 al numero 1660 del Registro Particolare ed al numero 2084 del Registro Generale.

Pervenuto alla sig.ra xxxx – ante ventennio.

Alla signora xxx, la quota pari ad 1/6 sull'immobile oggetto di interesse è pervenuta per successione dello stesso coniuge xxx, deceduto in data xxx, giusta relativa denuncia del 28/02/2012 numero 81 volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19/03/2012 al numero 2396 del Registro Particolare ed al numero 3115 del Registro Generale.

## 2. **QUESITO N.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.).*

### 2.1 **INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le relative pertinenze ed accessioni ed i rispettivi accessori, è posta nel Comune Monte Argentario (GR) nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27. L'APPARTAMENTO, posto al piano terra di edificio condominiale accessibile da ingresso comune, è internamente composto da tre vani abitabili più servizi ed è corredato da locali MAGAZZINO-CANTINA ubicati al piano seminterrato.

Porto Ercole è un piccolo paese che sorge in un golfo naturale nella parte meridionale del promontorio di Monte Argentario, quest'ultimo sito a sud della Toscana in provincia di Grosseto. Nella baia, dominata da fortezze spagnole, su cui si affaccia Porto Ercole, è presente un attrezzato porto turistico ed inoltre, nell'insenatura che precede il paese, si trova il porto turistico di Cala Galera.

Il paese che dista 45 km dal capoluogo maremmano, Grosseto, 6 km da Orbetello e 12 km da Porto Santo Stefano, è raggiungibile attraverso la Strada Statale Aurelia SS1 fino all'uscita per Orbetello da dove poi si deve proseguire per Porto Santo Stefano/Porto Ercole.

**L'edificio** in cui insiste l'unità immobiliare oggetto delle presente stima è di tipo condominiale costituito da tre appartamenti, ubicati ai piani terra, primo e secondo, ed accessibili da unica scala condominiale tramite corte comune, posta in aderenza alla strada pubblica Viale Caravaggio. L'edificio si compone anche di un piano seminterrato (sottostrada), accessibile dalla scala condominiale, destinato a cantine e ripostigli, divisi in parti esclusive e parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di interesse è così individuata:

- **APPARTAMENTO** ad uso abitativo sito in Comune di Monte Argentario (GR), nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27, posto al piano terra di edificio condominiale accessibile da ingresso comune, internamente composto da tre vani abitabili più servizi, corredato da locali **MAGAZZINO-CANTINA** ubicati al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.lla n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani,– Rendita Catastale € 639,12.

## **2.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

L'**APPARTAMENTO** *de quo* è posto al piano terra di edificio residenziale condominiale edificato negli anni 1954 – 1955 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica di tre piani fuori terra e un piano seminterrato (*sottostrada*), in cui insistono n. 3 appartamenti con spazi accessori esclusivi (magazzini-cantine al piano seminterrato) e dotazioni comuni (spazi corte comune).

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima è classificabile come *tipologia edilizia in linea* a tre elevazioni fuori terra ed uno seminterrato (*sottostrada*). La porzione di immobile oggetto di interesse si sviluppa e articola al piano terreno e al piano seminterrato.

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in elevazione in muratura, mentre aggetti, gronde, pilastri terrazzi, ecc. sono in calcestruzzo armato; le tamponature esterne hanno finitura ad intonaco di tipo civile, tinteggiatura esterna di colore rosa antico con riquadri delle terrazze di colore bianco. La copertura del corpo di fabbrica interessato è a tetto a padiglione a quattro falde con manto di copertura in tegole alla portoghese in cotto. Il portoncino di ingresso condominiale è in legno di tipo non blindato a doppia anta.

L'**APPARTAMENTO** è distribuito interamente al piano terra e vi si accede, attraverso un corridoio condominiale interno, collegato con un vialetto “a ponte” al frontistante Viale Caravaggio. L'appartamento è composto di un vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, una bagno, un disimpegno e due piccole terrazze, accessibili dal soggiorno. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) è di circa 67,47 mq., l'altezza utile, da pavimento ad intradosso solaio, è di circa 3,10 mt..

