

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 71/2022

Creditore

.

Debitore

.

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili

**PREMESSA:**

Il sottoscritto arch. Andrea Spinelli, nato a Grosseto il 05/02/1981, CF SPNNDR81B05E202B, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.476 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L. Porciatti n.33, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 04/09/2023 lo scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante 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 evidenziato, 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 rappresentato, 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 27;

**7° QUESITO** - *Dica* se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

**9° QUESITO** - **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

**10° QUESITO** - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **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 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).*

## BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 30/11/2023, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente all'incaricato dell'istituto vendite giudiziarie di Grosseto dott. Diego Alessandri ed e allo stimatore per gli impianti Ing. Claudio Pannozzo.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°6 unità immobiliari, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 16 maggio 2022 (Repertorio n.797) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 30 maggio 2022 di cui al Registro Generale 9379, Registro Particolare n.7064, promosso da:

.)  
contro  
.)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie cat. 109 mq, escluse aree scoperte 100 mq, piano 4, R.C. Euro 697,22;
- 2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, piano T, R.C. Euro 83,25;
- 3) Fondo commerciale sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5**, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. Euro 1.199,83;
- 4) Fondo commerciale sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 81 mq R.C. Euro 2.014,18;
- 5) Fondo commerciale sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 86 mq, superficie catastale 124 mq R.C. Euro 3.162,37;
- 6) Magazzino sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**, categoria C/2, classe 5,

consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq R.C. Euro 161,13.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

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.

## RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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

### I.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

### I.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 09/01/2024, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

### IMMOBILI 1 E 2 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Immobili in Grosseto:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie cat. 109 mq, escluse aree scoperte 100 mq, \ I piano 4, R.C. Euro 697,22;
- 2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, piano T, R.C. Euro 83,25;

Intestatarî degli immobili:

.) per il diritto di piena propriet .

Elenco delle formalit  pregiudizievoli gravanti sugli immobili

**Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 08/09/2010 ai numeri 13195/2755 per Euro 10.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per Euro 5.200.000,00 a favore di . . sede in . e contro . codice fiscale .

**Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 30/05/2022 ai numeri 9379/7064 a favore di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

**IMMOBILE 3 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

Immobile in Grosseto:

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n 2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5**, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. Euro 1.199,83;

Intestatarî degli immobili:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena propriet .

Elenco delle formalit  pregiudizievoli gravanti sugli immobili

**Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 30/05/2022 ai numeri 9379/7064 a favore di \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_;

**IMMOBILE 4 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE****Immobile in Grosseto:**

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 81 mq R.C. Euro 2.014,18;

Intestatarî degli immobili: \_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena propriet .

**Elenco delle formalit  pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 30/05/2022 ai numeri 9379/7064 a favore \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_.

**IMMOBILI 5 E 6 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE****Immobili in Orbetello:**

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 86 mq, superficie catastale 124 mq R.C. Euro 3.162,37;

6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq R.C. Euro 161,13.

**Intestatarî degli immobili:**

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena propriet .

**Elenco delle formalita' pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

**Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 30/05/2022 ai numeri 9379/7064 a favore di \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_.

**I.3PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE****IMMOBILI 1 E 2 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

- 1) **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie cat. 109 mq, escluse aree scoperte 100 mq, \ I piano 4, R.C. Euro 697,22;
- 2) **Locale autorimessa** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, piano T, R.C. Euro 83,25;

**Intestatari degli immobili:**

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà

Gli immobili in oggetto sono così pervenuti:

- \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 18/04/2014 autenticato dal Notaio Giorgetti Luciano, in Grosseto (GR), numero 24705/14762 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 14/05/2014 ai numeri 5027/3880, da \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ sede in Grosseto (GR) codice fiscale \_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 29/09/2008 ricevuto dal Notaio Sensi Costanza, in Roccastrada (GR), numero 15062/9089 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 01/10/2008 ai numeri 15032/9649, da \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di espropriazione per pubblica utilità del 25/06/2008 numero 52 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 26/06/2008 ai numeri 9225/6016, da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ divennero proprietarie per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 02/04/1990 al numero 20 volume 511, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/05/1990 numeri 5079/3840, in morte \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ deceduto in data 28/04/1989; eredità accettata con accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territori di Grosseto in data 14/07/2015 ai numeri 8077/6198.

### IMMOBILE 3 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5**, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. Euro 1.199,83;

#### Intestatarî degli immobili:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà

L'immobile in oggetto è così pervenuto:

- \_\_\_\_\_, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 24/02/1981 ricevuto dal Notaio Marzocchi Alfonso in Grosseto (GR) numero 122452/16125 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 06/03/1981 ai numeri 3082/2324.

### IMMOBILE 4 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 81 mq R.C. Euro 2.014,18;

#### Intestatarî degli immobili:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà

L'immobile in oggetto è così pervenuto:

\_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 59 vol. 398 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 12/09/1980 ai numeri 10916/8220 in morte \_\_\_\_ e deceduto in data 28/03/1979 \_\_\_\_\_ e successivo atto di compravendita del 14/11/1983 ricevuto dal Notaio Marzocchi Alfonso in Grosseto (GR) numero 128547 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 06/12/1983 ai numeri 12400/9820, da \_\_\_\_\_

**N.B.:** la continuità delle trascrizioni è stata ripristinata dal creditore precedente mediante trascrizione di accettazione tacita di eredità a favore di \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_, con nota di trascrizione del 28/4/2023 al n. reg. gen. 6864 e reg. part. 5205.

#### IMMOBILI 5 E 6 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 86 mq, superficie catastale 124 mq R.C. Euro 3.162,37;

6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq R.C. Euro 161,13.

#### Intestatarî degli immobili:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà

Gli immobili in oggetto sono così pervenuti:

- \_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di divisione del 11/07/2002 ricevuto dal Notaio Sensi Costanza, in Roccastrada (GR), numero 7322 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 25/07/2002 ai numeri 11278/8271, \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_ divennero nude proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno (usufruttuaria per la quota

di 1/1: sig.ra \_\_\_\_\_ e successivamente deceduta il 13/12/2001) in virtù di certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 03/03/1994 al n. 10 vol. 561 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 21/05/1994 ai numeri 6322/3933 in morte di \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_ deceduto in data 19/07/1992.

**N.B.:** la continuità delle trascrizioni è stata ripristinata dal creditore precedente mediante trascrizione di accettazione tacita di eredità a favore di \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ in morte di \_\_\_\_\_, con nota di trascrizione del 08/3/2023 al n. reg. gen. 3979 e reg. part. 2911.

*(vedi Allegato 2\_Ispezioni ipotecarie)*

#### 1.4 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto e Orbetello, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, così come segue:

1) **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie cat. 109 mq, escluse aree scoperte 100 mq, piano 4, R.C. Euro 697,22;

Intestazione:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

2) **Locale autorimessa** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, piano T, R.C. Euro 83,25;

Intestazione:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5**, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. Euro 1.199,83;

Intestazione:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 81 mq R.C. Euro 2.014,18;

Intestazione:

.) per le quota di 1000/1000 della proprietà.

