

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

---

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE**

---

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 196/2017 R.E.I.

**promossa da**

**contro**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI**

---

**PERIZIA DI STIMA**  
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 31 ottobre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

---

58100 Grosseto – Strada Poggiale 5 – M +39 328 3070452

E-mail: [architetti68@gmail.com](mailto:architetti68@gmail.com)

PEC: [andrea.difelice@archiworldpec.it](mailto:andrea.difelice@archiworldpec.it)



## SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 04</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 04</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 09</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 13</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 13</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 16</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 17</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 19</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 19</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 20</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 20</u>
<u>QUESITO N. 12</u>	<u>pag. 20</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 24</u>
<u>ALLEGATI</u>	



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 14 giugno 2018 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CLAUDIA FROSINI delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 15 giugno 2018 per poi proseguire in date successive.

In data 19 settembre 2018 lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito presso l'immobile di proprietà posto in Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico, Comune di Civitella Paganico (GR).

In data 27 settembre 2018 lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito presso l'immobile di proprietà posto in Via Centrale n. 8, Loc. Pancole, Comune di Scansano (GR).



## PREMESSA

Costituiscono oggetto della presente perizia di stima i seguenti immobili formanti il compendio oggetto di pignoramento:

1. **Appartamento di civile abitazione e posto auto scoperto**, posti in Comune di Civitella Paganico, Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue:  
foglio 155, p.lla 105, sub 25, cat. A4, classe 1, vani 4,5 - rendita € 185,92 - piano 1-2 (APPARTAMENTO);  
foglio 155, p.lla 105, sub 17, cat. C6, classe 1, consist. mq 18 - rendita € 29,75 - piano T (POSTO AUTO);

Coordinate GPS: lat 42.936281 – long 11.280056  
(ALLEGATO 1)

2. **Appartamento di civile abitazione e posto auto scoperto**, posti in Comune di Scansano, Loc. Pancole, Via Centrale n. 8, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue:  
foglio 126, p.lla 847, sub 25, cat. A2, classe 2, vani 4 - rendita € 371,85 – piano T (APPARTAMENTO);  
foglio 126, p.lla 847, sub 22, cat. C6, classe 2, consist. mq 16 - rendita € 20,66 - piano T (POSTO AUTO);

Coordinate GPS: lat 42.715124 – long 11.301157  
(ALLEGATO 1)

Gli immobili di cui al p.to 1 risultano proprietà di:

Gli immobili di cui al p.to 2 risultano proprietà di:

### QUESITO N. 1

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

#### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

#### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

### **CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

Fabbricato posto in Comune di Civitella Paganico, Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico foglio 155, p.lla 105, sub 25, cat. A4, classe 1, vani 4,5 - rendita € 185,92 - piano 1-2 (APPARTAMENTO);  
foglio 155, p.lla 105, sub 17, cat. C6, classe 1, consist. mq 18 - rendita € 29,75 - piano T (POSTO AUTO);

### QUOTA:

### STORIA CATASTALE

Il fabbricato sopra descritto risulta così identificato in seguito a Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29/03/2011 prot. n. GR0063199 (n. 30688.1/2011) e risulta edificato su Area Urbana di mq 3.696 identificata alla p.lla 105. Tale area urbana deriva dalla demolizione totale del 22/11/2010 prot. n. GR0156720 (n. 12973.1/2010) della p.lla 76, Unità collabente così identificata fin dalla sua costituzione al NCEU del 03/06/2008 prot. n. GR161576 (n. 1666.1/2008). In precedenza l'immobile era classificato al NCT come Fabbricato Rurale di mq 3.593 censito alla p.lla 76. Al NCT la p.lla 76 deriva dalla p.lla 29 in seguito a Frazionamento in atti dal 11/03/1991 (n. 147.2/1991). La p.lla 29 risultava così identificata fin dall'impianto meccanografico del 18/05/1976.

N.B. Al NCT con Tipo Mappale n. 66308.1 del 27/08/2015 prot. n. GR0066308 all'Ente Urbano alla p.lla 105 comprende la p.lla 79, particella che aveva avuto origine dalla p.lla 50 in seguito a frazionamento n. 147.2 del 11/03/1991. La p.lla 50 aveva a sua volta avuto origine dalle p.lle 30 e 33 in seguito a Variazione d'ufficio n. 13283 del 01/10/1983.

### PROVENIENZA

..., come sopra generalizzata, i relativi diritti di 1/1 della piena proprietà, sul cespite 1, sono pervenuti per acquisto della società FCM S.p.A. con sede in Gavorrano, ... giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Baldassarri in data 06/10/2011 al Rep. n. 36227 Raccolta n. 21715, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 11/10/2011 al n. 9308 del Reg. Particolare ed al n. 13205 del Registro Generale.

