



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 86/2023 R.G.E.I.

Promossa a

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Rabai, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del 05.03.2024 Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

in ottemperanza alle disposizioni impartite ai CTU dal G.E. dott.ssa Cristina Nicolò:

... "C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato".....

Io scrivente CTU ha provveduto ha trasmettere a mezzo pec nella data 23.09.2024 la Bozza della Relazione e gli allegati al custode, al debitore, al creditore precedente e al creditore intervenuto, e si allegano di seguito le ricevute dell'avvenuta consegna del messaggio.

Scaduto il termine concesso alle Parti per formulare eventuali osservazioni, queste non hanno fatto pervenire allo scrivente CTU nessuna nota all'elaborato peritale e procede con il deposito all'interno del Fascicolo Telematico.

Grosseto li 10/10/2024

In fede il C.T.U.
Arch. Fabrizio Rabai

**PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>

Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di accettazione

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:05 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a:
stefano.digiuseppe@legalmail.it ("posta certificata")
ordinaria") a
"posta certificata")
"posta certificata")
"posta certificata")
"posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 daticert.xml

 smime.p7s

PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>
Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:49 (+0200) il messaggio "PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI" proveniente da "fabriziorabai@pec.it" ed indirizzato a "stefano.digiuseppe@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio:

opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI" sent by "fabriziorabai@pec.it", on 23/09/2024 at 18:31:49 (+0200) and addressed to "stefano.digiuseppe@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 postacert.eml
 daticert.xml
 smime.p7s

**Fw:PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>

Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:33

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:33:59 (+0200) il messaggio
"Fw:PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a " " "om"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240923183350.238745.81.1.56@pec.aruba.it

 daticert.xml

 postacert.eml

 smime.p7s

**PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>

Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:15 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a "antonio@pec.aruba.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 daticert.xml

 postacert.eml

 smime.p7s

**PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>

Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:15 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 [dati-cert.xml](#)

 [post-cert.eml](#)

 [smime.p7s](#)

**PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>
Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:15 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a " "om"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 daticert.xml
 postacert.eml
 smime.p7s

**PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI
RELAZIONE E ALLEGATI**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A fabriziorabai@pec.it <fabriziorabai@pec.it>

Data lunedì 23 settembre 2024 - 18:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/09/2024 alle ore 18:31:15 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA 86/2023 - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI RELAZIONE E ALLEGATI"
proveniente da "fabriziorabai@pec.it"
ed indirizzato a " io.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240923183105.227136.960.1.58@pec.aruba.it

 daticert.xml
 postacert.eml
 smime.p7s



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 86/2023 R.G.E.I.

Promossa da

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **05.03.2024** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'.

Il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima è avvenuto in data 12.04.2024, alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Di Stefano Giuseppe.

Successivamente, su richiesta dei proprietari del Sub.13, unità immobiliare sottostante a quella oggetto della procedura, sono stati condotti altri due sopralluoghi al fine di accertare la presenza di infiltrazioni provenienti dal terrazzo dell'appartamento soprastante.

I sopralluoghi sono condotti nelle date

- 07.06.2024;
- 29.07.2024;

A conclusione dei sopralluoghi lo scrivente CTU ha prodotto e depositato, in data 19.08.2024 nel fascicolo telematico una relazione descrittiva di quanto è stato possibile riscontrare, ed alla quale si rimanda integralmente per un completo approfondimento.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **"Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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)"**

La Dichiarazione Notarile a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) del **01.08.2023**, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è risultata completa.

1.a)"Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato"

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare al Custode le Planimetrie catastali degli immobili pignorati.

1.b) "Accertare 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"



Fabrizio Rabai
Architetto

I dati catastali riportati nel Pignoramento e riferiti all' unità Immobiliare oggetto della Procedura sono conformi alla descrizione attuale del bene:

- NCEU del Comune Castiglione della Pescaia (GR) al Fg 77 P.IIa 100 Sub.14

2) Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire l' atto di provenienza ultraventennale:

- ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI BENI SOCIETARI - del 21.12.1995 ai rogiti Notaio Dott. Paolo Bertani, Notaio in Torino, repertorio n. 133232/317689;
- FORMALIZZAZIONE DI PRECEDENTE CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE - del 04.12.1997 ai rogiti Notaio Bertani Paolo, in Torino (TO), numero 146578 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 22/01/1998 ai numeri 744/610 (ALLEGATO 02)

3) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (ALLEGATO 01).