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 86 mq, superficie catastale 124 mq R.C. Euro 3.162,37;

Intestazione:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 (ingresso dal retro del fabbricato) a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq R.C. Euro 161,13;

Intestazione:

.) per le quota di 1/1 della proprietà.

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dal sottoscritto mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

*(vedi Allegato I \_Documentazione catastale)*

**RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

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

**2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****IMMOBILI 1 E 2 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

1) **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30.**

2) **Locale autorimessa** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**

**Localizzazione**

L'appartamento si trova al quarto piano di una palazzina a torre di 6 piani fuori terra, mentre l'autorimessa risulta ubicata al piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato recentemente nel quartiere Pizzetti a Grosseto all'interno del Piano di zona PEEP Villa Pizzetti come edilizia residenziale pubblica.

**Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 6 livelli, presenta una struttura in cemento armato e tamponamenti il laterizio con finitura della facciata in mattoni facciavista; i solai sono in latero-cemento e la copertura è piana.

I piani sono collegati da scala interna e ascensore.

**Descrizione**

L'ingresso all'abitazione avviene dal pianerottolo condominiale, dal quale si accede ad un soggiorno open space con angolo cottura complessivamente di circa 43 mq con annessa terrazza di circa 16 mq; al piano risulta essere presente anche un servizio igienico di 4,5 mq e una camera di circa 18 mq con terrazza di circa 5 mq. Una scala interna conduce al piano superiore dove è presente un locale destinato a deposito occasionale di circa 18 mq che affaccia su una terrazza di 20 mq circa, un servizio igienico di 3,5 mq circa ed un secondo piccolo deposito occasionale di 3 mq circa.

L'altezza utile del piano abitabile è pari a circa 2,70 m, l'altezza utile del piano adibito a deposito occasionale è pari a circa 2,60 m.

Al piano terra risulta ubicata l'autorimessa, di pertinenza dell'appartamento, costituita da un locale di circa

13 mq con accesso unico dall'esterno mediante una porta basculante.

### **Finiture interne**

L'appartamento nel complesso presenta finiture di buona qualità: il pavimento è realizzato in parquet di colore chiaro in tutta la casa compresi i servizi igienici, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco o colori chiari, gli infissi sono in pvc bianco e le porte interne sono in legno color tortora. I servizi igienici presentano rivestimenti in gres chiari, con sanitari in porcellana bianco lucido.

### **Stato di manutenzione**

L'appartamento e l'autorimessa si presentano nel complesso in buono stato di manutenzione.

### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

### **Confini**

Appartamento: L'unità immobiliare in oggetto confina con F.87, part. 3014, sub. 5-29-31.

Autorimessa: L'unità immobiliare in oggetto confina con F.87, part. 3014, sub. 4-16-18.

## **IMMOBILE 3 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

### **Localizzazione**

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta ubicato in Piazza Ponchielli n° 2 al piano terreno e fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 composto da più unità immobiliari (fondi commerciali e abitazioni) sito nelle immediate vicinanze della cerchia muraria della città di Grosseto.

### **Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 3 piani fuori terra. La struttura è realizzata in muratura e la copertura si presenta a falde inclinate con manto in cotto. La facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore rosa chiaro.

### **Descrizione**

Il fondo commerciale risulta attualmente adibito a studio dentistico e si articola in tre locali posti in continuità, rispettivamente di 13 mq, 14 mq e 10 mq circa. Dal primo locale, attraverso un disimpegno, si accede ad un servizio igienico di 3 mq. L'altezza utile del locale è di circa 3 m al controsoffitto.

Si precisa che nonostante sia presente un accesso all'immobile lato strada, attualmente l'ingresso principale avviene attraverso una corte posta sul retro del fabbricato, adibita a locale accoglienza clienti dello studio dentistico.

Dalla documentazione rinvenuta tale corte non risulta essere individuata né catastalmente né all'interno dell'atto di compravendita come di proprietà dell'esecutata, inoltre la stessa, nell'unica planimetria rinvenuta presso l'ufficio comunale, risalente al 1952, risulta rappresentata a cielo libero, in difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Si precisa quindi come l'attuale stato dei luoghi generi un importante vincolo nel godimento dell'immobile esecutato in relazione alla verifica dei rapporti aeroilluminanti, in quanto le finestre dei locali verso la corte risultano essere aperte all'interno di un locale chiuso perimetralmente e in copertura, e non verso uno spazio esterno a cielo libero.

### **Finiture interne**

L'immobile presenta pavimentazione in parquet laminato colore chiaro, pareti tinteggiate di colore chiaro con balsa scura e controsoffitti prefabbricati colore bianco.

### **Stato di manutenzione**

Il fondo commerciale si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione per quanto riguarda gli ambienti interni, mentre le facciate esterne risultano in stato manutentivo mediocre.

### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina con Piazza Ponchielli e con F. 91, part. 121.

## **IMMOBILE 4 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. I.**

### **Localizzazione**

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta ubicato in Via De Sanctis n° 20 al piano terreno e fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 e composto da più unità immobiliari (fondi commerciali e abitazioni), ubicato nel quartiere di Barbanella a Grosseto.

### **Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 4 livelli, la struttura è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio la copertura è piana e la facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore ocra.

### **Descrizione**

Il fondo commerciale presenta l'accesso principale su Via De Sanctis e risulta costituito da un'ambiente unico di circa 70 mq, sul fondo del quale si accede al retro negozio di circa 17 mq dove risulta presente

anche un piccolo servizio igienico di 1,5 mq e una porta che conduce alla corte condominiale. Lo spazio adibito alla vendita è illuminato da 3 porte finestre e una finestra. L'altezza utile del locale è di circa 4 m.

#### **Finiture interne**

Il locale presenta pavimentazione in graniglia e pareti intonacate e tinteggiate colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio.

#### **Stato di manutenzione**

Il fondo commerciale si presenta nel complesso in mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda gli ambienti interni e le facciate esterne.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via De Sanctis, e con F. 88, part. 890.

### **IMMOBILI 5 E 6 DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1.**

6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4.**

#### **Localizzazione**

I beni immobili oggetto della presente stima si trovano al piano terra (fondo commerciale) e al piano seminterrato (magazzino) di un fabbricato composto da più unità immobiliari, ubicato in Piazza dell'Uccellina a Fonteblanda e parte di un complesso immobiliare realizzato a metà degli anni 70, destinato ad attività commerciali al piano terra ed abitazioni ai piani superiori.

#### **Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un piano interrato, la struttura è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio e la copertura è a falde inclinate con manto in cotto. La facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore grigio.