Le partizioni interne sono formate da murature in blocchi di laterizio con pareti e soffitti rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con colore bianco. I pavimenti interni dell'appartamento sono in ceramica colore “bianco sporco” formato 33x33 cm. montate in diagonale con fuga; il battiscopa è in ceramica altezza 8 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica colore chiaro, formato cm. 20x20 posate fino ad un'altezza di 2,23 mt. circa, montate a squadra e in diagonale nella parte centrale e rifinite con listelli di chiusura. Anche le pareti dell'angolo cottura sono rivestite, fino ad una altezza di 1,8 mt., con piastrelle di colore chiaro di dimensioni 10x10 cm. Il bagno è corredato di sanitari di tipo standard, costituiti da: lavabo, w.c., bidet, cabina doccia e rubinetteria in acciaio inox; è provvisto di finestra delle dimensioni di 0,80x1,60 mt. circa.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato con finitura laccata colore legno scuro. Le porte interne sono di legno laccato di colore scuro, provviste di maniglie, coprifili e imbotte sempre di legno laccato scuro. I serramenti esterni (finestre – porte finestre) sono in alluminio del tipo preverniciato di colore bianco, dotati di vetro-camera e, nel lato Nord-Est, sono provvisti di avvolgibili in plastica di colore verde scuro, mentre nel lato Sud-Ovest sono dotati di persiane in alluminio preverniciato di colore verde.

#### **PERTINENZE**

Costituisce *pertinenza comune* dell'appartamento una piccola resede di terreno, che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati, sistemata a giardino e con vialetti e marciapiedi anche essi comuni pavimentati in battuto di cemento.

Alla proprietà dell'Appartamento (come da Atto di Compravendita – *si veda Allegato 1*) è collegata la **disponibilità esclusiva** di:

→ Locali **MAGAZZINO – CANTINA** (di seguito indicati come **CANTINA**) posti al piano seminterrato al quale si accede sia dalla scala condominiale interna al fabbricato che dall'esterno, tramite la porta che si apre nella corte comune ubicata al livello sottostrada, lato Nord-Ovest del fabbricato. La CANTINA esclusiva è accessibile dal corridoio condominiale e si compone internamente di due locali comunicanti tra di loro, dotati ciascuno di una finestra di dimensioni 1,00x1,00 mt. circa. Nel sottoscala condominiale, con ingresso dal corridoio condominiale posto sul fronte ingresso della cantina, è inoltre ubicato un piccolo servizio igienico dotato anch'esso di una piccola finestra di piccole dimensioni. La superficie utile (non abitabile) dei locali CANTINA è di circa 23,64 mq., mentre l'altezza utile, da pavimento ad intradosso solaio, è di circa 2,20 mt. Il servizio igienico ha una superficie utile di circa 1,62 mq. e altezza media di circa 1,60 mt..

Pareti e soffitti del locale cantina e del servizio igienico sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiati con colore bianco. Il portoncino di ingresso alla cantina è in pvc del tipo preverniciato colore bianco; i serramenti esterni (finestre) sono in alluminio preverniciato di colore bianco, dotati di vetro-camera e provvisti di scuretti a persiana doppio battente in alluminio verniciate di colore verde.

Relativamente ai due locali ad uso cantina e il connesso servizio igienico ricavato sotto la scala condominiale *si evidenzia che*, nell'insieme, sono impropriamente utilizzati come appartamento del tipo *monocale*; nello specifico nel primo vano cantina, direttamente accessibile dal corridoio è stato allestito un angolo cottura in muratura e nel successivo la camera da letto. Il servizio igienico ricavato sotto la scala è asservito al monocale, ma attualmente accessibile dalla parte comune del corridoio al piano seminterrato. Relativamente al monocale esistente e al connesso servizio igienico, così come sopra descritto, si rimanda al successivo paragrafo 6.1.2 relativo alla legittimità e regolarizzazione edilizia.

**IMPIANTI**

L'impianto elettrico a servizio dell'appartamento è realizzato con condutture incassate nelle murature ed è dotato di prese e punti luce in quantità sufficiente.

L'appartamento è privo di un impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico; in alcuni locali sono installati impianti di climatizzazione del tipo split-system costituiti da tre macchine motocondensanti installate in esterno (nei terrazzi) e tre unità interne evaporanti e ventilanti.

L'approvvigionamento idrico del fabbricato è garantito dal pubblico acquedotto.

I reflui recapitano in fognatura comunale.

*Per una descrizione esaustiva degli impianti tecnologici si rimanda alla specifica relazione tecnica.*

**APPREZZAMENTI GENERALI**

Nel complesso l'appartamento al piano terra, si presenta internamente in buono stato di manutenzione e conservazione; i vani abitabili e il bagno hanno una buona luminosità, aerazione ed esposizione. Buone sono altresì le condizioni esterne del fabbricato seppure di antica costruzione. I locali cantina e il connesso servizio igienico, impropriamente utilizzati come monolocale abitativo, sono anche essi in buono stato di manutenzione.