3.a) "se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.b) "Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante"

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ed entrambe corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

3.c) "Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità"

Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.d) "Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali"

Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.e) "Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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"

Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.f) "Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi";

Per le unità immobiliari interessate dal pignoramento non sono necessarie le attività richieste dal quesito.



Fabrizio Rabai
Architetto

4) "Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)"

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dal Certificato Notarile del 01.08.2023 a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo, che lo scrivente ha provveduto ad aggiornare con una nuova Ispezione Ipotecaria del giorno 04.04.2024 (ALLEGATO 01):

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/04/2011 ai numeri 4509/854 per Euro 500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 250.000,00 a favore di [redacted] e contro [redacted] operava sede in Ai [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] J; interviene nel mutuo in qualità di garante non datore la società [redacted] r.l. sede in [redacted], codice fiscale [redacted]
2. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 30/12/2011 ai numeri 1 [redacted] per Euro 191.200,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 95.600,00 a favore di [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] 15 e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted]
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 10/11/2014 ai numeri [redacted] favore di [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] C e contro [redacted] nato a [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] J;
4. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/01/2015 ai numeri 229/21 per Euro 130.000,00 di cui per capitale Euro 126.428,27 a favore di [redacted] sede in [redacted] domicilio ipotecari [redacted] /via [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]
5. Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 28/07/2023 ai numeri [redacted] a favore di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted] r.a generalizzato.

5) "Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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"

Per le unità immobiliari oggetto della Procedura le mappe censuarie sono state depositate.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU non serve perché le unità immobiliari oggetto della procedura non sono terreni.

5.a) "Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Per le unità immobiliari oggetto della Procedura lo strumento di pianificazione territoriale (Regolamento Urbanistico Comunale) prevede la destinazione d'uso residenziale.

Art.12 c.4 lett.a NTA RUC:

...."La città recente è stata suddivisa in ambiti urbani e, al loro interno, ogni edificio è stato classificato in relazione alla tipologia architettonica, al valore e all'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative, operando in modo tale da riconnettere a sistema omogeneo l'insieme delle diversità edilizie"...

L'edificio è stato così classificato::

a) SOTTOCATEGORIA B1: - comprende gli edifici di valore architettonico e/o documentario.

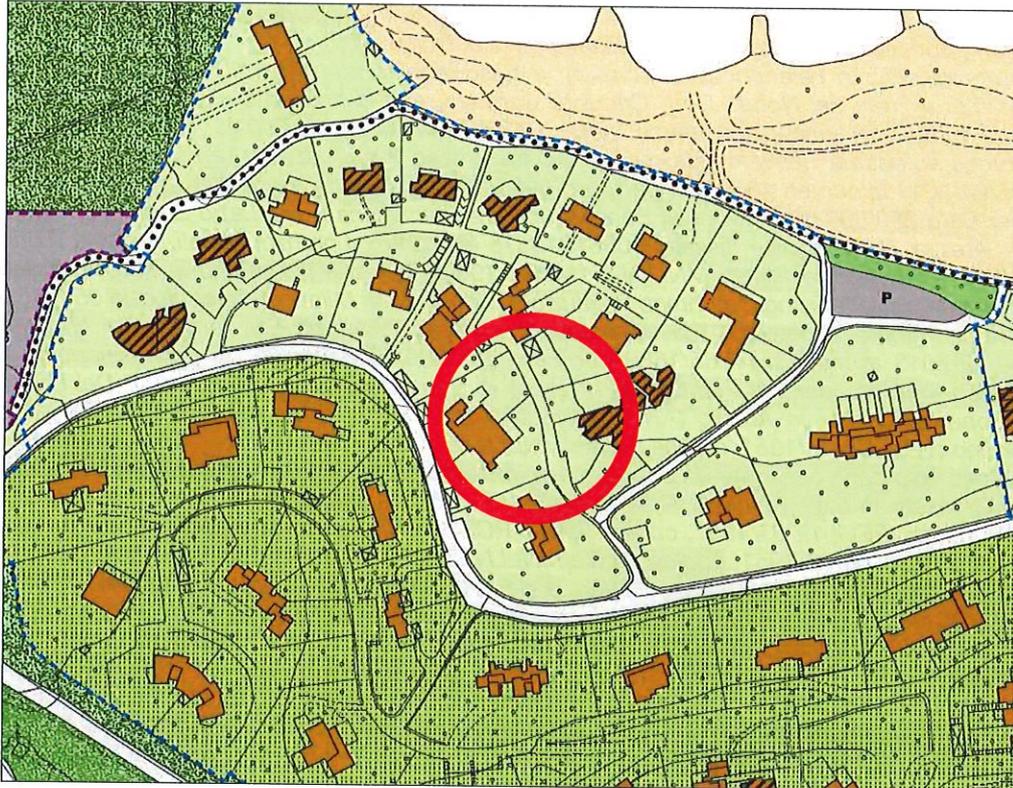
Sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);

- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);



Fabrizio Rabai
Architetto



Classificazione edifici - art.12

-  A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati - comma 2 lett.a
-  A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - comma 2 lett.b
-  A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario - comma 2 lett.c
-  B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 4 lett.a
-  B2 - edifici all'interno del tessuti storici o urbani prevalentemente omogenei, urbanisticamente compiuti comma 4 lett.b
-  B3 - edifici che necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica comma 4 lett.c
-  B4 - edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza - comma 4 lett.d
-  B5 - nuova costruzione - art.11

5.b) "Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;"

LEGITTIMITA' della costruzione. (Allegato 04)

Il fabbricato principale è stato realizzato in forza alle seguenti Concessioni Edilizie:
- n. 1172 del 25.02.1963;



Fabrizio Rabai
Architetto

- Variante per modifiche interne Prot. N. 4930 del 5.12.1964;
- Variante per ampliamento – autorizzata in data 23.10.1969;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1456 del 24.11.1994 – Sanatoria edilizia per realizzazione del locale studio nel sotto-tetto e del terrazzo a tasca;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura è stato generata con il frazionamento del fabbricato principale con la Concessione Edilizia n. 6137 del 26.09.1996;

Durante la ricerca archivistica presso gli Uffici Comunali sono state rinvenute;
DIA n. prot. 4457 del 11.02. 1998 riferita alla realizzazione di un bagno nel locale studio posto nel sottotetto;
P.E n.7002 - n. prot. 12439 del 18.04.1998 - Opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di nuove sistemazioni esterne;
NB dagli accertamenti effettuati è emerso che i lavori previsti in queste due ultime pratiche edilizie non sono mai stati realizzati.

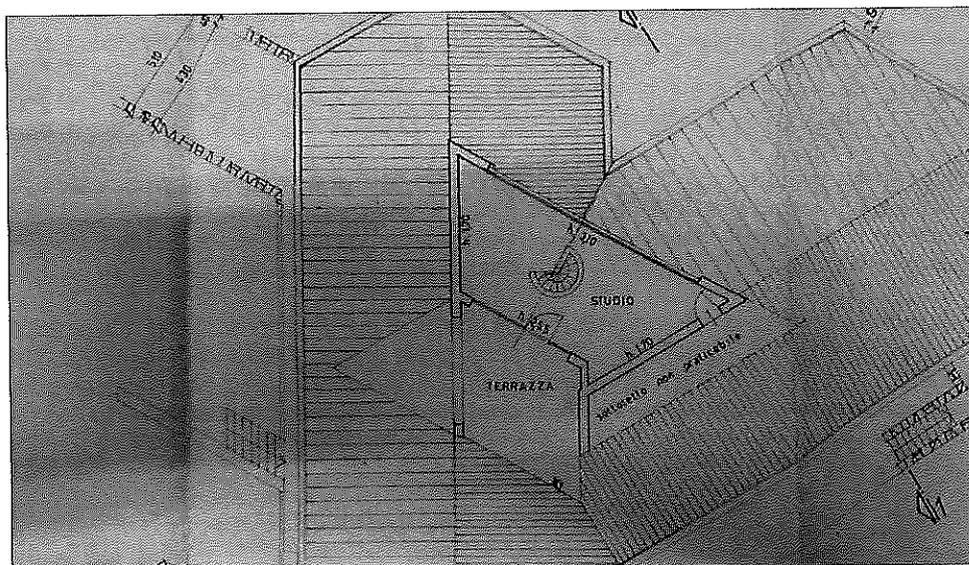
AGIBILITA'.