#### **Descrizione**

Si accede al fondo commerciale attraverso il portico di pertinenza profondo circa 5 m, dal quale si entra in una ambiente attualmente adibito a bar di circa 50 mq. Sul lato sinistro dell'immobile si apre la sala ristorante di circa 17 mq, dalla quale si accede ad un servizio igienico di circa 3 mq e alla cucina di 19 mq circa.

L'altezza utile dei locali è variabile fra 3,75 m e 3,20 m a seconda della presenza o meno dei controsoffitti.

Il magazzino di pertinenza del locale risulta essere ubicato al piano sottostante con accesso dalla parte tergale del fabbricato ed è costituito da un locale unico di circa 50 mq con altezza utile di 1,73 m.

#### **Finiture interne**

I locali presentano pavimentazione in gres porcellanato colore chiaro, ad esclusione della cucina che presenta una piastrellatura in ceramica decorata, le pareti interne sono tinteggiate in colore chiaro con alcune parti rivestite con carte da parati; gli infissi sono in alluminio colore nero con inferriate.

Il locale magazzino è pavimentato con piastrelle di piccolo formato scure con pareti intonacate e tinteggiate di bianco.

#### **Stato di manutenzione**

Il locale, attualmente adibito a bar, si presenta in discreto stato manutentivo mentre le facciate esterne e il magazzino risultano in condizioni manutentive mediocri.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina frontalmente con piazza dell'Uccellina (ingresso fondo commerciale), sul retro con via della Mortella (ingresso magazzino) e lateralmente e con altra proprietà.

*(Vedi Allegato n.3\_Documentazione fotografica)*

## 2.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici tecnici comunali e, ove non reperibile, alle planimetrie catastali presenti in atti apportando le opportune valutazioni eseguite a seguito del sopralluogo effettuato. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi (rilevati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

### SUPERFICIE COMMERCIALE

1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 87, particella 3014, sub. 30

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. <b>residenziale</b>	82 mq	100%	82 mq
Sup. comm. <b>deposito occasionale</b>	34 mq	60%	20,50 mq
Sup. comm. <b>terrazze</b>	45 mq	30%	13,50 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>116,00 mq</b>

2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 87, particella 3014, sub. 17.

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. <b>autorimessa</b>	12 mq	100%	12 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>12 mq</b>

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. fondo commerciale	54 mq	100%	54 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>54 mq</b>

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1.**

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. fondo commerciale	102 mq	100%	102 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>102 mq</b>

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1.**

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. fondo commerciale	114 mq	100%	114 mq
Sup. portico	50 mq	30%	15 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>129 mq</b>

6) **Magazzino** sito Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4.**

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. magazzino	53 mq	100%	53 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>53 mq</b>

*(Per maggiori chiarimenti vedi Allegato 5\_Documentazione tecnica)*

**RISPOSTA AL 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 evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° quesito, punto 1.2, INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

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

**4.1 CONFORMITA' CATASTALE**

Gli immobili risultano essere accatastati al catasto edilizio urbano del comune di Grosseto come segue:

1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie cat. 109 mq, escluse aree scoperte 100 mq, piano 4, R.C. Euro 697,22;

Intestazione:

-) per le quote di 1/1 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, tralasciando minime difformità che non compromettono né la rendita né la consistenza catastale dell'immobile, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria risulta essere sostanzialmente riportato lo stato attuale dei luoghi.

2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del

comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, piano T, R.C. Euro 83,25;

Intestazione:

-) per le quota di 1/1 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5**, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. Euro 1.199,83;

Intestazione:

-) per le quota di 1/1 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, oltre a varie piccole imprecisioni grafiche, le principali difformità rilevate risultano le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi.

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica.

Non risulta ad oggi infatti possibile attribuire una data certa di esecuzione delle stesse antecedente al 1967 e al contempo non è stato possibile rinvenire alcun successivo titolo edilizio legittimante le stesse.

4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1**, categoria C/1, classe 3, consistenza 75 mq, superficie catastale 81 mq R.C. Euro 2.014,18;

Intestazione:

-) per le quota di 1000/1000 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, oltre a varie piccole imprecisioni grafiche, le principali difformità rilevate risultano le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi;
- Apertura di una porta sulla corte esterna.

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica.

Non risulta ad oggi infatti possibile attribuire una data certa di esecuzione delle stesse antecedente al 1967 e al contempo non è stato possibile rinvenire alcun successivo titolo edilizio legittimante le stesse.

5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 86 mq, superficie catastale 124 mq R.C. Euro 3.162,37;

Intestazione:

-) per le quote di 1/1 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, oltre a varie piccole imprecisioni grafiche, le principali difformità rilevati risultano le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi;

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica in quanto non è stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio legittimante le stesse.

6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al

catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**, categoria C/2, classe 5, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq R.C. Euro 161,13;

Intestazione:

-) per le quote di 1/1 della proprietà.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

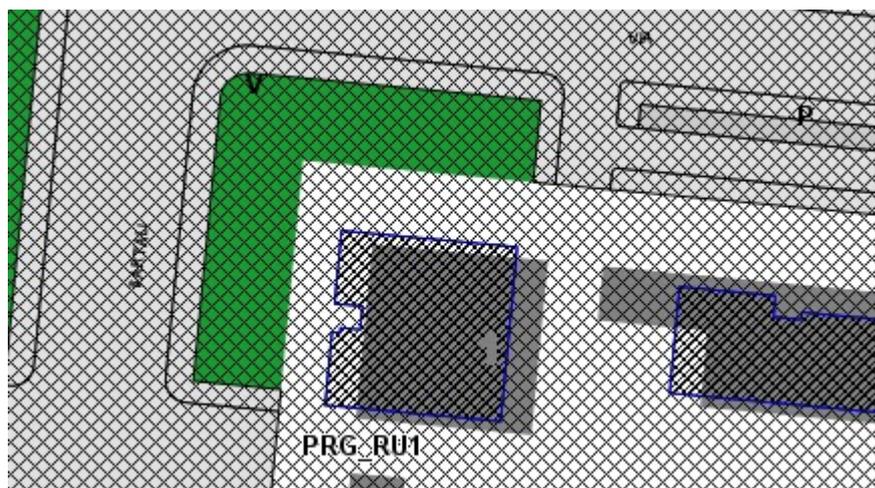
### RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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

#### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**.