**INDICI METRICI**

I dati e gli indici metrici riferiti allo stato attuale dell'immobile sono i seguenti:

| <b>SUPERFICI – DATI ED INDICI METRICI</b>  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>-SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua) – Superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli, ecc. (al netto dei muri interni, sguinci, vani porta e finestre, ecc.) – piano terra.-</b> | mq. 67,47                          |
| <b>- SUPERFICIE UTILE CANTINA E SERVIZIO IGIENICO – piano seminterrato</b>   | mq. 25,26                          |
| <b>ALTEZZA</b> interna utile appartamento: Piano Terra   | ml. 3,10                           |
| <b>ALTEZZA</b> interna utile cantina + wc: Piano Seminterrato (cantina + w.c.)   | cantina ml. 2,20<br>wc hm. ml 1,60 |

| <b>SUPERFICI COMMERCIALI</b>  |           |                                  |                               |
|---|-----------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>APPARTAMENTO E PERTINENZE</b>  | <b>MQ</b> | <b>COEFFICIENTE DI RIDUZIONE</b> | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |
| <b>SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO:</b> <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente. – piano terra</i>                            | mq. 88,67 | 1                                | mq. 88,67                     |
| <b>SUPERFICIE TERRAZZI – piano terra:</b>   | mq. 8,29  | 1/3                              | mq. 2,76                      |
| <b>SUPERFICIE LORDA CANTINA E SERVIZIO IGIENICO (Sul):</b> <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente - piano seminterrato</i> | mq. 35,56 | 1/3                              | mq. 11,85                     |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b> | <b>mq.103,28</b> |
|--|------------------|

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 4.)

#### PRECISAZIONI

L'incidenza di ogni pertinenza comune e esclusiva verrà computata nel valore unitario €/mq. dell'appartamento.

#### DATI CATASTALI E CONFINI

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) come segue:

| Dati Identificativi |   |     | Dati Classamento |        |             |  |          |
|---------------------|---|-----|------------------|--------|-------------|--|----------|
| Foglio              | P.lla   | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Superficie   | Rendita  |
| 83                  | 90  | 1   | A/2              | 1      | Vani 5,5    | Totale: 130 mq.<br>Totale escluso aree scoperte: 127 mq. | € 639,12 |
| <b>Nota :</b>       | Variazione Toponomastica del 17/10/2012 – n. 37451.1/2012 |     |                  |        |             |  |          |
| <b>Indirizzo:</b>   | Via San Rocco – Piano T.                                  |     |                  |        |             |  |          |

(**NOTA DEL C.T.U.:** nella visura catastale viene indicato erroneamente come indirizzo **VIA SAN ROCCO** invece che **VIALE CARAVAGGIO**)

#### Intestato a:

→ XXXXXXXX

→ XXXXXX

→ XXXXX.

Confini/Coerenze: vano e scale condominiali, corte comune, s.s.a.

### 3. 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;*

#### 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile oggetto di pignoramento indicati nell'atto di pignoramento trascritto in data 21/07/2014 al numero 5781 del Registro Particolare ed al numero 7563 del Registro Generale, così come riportato al § 1.2 della presente relazione, individuano correttamente l'immobile descritto ai § 2.1 e § 2.2 e ne consentono la univoca identificazione.-

#### 4. 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**

#### **4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE**

L'APPARTAMENTO ad uso abitativo sito in Comune di Monte Argentario (GR), nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27, posto al piano terra di edificio condominiale accessibile da ingresso comune, internamente composto da tre vani abitabili più servizi, corredato da locali magazzino-cantina ubicati al piano seminterrato, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.Illa n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani,– Rendita Catastale € 639,12.

**COERENZE:** vano e scale condominiali, corte comune, s.s.a.

#### **4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.**

Con riferimento allo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima, come accertato in sede sopralluogo, in ordine a quanto emerso dall'esame della documentazione catastale, si attesta:

- la completa corrispondenza degli identificativi catastali;
- la non completa corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria catastale depositata, come di seguito indicato:

- **PIANO TERRA:**

- a) Il bagno è rappresentato nella planimetria catastale con larghezza inferiore rispetto allo stato di fatto, con conseguente minore dimensione della lunghezza della camera a Sud-Ovest;
- b) La cucina e il soggiorno sono rappresentati nella planimetria catastale separati come vani distinti in quanto divisi da un muro ed accessibili da due distinte porte dal locale ingresso, mentre nello stato di fatto costituiscono un unico vano, accessibile dalla porta di cucina, mentre la porta del soggiorno è tamponata;
- c) Il locale ingresso è rappresentato nella planimetria catastale con larghezza maggiore rispetto allo stato di fatto, con conseguente minore dimensione della lunghezza della camera a Nord-Est.

- **PIANO SEMINTERRATO:**

- d) Il locale privo di destinazione nella planimetria catastale è rappresentato come accessibile direttamente dall'esterno dalla corte comune, posizionato parzialmente nel sotto scala condominiale ed avente larghezza coincidente con il muro della cantina, mentre nello stato di fatto è interamente ricavato sotto la scala condominiale, con maggiore estensione in lunghezza e con modifica della originaria porta di accesso dalla corte comune in finestra, oltre alla riscontrata utilizzazione in servizio igienico;
- e) la porta di accesso al locale CANTINA (*attuale monocale*) è rappresentato in posizione leggermente traslata rispetto allo stato di fatto.