N.B. Nel presente atto si precisa che, risulta sottoscritto un Preliminare di Compravendita in data 30/09/2009, registrato a Caserta il 03/08/2011 al n. 5600, in cui la società ... sede a Marcianise ... metteva di acquistare per sé o persone o ente da nominare, dalla società ... etto. La società ... ha concluso la dichiarazione ... Atto registrato a Grosseto in data 06/10/2011 al n. 9308, essendo verificata la ... della somma di € 190.000,00, come da regolari documenti fiscali.

Alla società ... sopra generalizzata, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sul terreno censito al CT al f. 155, p.lla 79 ed al CF al f. 155, p.lla 76 sul quale sono stati edificati gli attuali immobili descritti nel cespite 1, pervennero per acquisto dai signori ... a Castelnuovo Val di Cecina, ... a Grosseto per ¼ della p.p. ciascuno quali coniugi in regime di comunione legale dei beni e dal signor ... nato il 16/08/1959 a Grosseto per ½ della p.p. giusto atto di Compravendita ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini in data 04/06/2008 al rep. n. 175844, racc. n. 53860, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 10/06/2008 al n. 5472 del reg. partic. ed al n. 8363 del reg. generale.



Ai coniugi GE \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati, i relativi diritti di  $\frac{1}{4}$  della p.p. ciascuno, in regime di comunione legale dei beni sui terreni censiti al f. 155 alle p.lle 76 e 79 pervennero per acquisto dalla signora MAN \_\_\_\_\_ che vendette la sua quota di  $\frac{1}{2}$  della p.p. giusto atto di Compravendita ai rogiti del notaio Sensi Costanza di Roccastrada in data 21/05/1999 al rep. n. 2797, registrato a Grosseto in data 07/06/1999 al n. 1215 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 22/05/1999 al n. 4733 del reg. partic. ed al n. 7076 del reg. generale.

N.B. Si precisa che, in riferimento ai terreni censiti al f. 155 alle p.lle 76 e 79 che tra i coniugi AL \_\_\_\_\_ risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 10/01/2001 al n. 465 del reg. partic. ed al n. 370 del reg. generale una Convenzione Matrimoniale di Separazione di Beni, stipulata con Atto rogato dal notaio Luciano Giorgetti in data 18/12/2000 al rep. n. 10042 e successiva trascrizione di RETTIFICA di Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 29/01/2001 al n. 975 del reg. partic. ed al n. 1366 del reg. generale per errata indicazione di un subalterno, che non riguarda i beni oggetto della presente relazione.

Al signor \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, i relativi diritti di  $\frac{1}{2}$  della p.p. sui terreni censiti al f. 155 alle p.lle 76 e 79 pervennero per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Grosseto in data 17/03/1998 al Rep. n. 255, registrato a Grosseto il 20/03/1998 al n. 436 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 01/04/1998 al n. 2641 del reg. partic. ed al n. 3616 del reg. generale, contro il signor \_\_\_\_\_.

Al signor \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati, i relativi diritti di  $\frac{1}{2}$  della p.p. ciascuno, sull'originario terreno con sovrastante fabbricato rurale, pervennero con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Baldassarri in data 14/12/1991 al rep. n. 6261, registrato a Grosseto in data 03/01/1992 al n. 25 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 11/01/1992 al n. 651 del reg. partic. ed al n. 717 del reg. generale, dalla soc. \_\_\_\_\_.

## **CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

Fabbricato posto in Comune di Scansano, Loc. Pancole, Via Centrale n. 8 foglio 126, p.lla 847, sub 25, cat. A2, classe 2, vani 4 - rendita € 371,85 – piano T (APPARTAMENTO); foglio 126, p.lla 847, sub 22, cat. C6, classe 2, consist. mq 16 - rendita € 20,66 - piano T (POSTO AUTO);

## **STORIA CATASTALE**

Il fabbricato alla p.lla 847 sub. 25 e 22 del f. 126 risulta così identificato dalla Costituzione del 25/09/2013 prot. n. GR0133567 (n. 1206.1/2013) e risulta edificato sulla p.lla 847. P.lla 847 che risulta così censita al NCEU per Nuova Costruzione – Costituzione del 10/09/2013 prot. n. GR0129576, associato al Tipo Mappale con prot. GR0129547 del 10/09/2013 (n. 129547.1/2013) in precedenza risultava identificata al NCT come Ente Urbano di mq 1.920 derivante dalla soppressione della p.lla 651 in seguito a Tipo Mappale con prot. GR0129547 del 10/09/2013 (n. 129547.1/2013). La p.lla 651 in seguito a Frazionamento del 13/07/1994 (n. 1111.1/1994) derivava dalla p.lla 515, così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

## **PROVENIENZA**

Al signor \_\_\_\_\_, come sopra generalizzata, i relativi diritti di  $\frac{1}{1}$  della p.p., sul cespite 2, sono pervenuti per acquisto dalla società \_\_\_\_\_ con sede in Grosseto, \_\_\_\_\_ compravendita ai rogiti del notaio Bruno \_\_\_\_\_.