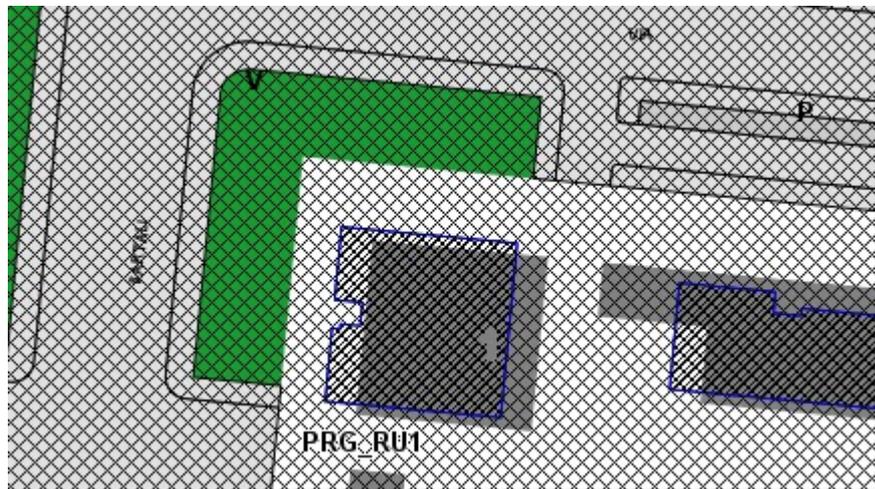
Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto** (NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 – DCC N. 76/2016 – DCC n. 20/2019 – DCC n. 63/2023) l'immobile in oggetto attualmente è in Classe provvisoria G e ricade all'interno della **Pianificazione residua di PRG**, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.



2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del

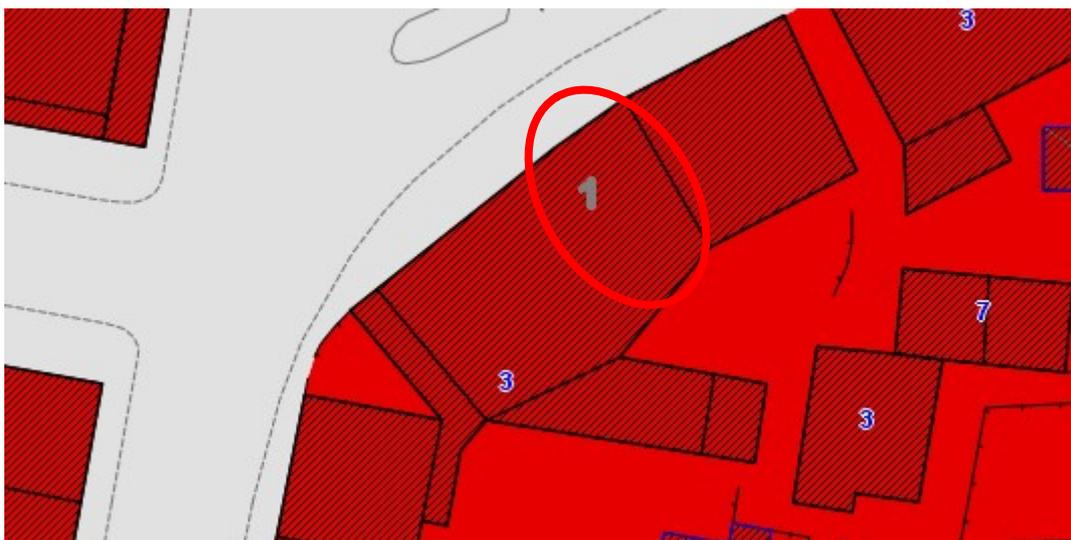
comune di Grosseto al Foglio 87, particella 3014, sub. 17.

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto (NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 – DCC N. 76/2016 – DCC n. 20/2019 – DCC n. 63/2023) l'immobile in oggetto attualmente è in Classe provvisoria G e ricade all'interno della *Pianificazione residua di PRG*, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.



3) **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 91, particella 121, sub. 5.

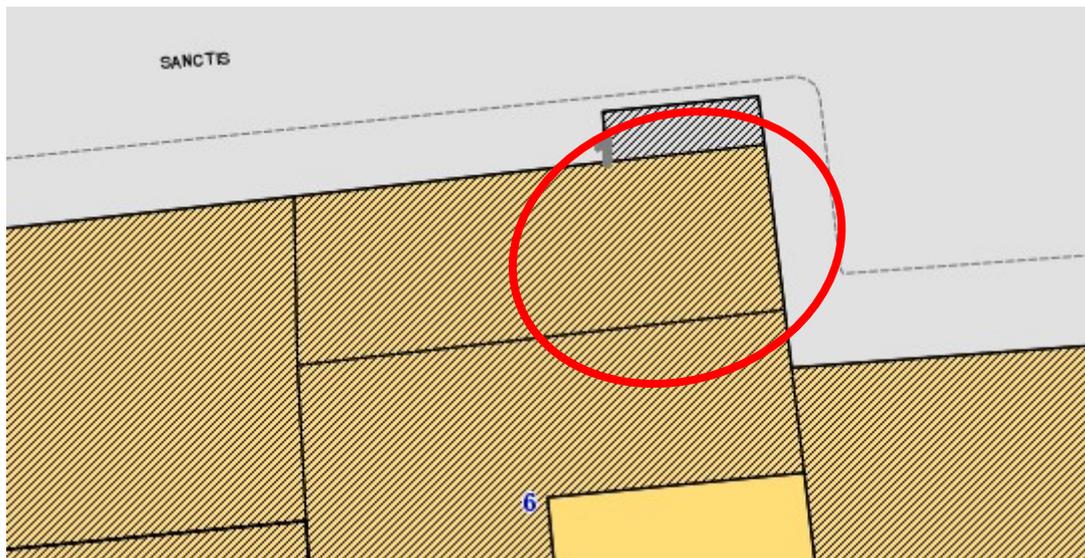
Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto (NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 – DCC N. 76/2016 – DCC n. 20/2019 – DCC n. 63/2023) l'immobile in oggetto attualmente è in Classe 3 e ricade all'interno **Tessuto Storico**, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.



4) **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del

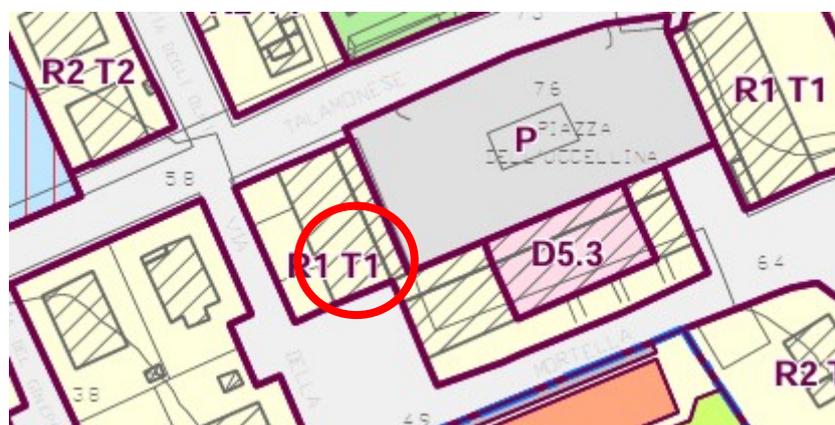
comune di Grosseto al Foglio 88, particella 1456, sub. 1.

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto** (NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 – DCC N. 76/2016 – DCC n. 20/2019 – DCC n. 63/2023) l'immobile in oggetto attualmente è in Classe 6 e ricade all'interno **Tessuto Consolidato**, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.