Lo stato di sopravvenuta non corrispondenza planimetrica sarà superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso mediante aggiornamento catastale effettuato da professionista abilitato in ordine alla possibilità di sanatoria sotto il profilo edilizio dello stato di fatto come descritto al successivo paragrafo 6.1.2.

## 5. QUESITO N.5

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;**

### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Per quanto indicato nel Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, adottato con D.C.C. n.61 del 16.09.2010 e approvato con D.C.C. n.12 del 23.03.2012, modificato a seguito della Conferenza paritetica del 27.11.12, 07.12.2102 e 08.01.2013, aggiornato alla Variante adottata con D.C.C. n.91 del 5.11.2013 e approvata con D.C.C. n.26 del 4.06.2014, l'immobile oggetto di interesse, ricade in zona **Tcr** "Tessuti Urbani Consolidati a prevalente carattere residenziale".

Nella suddetta zona, disciplinata dell'**Art. 74** delle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" sono consentiti sinteticamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con alcune restrizioni.

#### **"Articolo 74 - Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)**

...

#### **4. Interventi consentiti**

4.1. I tessuti consolidati costituiscono parti urbane compiute da qualificare nei caratteri architettonici e formali. Essi sono suscettibili di interventi finalizzati a:

- garantire l'uso del patrimonio edilizio esistente e il suo adeguamento agli attuali standards abitativi;
- perseguire il riordino delle aree pertinenziali e l'innalzamento della loro qualità ecologica e formale.

4.2. A tale fine, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. I locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme sono consentiti esclusivamente fuori terra, senza possibilità di locali interrati o seminterrati.

4.3. La demolizione dei corpi di fabbrica secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità volumetrica, o in quantità inferiore, prevista dalla ristrutturazione edilizia RE1, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, è consentita ancorché con diversa collocazione nel lotto di pertinenza, a condizione che l'intervento garantisca una apprezzabile soluzione progettuale e che, in caso di aggregazione delle volumetrie demolite all'edificio principale di riferimento, l'organismo edilizio risultante sia caratterizzato da unitarietà architettonica e formale.

4.4. Nei tessuti consolidati compatti è vietata l'installazione di:

- tralicci e manufatti di sostegno per l'energia elettrica e/o le telecomunicazioni;
- cartelli pubblicitari e ogni altro manufatto incongruo con i caratteri storicizzati dei tessuti;

- sulle facciate degli edifici: insegne luminose poste al di fuori dei vani porta.  
.....”

-----  
→ L’immobile oggetto di interesse ricade in zona assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell’art. 136 e art. 142 lett. a) del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

## 6. **QUESITO N.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;*

### 6.1 **REGOLARITA’ EDILIZIA - AGIBILITA’/ABITABILITA’**

#### 6.1.1 **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Relativamente alla unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima e al complesso residenziale, lo stato legittimo ai fini della regolarità urbanistico-edilizia è riferito alle seguenti Pratiche Edilizie depositate agli atti dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario:

- PERMESSO DI COSTRUZIONE del 3/06/1954 intestato xxxx per la costruzione di un fabbricato sulla Via Provinciale di Porto Ercole.
- Inizio dei Lavori il giorno 01/06/1954 e ultimati il 21/04/1955.

Per quanto sopra si ritiene che, ai fini della legittimazione edilizia, l’edificio in cui è inserita l’unità immobiliare di interesse, è stato realizzato in forza di regolare atto abilitativo edilizio.

(Si veda Allegato n. 3)

#### 6.1.2 **CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

In riferimento allo stato attuale dell’**APPARTAMENTO** e dei locali **MAGAZZINO-CANTINA**, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.IIa n.90 – Sub. 1 – Cat. A/2, nonché il **FABBRICATO** in cui essi insistono, rispetto al titolo edilizio legittimante la costruzione, si rilevano le difformità di seguito elencate:

**FABBRICATO** (parti comuni ai tre appartamenti):

- a) Opere esterne: esigue modifiche di sagoma del fabbricato in cui insistono l’appartamento e la cantina;

- b) Opere esterne: modifiche prospettiche non comportanti aumento di superficie utile e volume, tra cui la modifica della sezione planimetrica del pilastro di sostegno dei terrazzi sul lato Nord-Est, la realizzazione di copertura a padiglione a quattro falde inclinate in luogo del previsto lastrico solare, diversa dimensione e sagoma dei terrazzi e aperture finestrate.