Il defunto \_\_\_\_\_ lascia in virtù di legge, la sua quota di ½ della p.p., ai nipoti ex sore premorta, \_\_\_\_\_ per ¼ della p.p. ciascuno, sul terreno censito al f. 126, p.lla 515, tra maggior consistenza;

in parte

con Atto di Divisione ai rogiti del notaio Evelina Pomarici in data 17/11/1988 al rep. n. 15184, racc. n. 2321, registrato a Grosseto il 06/12/1988 al n. 2252 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 10/12/1988 al n. 10155 del reg. partic. ed al n. 15538 del reg. generale, in cui i signori \_\_\_\_\_ \ procedono alla divisione di vari immobili di loro proprietà, assegnando in particolare a \_\_\_\_\_ la restante quota di ½ della p.p. sul terreno censito al f. 126, p.lla 515, tra maggior consistenza.

Ai signori \_\_\_\_\_, l'originario terreno in oggetto, è pervenuto per Successione del signor \_\_\_\_\_, giusto Certificato di Successione rilasciato dall'Ufficio del Registro di Grosseto in data 23/05/1933, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto nell'anno 1933 ai nn. 1216 – 1562.

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUI CESPITI 1 E 2

### Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria ai rogiti notaio ANTONIO ABBATE emessa in data 05/08/2010 rep. n. 39178, racc. n. 24085 somma totale € 1.000.000,00 somma capitale € 500.000,00 – durata anni 10, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 06/08/2010 al n. 2573 del reg. partic. ed al n. 11982 del reg. generale, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

A margine risultano le seguenti annotazioni:

- Erogazione parziale al reg. partic. 1233 reg. generale 9923 del 22/07/2011;
- Erogazione parziale al reg. partic. 1624 reg. generale 13152 del 11/10/2011;
- Erogazione parziale al reg. partic. 980 reg. generale 8767 del 03/08/2012;
- Erogazione parziale al reg. partic. 1524 reg. generale 12231 del 12/11/2012;
- Erogazione parziale al reg. partic. 508 reg. generale 1539 del 01/02/2013;
- Quietanza e Conferma al reg. partic. 142 reg. generale 1954 del 21/02/2014.

Frazionamento in quota al reg. partic. 143 reg. generale 1955 del 21/02/2014

Atto rogato dal notaio Bruno Detti di Orbetello in data 07/02/2014 rep. n. 92362, racc. n. 9854, registrato a Grosseto il 12/02/2014 al n. 198.

I beni costituenti il CESPITE 2, risultano gravati dalle seguenti quote:

f. 126, p.lla 847, sub 25 (quota n. 18 = quota capitale € 31.814,00 e quota totale € 63.628,00;

f. 126, p.lla 847, sub 22 (quota n. 15 = quota capitale € 2.364,00 e quota ipoteca € 4.730,00;

- Surrogazione reg. partic. 721, reg. gen. 7739 del 07/07/2015;
- Restrizione di beni (altri beni) al reg. partic. 1861, reg. gen. 14756 del 25/11/2016.

A margine risultano le seguenti comunicazioni:

- Comunicazione n. 843 del 17/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 15/07/2016 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) (altri beni).
- Comunicazione n. 1547 del 31/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/09/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 31/10/2016 (art. 13, c. 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) (altri beni).
- Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale di Grosseto in data 13/05/2014 al rep. n. 603, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 28/01/2016 al n. 134 del reg. partic. ed al n. 918 del reg. generale, derivante da Decreto Ingiuntivo per un totale di € 16.000,00 di cui quota capitale € 10.152,41 a favore di \_\_\_\_\_ a, contro \_\_\_\_\_



come sopra generalizzata e gravante su  
p.p. del CESPITE 1 e del CESPITE 2.

## ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI CESPITI 1 E 2

### Pignoramento immobiliare

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 11/08/2017 al rep. n. 2188, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 14/09/2017 al n. 8514 del reg. partic. ed al n. 11536 del reg. generale, a favore del s

contro l

come sopra generalizzata e gravante sulla p.p. del CESPITE 1 e del CESPITE 2

**La certificazione notarile porta la data del 15/11/2017**  
**Le risultanze sono aggiornate al 27/06/2018**

### 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.);*

## CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

### 2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un **appartamento di civile abitazione con posto auto scoperto** posti in Comune di Civitella Paganico, Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue:

foglio 155, p.lla 105, sub 25, cat. A4, classe 1, vani 4,5 - rendita € 185,92 - piano 1-2 (APPARTAMENTO);

foglio 155, p.lla 105, sub 17, cat. C6, classe 1, consist. mq 18 - rendita € 29,75 - piano T (POSTO AUTO).

#### 2.1.1 Caratteristiche generali

L'appartamento *de quo* è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato ad uso residenziale di 3 piani fuori terra.

L'appartamento, dotato di accesso da vano scala comune, è costituito da:

**(piano primo)** soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, per mq. 61,26 ca. di superficie netta calpestabile, accessoriato da 1 terrazza per mq. 31,66 ca..

**(piano sottotetto)** deposito occasionale e w.c., per mq. 23,76 ca..

Il tutto accessoriato da un posto auto di mq. 16,80 ca. posto in corte comune.

La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con porzioni dei basamenti rifinite con mattoni a faccia vista. La copertura è del tipo a falde inclinate (padiglione) con manto in laterizio.

#### 2.1.2 Finiture interne

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, i sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di qualità commerciale standard. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli



infissi esterni, di buona qualità, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato laccato. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

### 2.1.3 Impianti

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

<b>Energia elettrica</b> Allacciato alla rete ENEL
<b>Acqua</b> Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA
<b>Gas</b> GPL
<b>Produzione acqua calda termo-sanitaria</b> Caldaia a GPL
<b>Riscaldamento</b> Caldaia a GPL ed elementi radianti.
<b>Raffrescamento</b> Assente
<b>Sicurezza</b> Assente
<b>Ascensore</b> Assente
<b>Altri impianti</b> TV terrestre

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.

### 2.1.4 Apprezamenti generali

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni.

### 2.1.5 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, non si ritiene pertanto necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

### 2.1.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature appartamento	mq 61,26	
- superficie utile terrazza	mq 31,66	10-35%
- superficie utile deposito occasionale e wc	mq 23,76	20%
- superficie posto auto	mq 16,80	20%
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di terrazze e cantina, ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 89,35	
- altezze interne		variabili

**Precisazioni.** Per maggiori chiarimenti vedi l'**ALLEGATO 2**

### 2.1.7 Dati catastali e confini

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Civitella Paganico come segue:

APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
								VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati



155	105	25	A4	1	Vani 4,5	Totale 93 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq	€ 185,92	di superficie
Podere POGGIARELLO snc piano 1-2								

**(ALLEGATO 3)****POSTO AUTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
155	105	17	C6	1	18 mq	Totale 18 mq	€ 29,75	
Podere POGGIARELLO snc piano T								

**(ALLEGATO 3)****Intestati:**

1

**Confini:**

Vano scala comune, altra proprietà N.R. su più lati, s.s.a.

**CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO****2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un **appartamento di civile abitazione e posto auto scoperto**, posti in Comune di Scansano, Loc. Pancole, Via Centrale n. 8, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune come segue:

foglio 126, p.lla 847, sub 25, cat. A2, classe 2, vani 4 - rendita € 371,85 – piano T (APPARTAMENTO);

foglio 126, p.lla 847, sub 22, cat. C6, classe 2, consist. mq 16 - rendita € 20,66 - piano T (POSTO AUTO);

**2.2.1 Caratteristiche generali**

L'appartamento *de quo* è posto al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di 2 piani fuori terra, realizzato secondo una tipologia a borgo.

L'appartamento, dotato di accesso indipendente su passaggio pedonale comune, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, il tutto per mq. 46,34 ca. di superficie netta calpestabile, accessorio da un portico per mq. 8,92 ca., due aree a corte per complessivi mq. 35,18 ca. e di posto auto scoperto di mq 15,39 ca.. La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con geometria articolata.

**2.2.2 Finiture interne**

Le finiture interne sono di fattura e qualità normali. Pavimenti e rivestimenti (bagno ed angolo cottura) sono in ceramica, i sanitari (vaso, bidet, lavabo, piatto doccia) sono di qualità standard. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono in legno e voltine. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellature in legno.