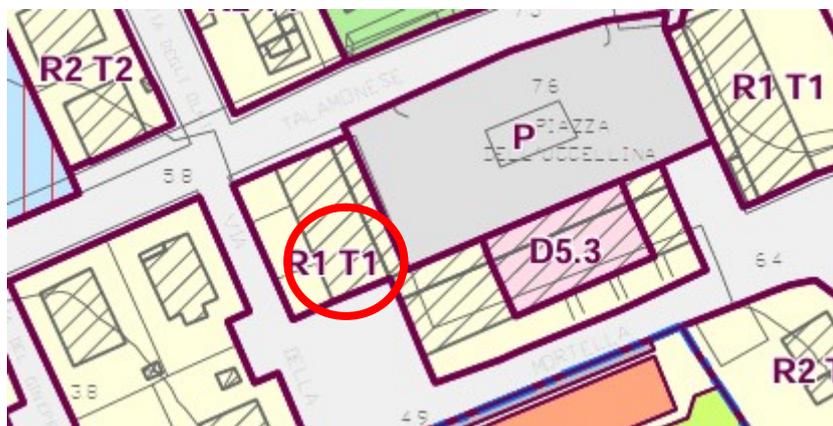
5) **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al Foglio 12, particella 164, sub. 1.

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello** (adottato con Del.CC. n. 26 del 12 aprile 2010, approvato con Del. CC. n. 8 del 7 marzo 2011, pubblicato sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011. Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con del C.C. n. 34 del 22.06.2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'*Ambito prevalentemente residenziale (R1)* e *Tessuto insediativo ad assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto (T1)*, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate ai sensi dell'art.57 delle NTA.



6) **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**.

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello** (adottato con Del.CC. n. 26 del 12 aprile 2010, approvato con Del. CC. n. 8 del 7 marzo 2011, pubblicato sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011. Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con del.c.c. n. 34 del 22.06.2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'*Ambito prevalentemente residenziale (R1) e Tessuto insediativo ad assetto recente con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto (T1)*, in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate ai sensi dell'art.57 delle NTA.



#### RISPOSTA AL 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 art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

#### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso il comune di Grosseto e di Orbetello relativamente agli

immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate:

1. Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30**.

- **P.E. 2008/2797** Permesso di costruire n. 256 del 03/05/2010 "Realizzazione complesso residenziale PEEP Villa Pizzetti Lotto 20";
- **P.E. 2013/12** Permesso di costruire in variante n. 29 del 28/01/2013 "Modifiche interne a tutti i piani – piccole modifiche esterne alle forature e opere di fognatura in PEEP Pizzetti Lotto 20".

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concesso con lo stato dei luoghi non sono state rilevate sostanziali difformità. Per cui si può definire l'immobile come urbanisticamente conforme.

Si precisa come l'immobile in oggetto, rientrando nell'ambito del piano attuativo di edilizia convenzionata in area P.E.E.P. "Villa Pizzetti" risulta soggetto agli obblighi ed alle impegnative indicate all'interno dell'atto di compravendita rinvenuto presso gli uffici della Conservatoria del Comune di Grosseto R.G. 5027 del 14/05/2014.

2. Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17**.

- **P.E. 2008/2797** Permesso di costruire n. 256 del 02/05/2010 "Realizzazione complesso residenziale PEEP Villa Pizzetti Lotto 20";
- **P.E. 2013/12** Permesso di costruire in variante n. 29 del 28/01/2013 "Modifiche interne a tutti i piani – piccole modifiche esterne alle forature e opere di fognatura in PEEP Pizzetti Lotto 20".

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concesso con lo stato dei luoghi non sono state rilevate sostanziali difformità. Per cui si può considerare l'immobile come urbanisticamente conforme.

Si precisa come l'immobile in oggetto, rientrando nell'ambito del piano attuativo di edilizia convenzionata in area P.E.E.P. "Villa Pizzetti" risulta soggetto agli obblighi ed alle impegnative indicate all'interno dell'atto di compravendita rinvenuto presso gli uffici della Conservatoria del Comune di Grosseto R.G. 5027 del 14/05/2014.

3. Fondo commerciale sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del

comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

- **P.E. 1825/1952** relativa a “ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in Grosseto in Piazza Ponchielli”. Relativa abitabilità del 22/1/1957.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria agli atti con lo stato di fatto si rileva che non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, oltre a varie piccole imprecisioni grafiche, le principali difformità rilevate risultano relative a modifiche ai tramezzi interni, distribuzione dei locali e destinazioni d'uso.

Si precisa inoltre che dalla documentazione rinvenuta, la corte posta sul retro del fabbricato risulta rappresentata a cielo libero, in difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In conseguenza delle difformità riscontrate si considera l'immobile come urbanisticamente non conforme, in quanto relativamente a tali opere non risulta possibile attribuire una certa data di esecuzione antecedente al 1967 e al contempo non è stato possibile rinvenire alcun successivo titolo edilizio legittimante le stesse.

Le difformità riscontrate, relativamente alle opere interne all'immobile oggetto di pignoramento vengono valutate sanabili ai sensi della normativa vigente.

4. **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1.**

Come si evince dall'atto di compravendita rinvenuto presso gli uffici della Conservatoria del Comune di Grosseto (R.P.3875 del 09/07/1964), il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 e non sono state reperite presso l'ufficio comunale pratiche edilizie successive a tale data. Si può quindi considerare l'immobile come urbanisticamente conforme.

5. **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1.**

- **P.E. 248/1971** “Costruzione fabbricato in Località Fonteblanda”.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non è stato possibile rinvenire alcuna pratica edilizia intestata al soggetto esecutato o a soggetti ad esso collegabili.

Si precisa come la pratica edilizia N° 248/1971, precedentemente riportata, risulta relativa esclusivamente alla costruzione originaria del fabbricato e descrive solo sommariamente l'immobile nel suo complesso. Non sono state ritrovate successive pratiche di variante, che riportassero uno stato dei luoghi conforme

con quanto rilevato in sede di sopralluogo, che pertanto risulta difforme per quanto riguarda le suddivisioni interne dei locali, le relative destinazioni d'uso e alcune modifiche prospettiche.

In conseguenza delle difformità riscontrate si considera l'immobile come urbanisticamente non conforme. Le difformità riscontrate, relativamente alle opere interne ed esterne all'immobile oggetto di pignoramento vengono valutate sanabili ai sensi della normativa vigente.

6. **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4.**

- **P.E. 248/1971** "Costruzione fabbricato in Località Fonteblanda".

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non è stato possibile rinvenire alcuna pratica edilizia intestata al soggetto esecutato o a soggetti ad esso collegabili. Si precisa come la pratica edilizia N° 248/1971, precedentemente riportata, risulta relativa esclusivamente alla costruzione originaria del fabbricato e descrive solo sommariamente l'immobile nel suo complesso. Non sono state ritrovate successive pratiche di variante, che riportassero uno stato dei luoghi conforme con quanto rilevato in sede di sopralluogo, che pertanto risulta difforme per quanto riguarda le caratteristiche interne del locale ed alcune modifiche prospettiche.