**APPARTAMENTO** (parti esclusive al **piano terra**):

- c) Opere interne: modifica nella distribuzione delle partizioni interne, relativamente al bagno avente larghezza superiore con conseguente minore dimensione della lunghezza della camera a Nord-Est;
- d) Opere interne: modifica nella distribuzione delle partizioni interne, relativamente al vano cucina-soggiorno costituenti unico vano accessibile dal locale ingresso, con tamponatura del secondo vano porta di accesso dall'ingresso;
- e) Opere interne: modifica nella distribuzione delle partizioni interne, relativamente al locale ingresso di larghezza inferiore con conseguente maggiore dimensione della lunghezza della camera a Nord-Est;
- f) Opere esterne: modifiche prospettiche non comportanti aumento di superficie utile e volume, consistenti nella non realizzazione di una piccola finestra sul terrazzo lato Sud-Ovest zona angolo cottura, e minore dimensione planimetrica della porta-finestra di accesso alla terrazza dalla cucina-soggiorno;
- g) Opere esterne: modifiche prospettiche non comportanti aumento di superficie utile e volume, consistenti nella non realizzazione di una piccola porta-finestra verso la zona di ingresso del fabbricato (**N.B.:** la porta-finestra è rappresentata nell'unica planimetria raffigurante gli appartamenti presente nella documentazione di progetto e indicata come "pianta del primo piano");
- h) Opere esterne: modifiche prospettiche non comportanti aumento di superficie utile e volume, consistenti nella minore dimensione in larghezza dei due terrazzi sul lato Nord-Est e Sud-Ovest.

**MAGAZZINO-CANTINA E SERVIZIO IGIENICO** (parti esclusive al **piano seminterrato**):

- i) Opere interne: modifica della distribuzione delle partizioni interne consistenti nella realizzazione di un servizio igienico ricavato interamente sotto la scala condominiale, con accesso dal corridoio condominiale, in luogo di locale di medesime dimensioni planimetriche costituente piccolo ingresso dal corridoio condominiale alla cantina, posizionato in aderenza alla scala;
- l) Opere interne: modifica della utilizzazione del locale cantina con creazione di nuova autonoma unità immobiliare ad uso residenziale (monolocale), composto da cucina-pranzo, camera e da servizio igienico asservito, come individuato e descritto alla precedente lett. i);

m) Opere esterne: modifiche prospettiche non comportanti aumento di superficie utile e volume, consistenti nella realizzazione di una piccola finestra nel servizio-igienico con affaccio sulla corte comune lato Nord-Est.

Si precisa che tutte le difformità riscontrate, come sopra descritte, ad eccezione di quelle indicate con le lettere i) l) ed m), sembrano verosimilmente realizzate contestualmente all'originaria costruzione del fabbricato (anno 1954 - 1955).

*(Per maggiori chiarimenti si veda confronto tra Allegato 2 e Allegato 3)*

### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Con riferimento alle difformità precedentemente descritte si indica quanto segue:

→ **FABBRICATO:** opere esterne incidenti su parti comuni,

Preliminarmente si dovrà procedere alla sanatoria delle difformità presenti nel fabbricato che potrebbero essere legittimate sotto il profilo edilizio con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, previa presentazione (da parte del condominio o avente titolo da questi idoneamente delegato) di pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.); il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato a:

- 1) pagamento di oblazione determinata dal comune stesso non inferiore a euro 516,00 e comunque pari, se dovuti, all'importo dei contributi di cui all'art. 183 LR 65/2014;
- 2) rilascio di Accertamento di Compatibilità ai sensi dell'art. 167 comma 4° del D.Lgs 42/2004, considerato che l'immobile insiste in zona a Vincolo Paesaggistico; il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità paesaggistica è subordinato al parere obbligatorio e vincolante da parte della competente Soprintendenza nonché al pagamento del danno ambientale calcolato dall'Amministrazione comunale, equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, comunque di importo non inferiore a euro 258,00.

→ **APPARTAMENTO** - OPERE INTERNE AL PIANO TERRA, DESCRITTE ALLE LETTERE C), D) ED E).

Si ritiene che le opere possono essere legittimate sotto il profilo edilizio con rilascio di Attestazione di Conformità, previa presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.); il rilascio dell'Attestazione di Conformità è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa determinata dall'Amministrazione Comunale non inferiore a euro 516,00 e non superiore ad euro 5.164,00, nonché, se dovuti, i contributi di cui all'art. 183 LR 65/2014.

→ **APPARTAMENTO** - OPERE ESTERNE AL PIANO TERRA, DESCRITTE ALLE LETTERE F), G) ED H).