### 2.2.3 Impianti

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

**Energia elettrica**

Allacciato alla rete ENEL

**Acqua**

Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA

**Fognatura**

Allacciato alla rete fognaria, ma con fossa Imhoff prima dell'ingresso in fogna

**Gas**

Non allacciato alla rete. Alimentazione con bombole

**Produzione acqua calda sanitaria**

Pannello solare termico

**Riscaldamento**

Caldaia a gas con elementi radianti

**Raffrescamento**

Assente

**Sicurezza**

Assente

**Ascensore**

Assente

**Altri impianti**

Telefonico e TV

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.

### 2.2.4 Apprezamenti generali

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni.

### 2.2.5 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono e non sono necessari interventi straordinari d'urgenza.

### 2.2.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature appartamento	mq 46,34	-
- portico	mq 8,92	35%
- superficie utile corte 1	mq 15,08	10%
- superficie utile corte 2	mq 20,10	15%
- posto auto	mq 15,39	20%
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di portico, corti e posto auto, ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 68,24	
- altezze interne		ml 2,55 – 2,75

**Precisazioni.** Per maggiori chiarimenti vedi l'**ALLEGATO 2**

### 2.2.7 Dati catastali e confini

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Scansano come segue:

**APPARTAMENTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
								VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati



126	847	25	A2	2	Vani 4	Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq	€ 371,85	di superficie
Via Provinciale Grossetana snc piano T								

(ALLEGATO 3)

## POSTO AUTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categori a	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
126	847	22	C6	2	16 mq	Totale 15 mq	€ 20,66	
Via Provinciale Grossetana snc piano T								

(ALLEGATO 3)

## Intestati:

1

## Confini:

|

comune, s.s.a.

## QUESITO N. 3

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in 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 riportati nell'atto di pignoramento n.g. 11536 - rep. n. 2188 del 11/08/2017, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale dei beni. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono pertanto di individuare i beni in maniera univoca.

## 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 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato quanto segue:

## CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO



Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Civitella Paganico come segue:

**APPARTAMENTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
155	105	25	A4	1	Vani 4,5	Totale 93 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq	€ 185,92	
Podere POGGIARELLO snc piano 1-2								

**(ALLEGATO 3)****POSTO AUTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
155	105	17	C6	1	18 mq	Totale 18 mq	€ 29,75	
Podere POGGIARELLO snc piano T								

**(ALLEGATO 3)****Intestati:**

1

**Confini:**

Vano scala comune, altra proprietà N.R. su più lati, s.s.a.

**CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Scansano come segue:

**APPARTAMENTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
126	847	25	A2	2	Vani 4	Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq	€ 371,85	
Via Provinciale Grossetana snc piano T								

**(ALLEGATO 3)****POSTO AUTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
126	847	22	C6	2	16 mq	Totale 15 mq	€ 20,66	
Via Provinciale Grossetana snc piano T								

**(ALLEGATO 3)**

Intestati:

1

Confini:

S.S.a.

**La certificazione catastale porta la data del 15/06/2018**

**4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica quanto segue:

**CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

I dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **NON RISULTA CONFORME** allo stato di fatto per la mancata rappresentazione di un w.c. al piano sottotetto.

**CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

I dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **NON RISULTA CONFORME** allo stato di fatto per la mancanza sul disimpegno di una porta e relative spallette.

**4.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Per quanto sopra si certifica quanto segue:

**CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

La documentazione catastale (planimetria) relativa al bene in oggetto non risulta aggiornata. Per tale difformità il CTU non procederà ad alcun aggiornamento, fino a diversa indicazione del G.D..

**CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

La documentazione catastale (planimetria) relativa al bene in oggetto non risulta aggiornata. Per tale difformità il CTU non procederà ad alcun aggiornamento, fino a diversa indicazione del G.D..

**QUESITO N. 5**

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

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

**CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO**

Il Comune di Civitella Paganico attesta quanto segue:

[...]

*"Il Comune di Civitella Paganico ha approvato con deliberazione C.C.n. 8 del 10/04/2014 il Regolamento Urbanistico.*

*L'immobile ubicato in agro di Paganico individuato al NCEU al f. 155, p.lla 105, sub 25 cat A4 e sub 17 cat C6 come da estratto di mappa allegato, risulta individuato "UTOE di Paganico nella Tav. U1A disciplina del sistema insediativo urbano - ambiti urbani da consolidare - prevalenza residenziale - art. 30 delle NTA".*

*L'immobile non ricade nei Beni Paesaggistici ai sensi di cui al D.Lvo 42/2004 ed in area sottoposta ad uso civico."*

**(ALLEGATO 4)**

**La NOTA INFORMATIVA porta la data del 10/08/2018**



### CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

Il Piano Operativo è stato adottato con Delib. C.C. n. 60 del 10/12/2015 ed approvato con Delib. C.C. n. 11 del 14/04/2016.