In conseguenza delle difformità riscontrate si considera l'immobile come urbanisticamente non conforme. Le difformità riscontrate, relativamente alle opere interne ed esterne all'immobile oggetto di pignoramento vengono valutate sanabili ai sensi della normativa vigente.

*(Vedi Allegato 2\_Documentazione urbanistica)*

**RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

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

**7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI**

I beni pignorati per le sue caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono POSSONO ESSERE DIVISI IN PIÙ LOTTI.

**RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

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

**LOTTO 1**

- **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30.**
- **Locale autorimessa** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17.**

**LOTTO 2**

- **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

**LOTTO 3**

- **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1.**

## LOTTO 4

- **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1.**
- **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4.**

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare del 16 maggio 2022 (Repertorio n.797) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 30 maggio 2022 di cui al Registro Generale 9379, Registro Particolare n.7064, le unità immobiliari **risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.**

## RISPOSTA AL 9° QUESITO:

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;*

## 9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali, risultano presenti contratti di locazione per alcuni degli immobili eseguiti, nello specifico:

### Immobili 1 e 2 di cui alla nota di trascrizione

Immobili in Grosseto:

**Appartamento** in Comune di Grosseto Via Gino Bartali, piano 4-5, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 87 particella 3014, sub. 30, Catg. A/2;

**Garage** in Comune di Grosseto Via Gino Bartali, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 87 particella 3014, sub. 17, Catg. C/6;

**Gli immobili risultano occupati dalla parte esecutata che vi abita; pertanto si possono ritenere giuridicamente liberi.**

### Immobile 3 di cui alla nota di trascrizione

Immobile in Grosseto:

**Fondo Commerciale** in Comune di Grosseto P.zza Ponchielli 2, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 91 particella 121, sub. 5, Catg. C/1;

L'immobile è occupato da soggetto terzo con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto a Grosseto il 20/11/2006 al n. 5075 serie 3, non trascritto, per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/11/2006 tacitamente rinnovabile per eguale periodo in assenza di disdetta da trasmettersi nei termini di legge. Il canone è stato pattuito in euro 6.000 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di pari importo con scadenza al giorno 5 di ogni mese.

Il contratto è stato tacitamente rinnovato prima della trascrizione del pignoramento, con rinnovo successivo al secondo sino alla scadenza del 31/10/2024.

Il custode nominato dal Tribunale nell'ambito della presente procedura esecutiva ha successivamente provveduto a comunicare al conduttore presso la sua casella di posta elettronica certificata la formale disdetta del contratto a far data dal 31/10/2024.

Pertanto, l'immobile in oggetto deve ritenersi occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura sino alla data del 31/10/2024.

#### Immobile 4 di cui alla nota di trascrizione

Immobile in Grosseto:

**Fondo Commerciale** in Comune di Grosseto Via De Sanctis 20, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 88 particella 1456, sub. 1, Catg. C/1;

L'immobile è occupato da soggetto terzo con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto a Grosseto il 3/7/2003 registrato a Grosseto il 30/07/2003 al n. 4472 serie 3, non trascritto, per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/08/2003 tacitamente rinnovabile per eguale periodo in assenza di disdetta da trasmettersi nei termini di legge. Il canone è stato pattuito in euro 11.160 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di pari importo con scadenza al giorno 5 di ogni mese; canone poi rinegoziato in euro 13.200 annui per il periodo dal 01/08/2023 al 31/07/2025 ed in euro 14.892 per il periodo dal 01/08/2025 al 31/07/2027.

Il contratto è stato tacitamente rinnovato prima della trascrizione del pignoramento, con rinnovo successivo al secondo sino alla scadenza del 31/07/2027.

Il custode nominato dal Tribunale nell'ambito della presente procedura esecutiva ha successivamente provveduto a comunicare al conduttore presso la sua casella di posta elettronica certificata la formale

disdetta del contratto a far data dal 31/07/2027.

Pertanto, l'immobile in oggetto deve ritenersi occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura sino alla data del 31/07/2027.

**Immobili 5 e 6 di cui alla nota di trascrizione**

Immobili in Orbetello:

**Fondo Commerciale** in Comune di Orbetello P.zza dell'Uccellina 17-18, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 12 particella 164, sub. 1, Catg. C/1;

**Magazzino** in Comune di Orbetello Via della Mortella 48, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 12 particella 164, sub. 4, Catg. C/2;

L'immobile è attualmente occupato da soggetto terzo con contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto il 15/12/2022 registrato a Grosseto il 15/12/2022 al n. 5322 serie 3T, non trascritto, per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/01/2023 tacitamente rinnovabile per eguale periodo in assenza di disdetta da trasmettersi almeno dodici mesi prima della scadenza. Il canone è stato pattuito in euro 18.600 annui da corrisondersi in rate mensili anticipate di pari importo con scadenza al giorno 15 di ogni mese; euro 19.800 annui per gli anni 2025 e 2026 ed in euro 21.000 per gli anni 2027 e 2028.

Il custode nominato dal Tribunale nell'ambito della presente procedura esecutiva ha successivamente provveduto a comunicare al conduttore presso la sua casella di posta elettronica certificata la formale disdetta del contratto registrato in data successiva all'atto di pignoramento.

Pertanto, l'immobile in oggetto è allo stato attuale occupato da terzi in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

**RISPOSTA AL 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;

**10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 10.

**RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima i presenti vincoli:

Fondo commerciale sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1:**

- **Vincolo paesaggistico: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004. Vincolo per DM 3/1963.

Magazzino sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4:**

- **Vincolo paesaggistico: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004. Vincolo per DM 3/1963.

11.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *oneri di natura condominiale*.

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici*.

**RISPOSTA AL 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).*

**12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite **“procedimento sintetico comparativo”** operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiale rilevata.