Le opere descritte alle lettere f) g) ed h) potrebbero essere legittimate sotto il profilo edilizio con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, previa presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.); il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato a:

- 1) pagamento di oblazione determinata dal comune stesso non inferiore a euro 516,00 e comunque pari, se dovuti, all'importo dei contributi di cui all'art. 183 LR 65/2014;
- 2) rilascio di Accertamento di Compatibilità ai sensi dell'art. 167 comma 4° del D.Lgs 42/2004, considerato che l'immobile insiste in zona a Vincolo Paesaggistico e tenuto conto che le difformità non hanno comportato aumento di superficie utile e di volume rispetto allo stato autorizzato; il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità paesaggistica è subordinato al parere obbligatorio e vincolante da parte della competente Soprintendenza nonché al pagamento del *danno ambientale* calcolato dall'Amministrazione comunale, equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, comunque di importo non inferiore a euro 258,00.

→ **CANTINA E SERVIZIO IGIENICO** - OPERE INTERNE ED ESTERNE AL PIANO SEMINTERRATO, DESCRITTE ALLE LETTERE I), L) ED M).

Le opere non sono sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto, fermo restando la conformità delle dette opere allo strumento urbanistico vigente alla data della loro esecuzione (anni 1954-1955) in contrasto con lo strumento urbanistico, che non consente la creazione di nuove unità immobiliari nell'ambito interessato, nonché in contrasto con le norme di regolamento edilizio, in quanto le altezze interne, le dotazioni illuminanti dei singoli ambienti e la stessa dimensione del monocale sono inferiori ai minimi stabiliti; tenuto conto che non è possibile conseguire l'Accertamento di Conformità si ritiene pertanto che l'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, dovrà procedere rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Il costo minimo presunto delle competenze tecniche del professionista per la presentazione delle pratiche edilizie nonché di quello relativo al pagamento delle sanzioni ed oblazioni relative alla possibilità di sanatoria delle opere realizzate difformemente dallo stato legittimato, sarà considerato nella valutazione euro/mq. dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il costo presunto degli interventi di demolizione e di rimessa in pristino relativi alle opere in difformità al titolo edilizio, come descritte alle lett. i) l) ed m), saranno considerati nella valutazione euro/mq. dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le pratiche di sanatoria e gli interventi di demolizione e rimessa in pristino potranno essere effettuati dal proprietario a seguito del decreto di trasferimento immobiliare.

### **6.1.3 AGIBILITÀ**

Presso gli archivi del Servizio Edilizia privata del Comune di Monte Argentario, è stata reperita la “AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ”, rilasciata a xxxx dal suddetto Comune in data 21/07/1955.

(Si veda Allegato 3)

## 7. 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;*

### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **LOTTO UNICO** come di seguito identificato.

#### **LOTTO UNICO:**

**Diritti su 4/6 dell'intera proprietà di un APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE** ubicato nel centro abitato di Porto Ercole, in Viale Caravaggio n. 27, nel Comune di Monte Argentario (GR), posto al piano terra di piccolo edificio condominiale composto da complessivi tre appartamenti accessibili da ingresso comune e scala condominiale; l'appartamento si compone al piano terra di tre vani abitabili, un servizio igienico e due terrazze, oltre a una pertinenza esclusiva costituita da cantina al piano seminterrato e una piccola resede di terreno condominiale che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati.

L'APPARTAMENTO e la CANTINA sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.III n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani,– Rendita Catastale € 639,12, intestato a xxxx

## 8. 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.*

### 8.1 DIVISIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica di stima è pignorato per i **4/6 DELLA PIENA PROPRIETÀ** e per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche risulta **NON DIVISIBILE** in natura.

## 9. 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 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.*

### 9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risulta occupata dal dall'esecutato intestatario di **4/6 della piena proprietà.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta non ceduta in locazione a soggetti terzi.

## 10. 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.*

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'unità immobiliare oggetto di stima non rientra tra i casi previsti dal quesito.

## 11. 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.*

### 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.

Alla data di stesura della presente memoria, per quanto è stato possibile appurare, non gravano sulla unità immobiliare oggetto di stima:

- vincoli di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

L'unità immobiliare ricade in zona assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 e art. 142 lett. a) del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

## 12. QUESITO N.12

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

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

## **12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè nel secondo semestre dell'anno 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del mq. di superficie commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso, dall'epoca di costruzione, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa.

Ad ausilio sono stati consultati i dati delle quotazioni, valori immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2016, riferiti al Comune di Monte Argentario, per tipologie Abitazioni civili in stato di manutenzione normale, nonché i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, dati opportunamente ragguagliati al caso specifico e di quant'altro può concorrere alla determinazione del prezzo unitario della superficie lorda.