L'immobile ricade in area U2 B ri-c del Piano Operativo

Pericolosità Geomorfologica media G.2

Pericolosità Idraulica bassa I.1

L'immobile non ricade nei Beni Paesaggistici ai sensi del D.Lvo 42/2004

### 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

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici Comunali si è riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

### CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

- 1) Permesso di costruire n. 10 del 03/07/2008 – p.e. n. 2281/2004 (e succ. V.C.O. e Consistenza Finale);
- 2) Agibilità prot. n. 7162 del 01/07/2011.

Lo stato attuale del bene **NON RISULTA CONFORME** allo stato di fatto per la presenza di un w.c. non autorizzato al piano sottotetto (deposito occasionale).

**(ALLEGATO 5)**

### CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

- 1) Concessione edilizia n. 46 del 22/10/2009 p.e. 163/2006
- 2) Permesso a Costruire n. 14/2011 del 29/03/2011 (Variante 1 alla p.e. 163/2006)
- 3) SCIA del 17/10/2013 (Variante 2 alla p.e. 163/2006)
- 4) Agibilità del 03/05/2016 p.e. 148/2016.

Lo stato attuale del bene è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nello stato finale. Costituisce eccezione la mancanza della porta del disimpegno e delle relative spallette.

**(ALLEGATO 5)**

#### 6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

### CESPITE 1 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

La difformità interna rilevata, all'attualità non può essere sanata. Si dovrà pertanto procedere con la demolizione del servizio igienico per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi ante abuso.

### CESPITE 2 - APPARTAMENTO + POSTO AUTO

La difformità interna potrà essere sanata con la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), previo pagamento di € 1.000,00 al Comune di Scansano per "lavori già eseguiti", oltre agli onorari del tecnico asseverante (non quantificabili).



## 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 *de quo*, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti distinti.

#### LOTTO 1

**Piena proprietà di APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO** posti in Comune di Civitella Paganico, Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico.

L'appartamento *de quo* è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato ad uso residenziale di 3 piani fuori terra.

L'appartamento, dotato di accesso da vano scala comune, è costituito da:

**(piano primo)** soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, per mq. 61,26 ca. di superficie netta calpestabile, accessoriato da 1 terrazza per mq. 31,66 ca..

**(piano sottotetto)** deposito occasionale e w.c., per mq. 23,76 ca..

Il tutto accessoriato da un posto auto di mq. 16,80 ca. posto in corte comune.

La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con porzioni dei basamenti rifinite con mattoni a faccia vista. La copertura è del tipo a falde inclinate (padiglione) con manto in laterizio.

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, i sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di qualità commerciale standard. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, di buona qualità, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato laccato. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

**Energia elettrica**

Allacciato alla rete ENEL

**Acqua**

Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA

**Gas**

GPL

**Produzione acqua calda termo-sanitaria**

Caldaia a GPL

**Riscaldamento**

Caldaia a GPL ed elementi radianti.

**Raffrescamento**

Assente

**Sicurezza**

Assente

**Ascensore**

Assente

**Altri impianti**

TV terrestre

**NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la RELAZIONE IMPIANTI allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.**



L'abitazione si presenta complessivamente in discrete condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, non si ritiene pertanto necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Civitella Paganico come segue:

foglio 155, p.lla 105, sub 25, cat. A4, classe 1, vani 4,5 - rendita € 185,92 - piano 1-2 (APPARTAMENTO);

foglio 155, p.lla 105, sub 17, cat. C6, classe 1, consist. mq 18 - rendita € 29,75 - piano T (POSTO AUTO);

intestati come segue:

1

Coerenze: vano scala comune, altra proprietà N.R. su più lati, s.s.a.

## LOTTO 2

**Piena proprietà di APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO** posti in Comune di Scansano, Loc. Pancole, Via Centrale n. 8.

L'appartamento *de quo* è posto al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di 2 piani fuori terra, realizzato secondo una tipologia a borgo.

L'appartamento, dotato di accesso indipendente su passaggio pedonale comune, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, il tutto per mq. 46,34 ca. di superficie netta calpestabile, accessorio da un portico per mq. 8,92 ca., due aree a corte per complessivi mq. 35,18 ca. e di posto auto scoperto di mq 15,39 ca.. La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con geometria articolata.

Le finiture interne sono di fattura e qualità normali. Pavimenti e rivestimenti (bagno ed angolo cottura) sono in ceramica, i sanitari (vaso, bidet, lavabo, piatto doccia) sono di qualità standard. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono in legno e voltine. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellature in legno.