Rilasciata in data 01.07.1965

CONFORMITA'

La consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto della Procedura **non è conforme** ai progetti autorizzati, e sono state riscontrate alcune difformità:

1. In riferimento alla C.E.1456 del 24.11.1994 nel piano sottotetto le altezze rilevate **non sono conformi** a quelle di Progetto: In corrispondenza del colmo l'altezza rilevata è pari 2,70ml (e non 3,10 ml) e l'altezza media del locale è pari a 2.20 ml.
2. Rispetto alle autorizzazioni rilasciate si rileva anche la difformità nell'utilizzo del locale, autorizzato come studio, ed utilizzato impropriamente come camera da letto.



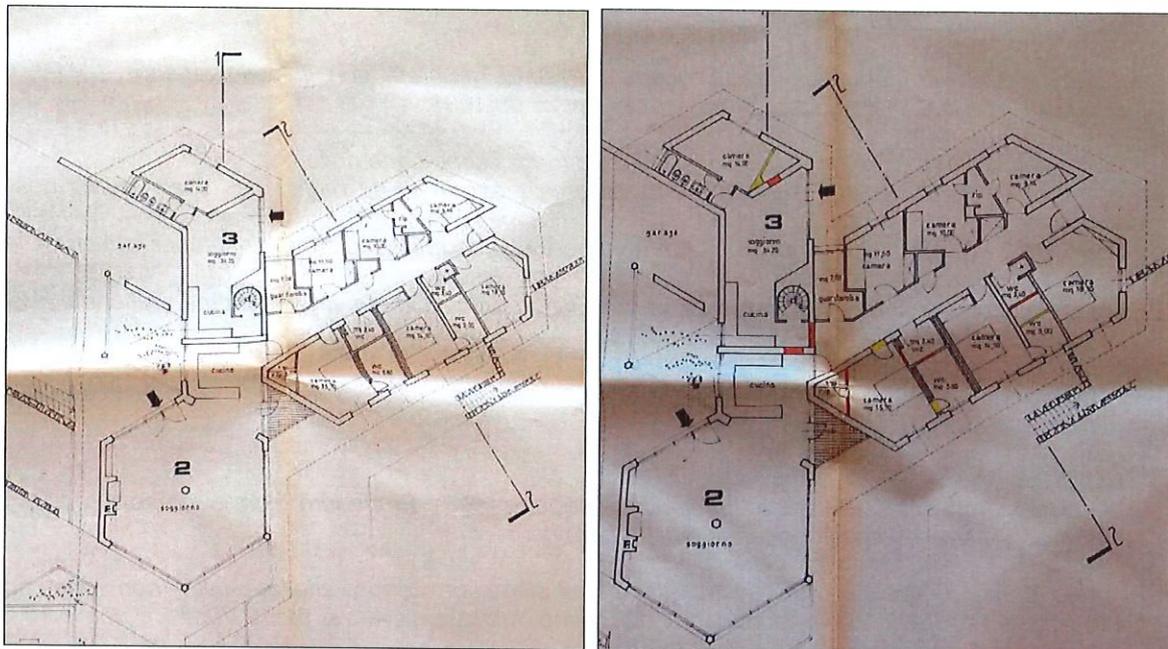
Estratto dei progetti del Condono C.E.1456 del 24.11.1994

3. In riferimento al frazionamento autorizzato con la C.E. n. 6137 del 26.09.1996 al piano terra si riscontra una difformità; in progetto era previsto l'ingrandimento della camera da letto, fino a 14,00 mq,



Fabrizio Rabai
Architetto

attraverso la demolizione del tramezzo che la separava dal ripostiglio. Nella consistenza reale dell'appartamento il ripostiglio c'è ancora, e la camera da letto ha una superficie di circa 11,20 mq.



C.E. n. 6137 del 26.09.1996 – raffronto tra lo Stato Modificato ed Il Stato Sovrapposto

SANABILITA' DELLE OPERE.

Per quanto riguarda le opere eseguite in difformità si ritiene possano essere sanate sia dal punto di vista urbanistico, che paesaggistico (l'area risulta interessata dal Vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.li 136 e 142 lett.a):

Per l'aspetto urbanistico si dovrà procedere con un' Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 209 LRT.65/2014. Il rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa stabilita dal Comune in misura non inferiore ad €1.000,00;

Per l'aspetto paesaggistico si dovrà procedere con l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.5 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche necessarie per sanare le difformità e per l'aggiornamento catastale possono essere ragionevolmente quantificate in € 5.000,00 oltre iva e cassa di previdenza.