### **12.1.1 Valutazioni e Motivazioni:**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della località o frazione e della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, la destinazione prevista dalla strumento urbanistico vigente (P.S.- R.U), lo stato locativo (*l'unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO è occupata dall'esecutato intestatario di **4/6 della piena proprietà***), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nella località e più nello specifico nella zona in cui è ubicata la unità immobiliare oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

**APPARTAMENTI** ⇒ da € 2.000,00 a € 3.000,00 al mq. di Superficie Commerciale.

Tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;

- lo stato manutentivo della unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO oggetto di stima risulta complessivamente discreto;
- lo stato attuale rilevato su porzioni esclusive interne ed esterne all'appartamento (piano terra) e su parti comuni dell'edificio principale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, ha evidenziato alcune difformità edilizie per le quali lo scrivente ritiene che potrebbe essere conseguita la legittimazione delle stesse tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) a firma di professionista abilitato e previo pagamento delle oblazioni e delle sanzioni amministrative, il tutto come meglio descritto al § 6.1.2;
- lo stato attuale rilevato su parti esclusive accessorie (magazzino-cantina al piano seminterrato) ha evidenziato alcune difformità edilizie per cui il CTU ritiene si debba procedere alla rimessa in pristino a carico dell'avente titolo a seguito del trasferimento immobiliare, il tutto come meglio descritto al § 6.1.2 lett. i) l) ed m);
- lo stato di irregolarità planimetrica sotto il profilo catastale, che potrà essere superato dall'avente titolo mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico realizzato da professionista abilitato, successivamente alla regolarizzazione sotto il profilo edilizio, come sopra evidenziato;
- l'unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO oggetto di stima è occupata dall'esecutato intestatario di **4/6 della piena proprietà**;
- viene posta in vendita la quota pari a **4/6 dell'intera proprietà**;
- sono presenti pertinenze comuni ed esclusive dell'appartamento;

si ritiene che, per l'immobile oggetto di interesse, considerando anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, possa essere indicato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| valore unitario a mq di Superficie Commerciale ( <i>ottenuto considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie</i> ) riferito al valore a mq attribuito ad <b>APPARTAMENTI ad uso residenziale - € 2.300,00</b> | <b>€ 2.300,00 al mq lordo</b> |
|---|-------------------------------|

Inoltre, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziaria,  
e considerando quindi un decremento pari al 15%

AI FINI DELLA PRESENTE VALUTAZIONE, SI RITIENE CHE PER L'IMMOBILE *DE QUO* POSSA ESSERE STIMATO IL SEGUENTE VALORE UNITARIO RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE (*COMPRESA L'INCIDENZA DELLE ALTRE SUPERFICI PERTINENTI ED ACCESSORIE*) PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE PER VENDITA GIUDIZIARIA:

|   |
|---|
| <b>€ (2.300,00 x 0,85) = € 1.955,00</b> al mq. di Sup. Commerciale ( <i>per vendita giudiziaria</i> ) |
|---|

## 12.2 VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra, e conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA dell'immobile riportata al § 2.2 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE DISTRIBUITO INTERAMENTE AL PIANO TERRA**, corredato di **CANTINA** esclusiva al piano seminterrato e resede di terreno condominiale, sito in località *Porto Ercole – Viale Caravaggio n. 27 nel Comune di Monte Argentario (GR)*

-----  
**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

mq.103,28 x 2.300,00 €/mq = € 237.544,00

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

-----  
**VALORE DELL'IMMOBILE PER VENDITA GIUDIZIARIA**

mq.103,28 x 1.955,00 €/mq = € 201.912,40

ne deriva che:

**LA QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI A 4/6 È**

€ 201.912,40 x 4/6 = € 134.608,27

arrotondabili a € **134.500,00**

diconsi: euro CENTOTRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00.

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

-----  
**VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Conoscendo la rendita catastale dell'immobile riportata alla risposta al 2° Quesito della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si riporta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* del bene in oggetto.

**APPARTAMENTO** - *Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR) al Foglio di mappa n. 83, – P.Illa n.90 – Sub. n. 1 - Cat. A/2 – Rendita Catastale € 639,12, intestato a:*  
XXXXX

$$\underline{\underline{VALORE CATASTALE = (Rendita + 5\% Rendita) \times 120 = € (639,12 \times 1,05) \times 120 = € 80.529,12}}$$

### 12.3 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE

#### LOTTO UNICO

**Diritti su 4/6 dell'intera proprietà di un APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato nel Comune di Monte Argentario (GR), nel centro abitato di Porto Ercole in Viale Caravaggio n. 27, posto al piano terra di piccolo edificio condominiale realizzato nell'anno 1955, composto da complessivi tre appartamenti accessibili da ingresso comune e scala condominiale, comprensivo di piccola resede condominiale sviluppata sui quattro lati del fabbricato. L'APPARTAMENTO è composto di un soggiorno con angolo cottura, due camere singole, un bagno, un disimpegno, due terrazzi coperti. L'appartamento ha una superficie utile abitabile o agibile (Sua) di circa 67,47 mq. ed una altezza utile interna di ml. 3,10; i terrazzi coperti, accessibili dal locale ad uso soggiorno-cucina, hanno superficie di mq. 3,80 circa e mq. 4,49 circa.