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

***Energia elettrica***

Allacciato alla rete ENEL

***Acqua***

Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA

***Gas***

Non allacciato alla rete. Alimentazione con bombole

***Produzione acqua calda sanitaria***

Pannello solare termico

***Riscaldamento***

Caldaia a gas con elementi radianti

***Raffrescamento***

Assente

***Sicurezza***

Assente

***Ascensore***

Assente

***Altri impianti***

Telefonico e TV

**NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la RELAZIONE IMPIANTI allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.**



L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono e non sono necessari interventi straordinari d'urgenza.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Scansano come segue:

foglio 126, p.lla 847, sub 25, cat. A2, classe 2, vani 4 - rendita € 371,85 – piano T (APPARTAMENTO);

foglio 126, p.lla 847, sub 22, cat. C6, classe 2, consist. mq 16 - rendita € 20,66 - piano T (POSTO AUTO);

intestati come segue:

1

Coerenze: L, passaggio comune, s.s.a.

#### 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 DIVISIBILITA' DEL BENE

##### LOTTO 1 - APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO

Il compendio risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura. Si procede alla stima dell'intero.

##### LOTTO 2 - APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO

Il compendio risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura. Si procede alla stima dell'intero.

#### 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 DELL'IMMOBILE

Il compendio indicato come LOTTO 1, risulta **LIBERO**.

Il compendio indicato come LOTTO 2, risulta **NON LIBERO** in quanto per lo stesso esiste Contratto di Locazione regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro di Grosseto, il 18 maggio 2015 e successivo Contratto di Locazione regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro di Caserta, il 25 gennaio 2018. Il primo contratto, ancorché superato dal secondo potrebbe risultare opponibile alla procedura fino al 30/05/2019, in quanto registrato in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

**(ALLEGATO 6)**



#### 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

Il compendio *de quo* non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

#### 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'

###### LOTTO 1

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**(ALLEGATO 4)**

###### LOTTO 2

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### 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 i beni e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè agosto 2018, si potrebbe verificare.



Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Oltre a ciò, saranno considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato dei beni medesimi, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

## 12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### LOTTO 1

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nella zona in cui è situato il LOTTO 1, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 1.700,00 a € 2.000,00 al metro quadro di superficie commerciale. Che i valori OMI assegnano agli immobili ricompresi nell'area (zona B2) un valore da € 1.150,00 ad € 1.500,00 al metro quadro di superficie commerciale.

(vedi **ALLEGATO 8**)

Tenuto ora 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 10-20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che lo stato conservativo è pari al nuovo;
- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 1 si considera **LIBERA**;
- che lo stato attuale del LOTTO 1 **RISULTA NON CONFORME**;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per il LOTTO 1, possa essere assegnato un valore di € **1.600,00** al metro quadro commerciale.

### LOTTO 2

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nella zona in cui è situato il LOTTO 2, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 2.000,00 a € 2.200,00 al metro quadro di superficie commerciale. Che i valori OMI assegnano agli immobili ricompresi nell'area (zona E6) un valore da € 1.350,00 ad € 1.650,00 al metro quadro di superficie commerciale.

(vedi **ALLEGATO 8**)

Tenuto ora 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 10-20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- che lo stato conservativo è pari al nuovo;
- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 2 si considera **NON LIBERA**;



- che lo stato attuale del LOTTO 2 **RISULTA NON CONFORME** ma facilmente regolarizzabile; ai fini della presente valutazione, si ritiene che per il LOTTO 2, possa essere assegnato un valore di € 1.900,00 al metro quadro commerciale.

#### VALORE VENALE

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, si stima il più probabile valore venale attuale del compendio nel seguente modo:

##### LOTTO 1 – APPARTAMENTO + POSTO AUTO:

- mq 89,35 x 1.600,00 €/mq = in c.t. € 142.960,00  
arrot. € 143.000,00

**diconsi: euro centoquarantatremila/00**

##### LOTTO 2 – APPARTAMENTO + POSTO AUTO:

- mq 68,24 x 1.900,00 €/mq = in c.t. € 129.656,00  
arrot. € 130.000,00

**diconsi: euro centotrentamila/00**

### 12.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

#### LOTTO 1

**Piena proprietà di APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO** posti in Comune di Civitella Paganico, Loc. Podere Poggiarello, fraz. Paganico.

L'appartamento *de quo* è posto al piano primo e sottotetto di un fabbricato ad uso residenziale di 3 piani fuori terra.

L'appartamento, dotato di accesso da vano scala comune, è costituito da:

**(piano primo)** soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, per mq. 61,26 ca. di superficie netta calpestabile, accessoriato da 1 terrazza per mq. 31,66 ca..