## 12.2 STIMA

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale:

1. Appartamento per civile abitazione (edilizia residenziale pubblica) sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 1.900,00 al mq di superficie commerciale

2. Locale autorimessa (edilizia residenziale pubblica) sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 900,00 al mq di superficie commerciale

3. Fondo commerciale sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 1.200,00 al mq di superficie commerciale

4. Fondo commerciale sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. 1.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 1.100,00 al mq di superficie commerciale

5. Fondo commerciale sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 1.250,00 al mq di superficie commerciale

6. Magazzino sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4.**

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 300,00 al mq di superficie commerciale

## 12.3 VALORE DEGLI IMMOBILI

1. **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 87, particella 3014, sub. 30.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 87, part. 3014, sub. 30	€/mq	VALORE (in cifra tonda) €
116 mq	1.900,00 €	220.400,00 €

Valore che si arrotonda a 220.000,00 € (duecentoventimila euro)

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

2. **Locale autorimessa** sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 87, particella 3014, sub. 17.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 87, part. 3014, sub. 17	€/mq	VALORE (in cifra tonda)
12 mq	900,00 €	10.800,00 €

Valore che si arrotonda a 10.000,00 € (diecimila euro)

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

3. **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 91, particella 121, sub. 5.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 91, part. 121, sub. 5	€/mq	VALORE (in cifra tonda)
54 mq	1.200,00 €	64.800,00 €

Valore che si arrotonda a 65.000,00 € (sessantacinquemila di euro)

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

4. **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del

comune di Grosseto al Foglio 88, particella 1456, sub. 1.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 88, part. 1456, sub. 1	€/mq	VALORE €
102 mq	1.100,00 €	112.200,00 €

Valore che si arrotonda a 112.000,00 € (centododicimila euro)

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

5. **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al Foglio 12, particella 164, sub. 1.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 12, part. 164, sub. 1	€/mq	VALORE €
129 mq	1.250,00 €	161.250,00 €

Valore che si arrotonda a 161.000,00 € (centosessantunomila euro)

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

6. **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al Foglio 12, particella 164, sub. 4.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 12, part. 164, sub. 4	€/mq	VALORE €
53 mq	300,00 €	15.900,00 €

Valore che si arrotonda a 16.000,00 € (sedecimila euro)

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

## 12.4 FORMAZIONE DEI LOTTO DI VENDITA

### LOTTO "I"

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 30.**
- 2) Locale autorimessa sito in Via Gino Bartali n°1 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 87, particella 3014, sub. 17.**

### Localizzazione

L'appartamento si trova al quarto piano di una palazzina a torre di 6 piani fuori terra, mentre l'autorimessa risulta ubicata al piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato recentemente nel quartiere Pizzetti a Grosseto all'interno del Piano di zona PEEP Villa Pizzetti come edilizia residenziale pubblica.

### Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali

Il fabbricato, si sviluppa su 6 livelli, presenta una struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio con finitura della facciata in mattoni facciavista; i solai sono in latero-cemento e la copertura è piana.

I piani sono collegati da scala interna e ascensore.

### Descrizione

L'ingresso all'abitazione avviene dal pianerottolo condominiale, dal quale si accede ad un soggiorno open space con angolo cottura complessivamente di circa 43 mq con annessa terrazza di circa 16 mq; al piano risulta essere presente anche un servizio igienico di 4,5 mq e una camera di circa 18 mq con terrazza di circa 5 mq. Una scala interna conduce al piano superiore dove è presente un locale destinato a deposito occasionale di circa 18 mq che affaccia su una terrazza di 20 mq circa, un servizio igienico di 3,5 mq circa ed un secondo piccolo deposito occasionale di 3 mq circa.

L'altezza utile del piano abitabile è pari a circa 2,70 m, l'altezza utile del piano adibito a deposito occasionale è pari a circa 2,60 m.

Al piano terra risulta ubicata l'autorimessa, di pertinenza dell'appartamento, costituita da un locale di circa **13 mq con accesso unico dall'esterno mediante una porta basculante.**

### Finiture interne

L'appartamento nel complesso presenta finiture di buona qualità: il pavimento è realizzato in parquet di colore chiaro in tutta la casa compresi i servizi igienici, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco o colori chiari, gli infissi sono in pvc bianco e le porte interne sono in legno color tortora. I servizi igienici presentano rivestimenti in gres chiari, con sanitari in porcellana bianco lucido.

### Stato di manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa si presentano nel complesso in buono stato di manutenzione.

### Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

### Confini

Appartamento: L'unità immobiliare in oggetto confina con F.87, part. 3014, sub. 5-29-31.

Autorimessa: L'unità immobiliare in oggetto confina con F.87, part. 3014, sub. 4-16-18.

**N.B.** Alla data di stesura della presente memoria, gli immobili in oggetto risultano essere stati realizzati nell'ambito di un piano attuativo di edilizia convenzionata in area P.E.E.P. "Villa Pizzetti" per cui sono **soggetti agli obblighi ed alle impegnative indicate all'interno dell'atto di compravendita** rinvenuto presso gli uffici della Conservatoria del Comune di Grosseto R.G. 5027 del 14/05/2014 ed all'interno della **Convenzione PEEP Villa Pizzetti** Rep n. 15062 Fascicolo n. 9089 (Allegato 7\_Convenzione PEEP Villa Pizzetti Rep n. 15062 Fascicolo n. 9089).

Nello specifico si sottolinea che all'art. 12 della stessa risulta indicato: "...in caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, stante la particolarità della modalità di vendita e la necessità di definizione della stessa da parte dell'autorità preposta, è ammessa la cessione di alloggi di E.R.P. anche ad utenti non aventi requisiti di legge per l'acquisto degli stessi..." e conseguenzialmente, per analogia, si ritiene che possa essere valutata l'insussistenza di motivi ostativi ai fini della commerciabilità del bene in oggetto.

<b>PREZZO BASE LOTTO "1": 230.000,00 € (duecentotrentaimila euro)</b>
---

### LOTTO 2

- **Fondo commerciale** sito in Piazza Ponchielli n°2 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 91, particella 121, sub. 5.**

### Localizzazione

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta ubicato in Piazza Ponchielli n° 2 al piano terreno e fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 composto da più unità immobiliari (fondi commerciali e abitazioni) sito nelle immediate vicinanze della cerchia muraria della città di Grosseto.

### Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali

Il fabbricato, si sviluppa su 3 piani fuori terra. La struttura è realizzata in muratura e la copertura si presenta a falde inclinate con manto in cotto. La facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore rosa chiaro.

## Descrizione

Il fondo commerciale risulta attualmente adibito a studio dentistico e si articola in tre locali posti in continuità, rispettivamente di 13 mq, 14 mq e 10 mq circa. Dal primo locale, attraverso un disimpegno, si accede ad un servizio igienico di 3 mq. L'altezza utile del locale è di circa 3 m al controsoffitto.

Si precisa che nonostante sia presente un accesso all'immobile lato strada, attualmente l'ingresso principale avviene attraverso una corte posta sul retro del fabbricato, adibita a locale accoglienza clienti dello studio dentistico.

Dalla documentazione rinvenuta tale corte non risulta essere individuata né catastalmente né all'interno dell'atto di compravendita come di proprietà dell'esecutata, inoltre la stessa, nell'unica planimetria rinvenuta presso l'ufficio comunale, risalente al 1952, risulta rappresentata a cielo libero, in difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Si precisa quindi come l'attuale stato dei luoghi generi un importante vincolo nel godimento dell'immobile esecutato in relazione alla verifica dei rapporti aeroilluminanti, in quanto le finestre dei locali verso la corte risultano essere aperte all'interno di un locale chiuso perimetralmente e in copertura, e non verso uno spazio esterno a cielo libero.

## Finiture interne

L'immobile presenta pavimentazione in parquet laminato colore chiaro, pareti tinteggiate di colore chiaro con balsa scura e controsoffitti prefabbricati colore bianco.