Alla proprietà dell'Appartamento è collegata la disponibilità esclusiva di locali MAGAZZINO-CANTINA posti al piano seminterrato (sottostrada); il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala condominiale interna al fabbricato che dall'esterno tramite una porta che immette direttamente nella corte comune ubicata al livello sottostrada. I locali Magazzino-Cantina si sono costituiti da due locali comunicanti tra di loro ed a questi è asservito un piccolo servizio igienico esterno. La superficie utile dei locali Magazzino Cantina è di circa 23,64 mq., mentre il servizio igienico ha una superficie utile di circa 1,62 mq., rispettivamente con altezza utile interna di ml. 2,20 circa e altezza media di circa 1,60 mt.

**L'APPARTAMENTO** e i locali MAGAZZINO-CANTINA sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario al Foglio n. 83 – P.Illa n.90 – Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani,– Rendita Catastale € 639,12 intestato:

XXX

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e relative pertinenze e annessioni risulta complessivamente discreto.

*Coerenze:* → corte comune su quattro lati, s.s.a.

*Stato d'uso:* → occupato dall'esecutato.

- N.B.:** lo stato attuale rilevato su porzioni esclusive interne ed esterne all'appartamento (piano terra) e su parti comuni dell'edificio principale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, ha evidenziato alcune difformità edilizie per cui il CTU ritiene che potrebbe conseguirsi la legittimazione delle stesse tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) a firma di professionista abilitato e previo pagamento delle oblazioni e delle sanzioni amministrative, il tutto come meglio descritto al § 6.1.2.
- N.B.:** lo stato attuale rilevato su parti esclusive accessorie (magazzino-cantina al piano sottostrada) ha evidenziato alcune difformità edilizie per cui il CTU ritiene si debba procedere alla rimessa in pristino a carico dell'avente titolo a seguito del trasferimento immobiliare, il tutto come meglio descritto al § 6.1.2.
- N.B.:** lo stato di irregolarità planimetrica sotto il profilo catastale sarà superabile dall'avente titolo mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico realizzato da professionista abilitato, successivamente alla regolarizzazione sotto il profilo edilizio, come evidenziato al § 6.1.2.

Ulteriori informazioni e dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

### **VALORE DEL LOTTO - PREZZO BASE:**

**€ 134.500,00**

diconsi: euro CENTOTRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00.

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

#### ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Atto di provenienza.
- ALLEGATO 2: Documentazione catastale.
- ALLEGATO 3: Documentazione urbanistica.
- ALLEGATO 4: Elaborati tecnici.
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica.

*Grosseto, li 18 / 11 / 2016*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Daniele Felici

## SOMMARIO

|   | Pag |
|---|-----|
| SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....   | 1   |
| PREMESSA .....  | 3   |
| 1. QUESITO N.1 .....  | 3   |
| 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....   | 3   |
| 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROVENIENZA .....                    | 4   |
| 2. QUESITO N.2 .....  | 6   |
| 2.1 INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....                      | 6   |
| 2.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO<br>DI PIGNORAMENTO ..... | 7   |
| 3. QUESITO N.3 .....  | 10  |
| 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI<br>DEL PIGNORAMENTO .....                | 10  |
| 4. QUESITO N.4 .....  | 10  |
| 4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE .....   | 11  |
| 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....   | 11  |
| 5. QUESITO N.5 .....  | 12  |
| 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO<br>URBANISTICO VIGENTE .....           | 12  |
| 6. QUESITO N.6 .....  | 13  |
| 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITA'/ABITABILITA' .....                          | 13  |
| 7. QUESITO N.7 .....  | 17  |
| 7.1 DIVISIONE IN LOTTI .....  | 17  |
| 8. QUESITO N.8 .....  | 17  |
| 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....   | 17  |
| 9. QUESITO N.9 .....  | 18  |
| 9.1 STATO LOCATIVO.....   | 18  |
| 10. QUESITO N.10 .....  | 18  |
| 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....   | 18  |
| 11. QUESITO N.11 .....  | 18  |
| 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....   | 18  |
| 12. QUESITO N.12 .....  | 18  |
| 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....   | 19  |
| 12.2 VALORE DELL'IMMOBILE.....  | 21  |
| 12.3 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE .....   | 22  |

# **ALLEGATI**

- ALLEGATO N.1** Atto di provenienza
- ALLEGATO N.2** Documentazione catastale
- ALLEGATO N.3** Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.4** Elaborati Tecnici
- ALLEGATO N.5** Documentazione fotografica

**ALLEGATO N.1** Atto di provenienza