**(piano sottotetto)** deposito occasionale e w.c., per mq. 23,76 ca..

Il tutto accessoriato da un posto auto di mq. 16,80 ca. posto in corte comune.

La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con porzioni dei basamenti rifinite con mattoni a faccia vista. La copertura è del tipo a falde inclinate (padiglione) con manto in laterizio.

Le finiture interne sono di fattura commerciale standard. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, i sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) sono di qualità commerciale standard. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, di buona qualità, sono in legno con doppio vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato laccato. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

#### ***Energia elettrica***

Allacciato alla rete ENEL

#### ***Acqua***

Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA

#### ***Gas***

GPL

#### ***Produzione acqua calda termo-sanitaria***



Caldaia a GPL  
*Riscaldamento*  
Caldaia a GPL ed elementi radianti.  
*Raffrescamento*  
Assente  
*Sicurezza*  
Assente  
*Ascensore*  
Assente  
*Altri impianti*  
TV terrestre

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.

L'abitazione si presenta complessivamente in discrete condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, non si ritiene pertanto necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Civitella Paganico come segue:  
foglio 155, p.la 105, sub 25, cat. A4, classe 1, vani 4,5 - rendita € 185,92 - piano 1-2 (APPARTAMENTO);  
foglio 155, p.la 105, sub 17, cat. C6, classe 1, consist. mq 18 - rendita € 29,75 - piano T (POSTO AUTO);  
intestati come segue:

- ◆ Coerenze: Vano scala comune, altra proprietà N.R. su più lati, s.s.a..
- ◆ L'unità immobiliare è da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERA**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 143.000,00**

**diconsi: euro centoquarantatremila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

## LOTTO 2

**Piena proprietà di APPARTAMENTO e POSTO AUTO SCOPERTO** posti in Comune di Scansano, Loc. Pancole, Via Centrale n. 8.

L'appartamento *de quo* è posto al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di 2 piani fuori terra, realizzato secondo una tipologia a borgo.

L'appartamento, dotato di accesso indipendente su passaggio pedonale comune, è costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere, il tutto per mq. 46,34 ca. di superficie netta calpestabile, accessorato da un portico per mq. 8,92 ca., due aree a corte per complessivi mq. 35,18 ca. e di posto auto scoperto di mq 15,39 ca.. La struttura portante è in c.a., con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è del tipo a falde inclinate con geometria articolata.

Le finiture interne sono di fattura e qualità normali. Pavimenti e rivestimenti (bagno ed angolo cottura) sono in ceramica, i sanitari (vaso, bidet, lavabo, piatto doccia) sono di qualità standard. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono in legno e voltine. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellature in legno.

L'appartamento presenta i seguenti impianti:

**Energia elettrica**



Allacciato alla rete ENEL

**Acqua**

Allacciato alla rete ACQUEDOTTO DEL FIORA

**Gas**

Non allacciato alla rete. Alimentazione con bombole

**Produzione acqua calda sanitaria**

Pannello solare termico

**Riscaldamento**

Caldaia a gas con elementi radianti

**Raffrescamento**

Assente

**Sicurezza**

Assente

**Ascensore**

Assente

**Altri impianti**

Telefonico e TV

NOTA: per maggiori dettagli inerenti gli impianti, si veda la **RELAZIONE IMPIANTI** allegata alla presente, sempre a firma dello scrivente.

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono e non sono necessari interventi straordinari d'urgenza.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Scansano come segue:

foglio 126, p.la 847, sub 25, cat. A2, classe 2, vani 4 - rendita € 371,85 – piano T (APPARTAMENTO);

foglio 126, p.la 847, sub 22, cat. C6, classe 2, consist. mq 16 - rendita € 20,66 - piano T (POSTO AUTO);

intestati come segue:

- ◆ Coerenze: l. 11/11/1984, n. 308, art. 1, comma 1, lett. a), passaggio comune, s.s.a.
- ◆ L'unità immobiliare è da considerarsi a tutti gli effetti **NON LIBERA**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: € 130.000,00**

**diconsi: euro centotrentamila/00**

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

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Geolocalizzazione dei beni.
- ALLEGATO 2: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 3: Documentazione catastale: Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche;
- ALLEGATO 4: Strumenti Urbanistici vigenti / Vincoli (LOTTO 1);
- ALLEGATO 5: Regolarità urbanistica / Pratiche edilizie;
- ALLEGATO 6: Contratto di locazione (LOTTO 2);
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 8: Valori OMI;
- ALLEGATO 9: Verbale di sopralluogo;

*La presente relazione, che si compone di n° 1 + 24 pagine dattiloscritte, è depositata in originale, completa di due copie fotostatiche.*

Grosseto, li 31 ottobre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