## Stato di manutenzione

Il fondo commerciale si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione per quanto riguarda gli ambienti interni, mentre le facciate esterne risultano in stato manutentivo mediocre.

## Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

## Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con Piazza Ponchielli e con F. 91, part. 121.

**N.B.:** alla data di stesura della presente memoria l'immobile in oggetto **non risulta conforme** all'ultimo stato urbanistico rinvenuto e nemmeno alla planimetria catastale presente in atti. (vedere *p.to 4.1 conformità catastale e punto 6.2 conformità urbanistica*).

Risulta necessario procedere alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate ed alla successiva rettifica delle planimetrie catastali.

**N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria, l'immobile in oggetto **risulta gravato da contratto di locazione**. (Vedere *p.to 9.1 Disponibilità del bene*).

Alla luce di quanto espresso si ritiene di dover **decurtare il prezzo di un prezzo forfettario di € 5.000,00** per le spese da sostenere per la sua regolarizzazione.

**PREZZO BASE LOTTO "2": 60.000,00 € (sessantamila euro)**

### LOTTO 3

- **Fondo commerciale** sito in Via F. De Sanctis n°20 a Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 88, particella 1456, sub. I.**

#### **Localizzazione**

Il bene immobile oggetto della presente stima risulta ubicato in Via De Sanctis n° 20 al piano terreno e fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 e composto da più unità immobiliari (fondi commerciali e abitazioni), ubicato nel quartiere di Barbanella a Grosseto.

#### **Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 4 livelli, la struttura è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio la copertura è piana e la facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore ocra.

#### **Descrizione**

Il fondo commerciale presenta l'accesso principale su Via De Sanctis e risulta costituito da un'ambiente unico di circa 70 mq, sul fondo del quale si accede al retro negozio di circa 17 mq dove risulta presente anche un piccolo servizio igienico di 1,5 mq e una porta che conduce alla corte condominiale. Lo spazio adibito alla vendita è illuminato da 3 porte finestre e una finestra. L'altezza utile del locale è di circa 4 m.

#### **Finiture interne**

Il locale presenta pavimentazione in graniglia e pareti intonacate e tinteggiate colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio.

#### **Stato di manutenzione**

Il fondo commerciale si presenta nel complesso in mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda gli ambienti interni e le facciate esterne.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via De Sanctis, e con F. 88, part. 890.

**N.B.:** alla data di stesura della presente memoria l'immobile in oggetto **non risulta conforme** alla planimetria catastale presente in atti. (vedere p.to 4.1 *conformità catastale*).

Risulta necessario procedere alla rettifica delle planimetrie catastali.

**N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria, l'immobile in oggetto **risulta gravato da contratto di locazione**. (Vedere p.to 9.1 *Disponibilità del bene*).

Alla luce di quanto espresso si ritiene di dover **decurtare il prezzo di un prezzo forfettario di € 2.000,00** per le spese da sostenere per la sua regolarizzazione.

<b>PREZZO BASE LOTTO "3": 110.000,00 € (centodiecimila euro)</b>
--

#### LOTTO 4

- **Fondo commerciale** sito in Piazza dell'Uccellina n°17 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 1**.
- **Magazzino** sito in Via della Mortella n°48 a Fonteblanda, nel comune di Orbetello (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Orbetello al **Foglio 12, particella 164, sub. 4**.

#### **Localizzazione**

I beni immobili oggetto della presente stima si trovano al piano terra (fondo commerciale) e al piano seminterrato (magazzino) di un fabbricato composto da più unità immobiliari, ubicato in Piazza dell'Uccellina a Fonteblanda e parte di un complesso immobiliare realizzato a metà degli anni 70, destinato ad attività commerciali al piano terra ed abitazioni ai piani superiori.

#### **Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali**

Il fabbricato, si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un piano interrato, la struttura è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio e la copertura è a falde inclinate con manto in cotto. La facciata risulta essere intonacata e tinteggiata colore grigio.

#### **Descrizione**

Si accede al fondo commerciale attraverso il portico di pertinenza profondo circa 5 m, dal quale si entra in una ambiente attualmente adibito a bar di circa 50 mq. Sul lato sinistro dell'immobile si apre la sala ristorante di circa 17 mq, dalla quale si accede ad un servizio igienico di circa 3 mq e alla cucina di 19 mq circa.

L'altezza utile dei locali è variabile fra 3,75 m e 3,20 m a seconda della presenza o meno dei controsoffitti.

Il magazzino di pertinenza del locale risulta essere ubicato al piano sottostante con accesso dalla parte tergale del fabbricato ed è costituito da un locale unico di circa 50 mq con altezza utile di 1,73 m.

#### **Finiture interne**

I locali presentano pavimentazione in gres porcellanato colore chiaro, ad esclusione della cucina che presenta una piastrellatura in ceramica decorata, le pareti interne sono tinteggiate in colore chiaro con alcune parti rivestite con carte da parati; gli infissi sono in alluminio colore nero con inferriate.

Il locale magazzino è pavimentato con piastrelle di piccolo formato scure con pareti intonacate e tinteggiate di bianco.

#### **Stato di manutenzione**

Il locale, attualmente adibito a bar, si presenta in discreto stato manutentivo mentre le facciate esterne e il magazzino risultano in condizioni manutentive mediocri.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. Claudio PANNOZZO

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina frontalmente con piazza dell'Uccellina (ingresso fondo commerciale), sul retro con via della Mortella (ingresso magazzino) e lateralmente e con altra proprietà.

**N.B.:** alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **non risultano conformi** all'ultimo stato urbanistico rinvenuto e nemmeno alla planimetria catastale presente in atti. (vedere *p.to 4.1 conformità catastale e punto 6.2 conformità urbanistica*).

Essendo l'immobile in oggetto gravato da vincolo paesaggistico risulta necessario procedere ad accertamento di compatibilità paesaggistica delle difformità riscontrate e successivamente alla regolarizzazione edilizia delle stesse e modifica delle planimetrie catastali.

**N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria, gli immobili in oggetto **risultano gravati da contratto di locazione non opponibile alla procedura.** (Vedere *p.to 9.1 Disponibilità del bene*).

Alla luce di quanto espresso si ritiene di dover **decurtare il prezzo di un prezzo forfettario di € 7.000,00** per le spese da sostenere per la sua regolarizzazione.

<b>PREZZO BASE LOTTO "4": 170.000,00 € (centosettantamila euro)</b>
---

**ELENCO ALLEGATI:**

*Allegato 1 \_ Documentazione catastale*

*Allegato 2 \_ Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 3 \_ Documentazione fotografica*

*Allegato 4 \_ Documentazione urbanistica*

*Allegato 5 \_ Documentazione tecnica*

*Allegato 6 \_ Contratti di locazione*

*Allegato 7 \_ Convenzione PEEP Villa Pizzetti Rep n. 15062 Fascicolo n. 9089*

Grosseto, 04/03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Spinelli