- 6) **“Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata”**

Lo scrivente CTU ha provveduto a redigere e depositare l'A.P.E. dell'unità immobiliare in data 12.09.2024. L'appartamento è risultato in Classe Energetica E (ALLEGATO 05)

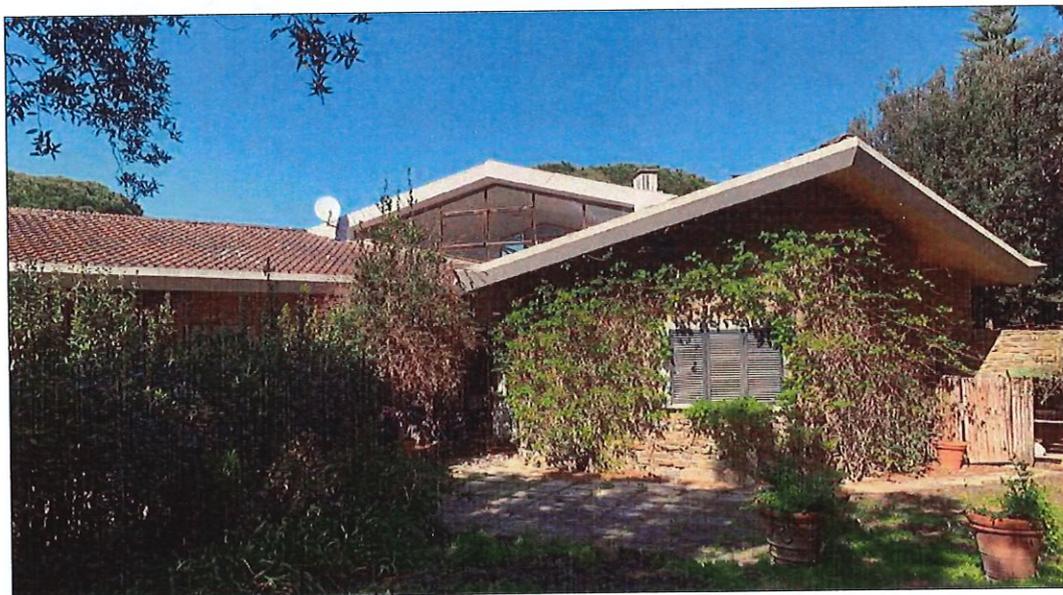
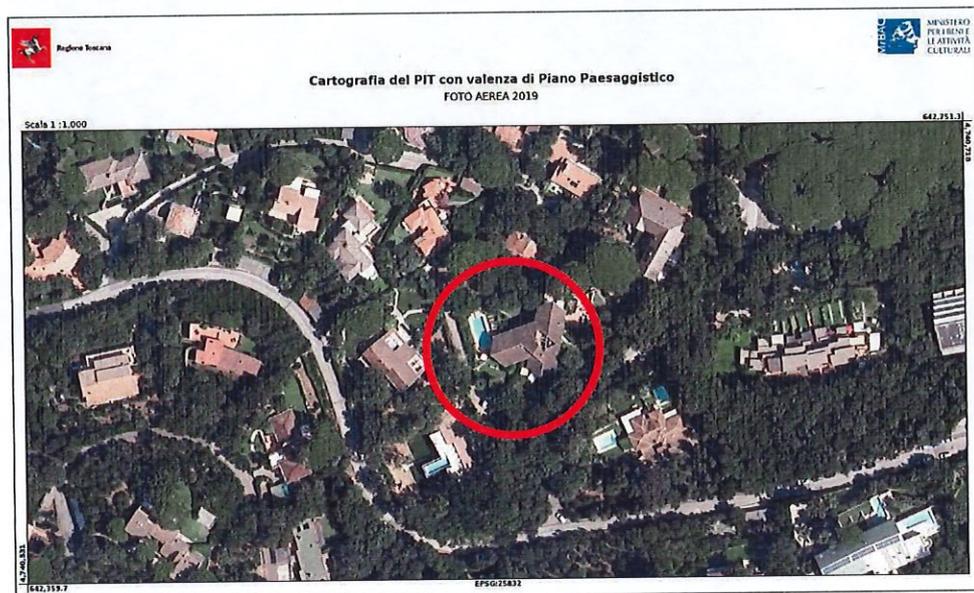
- 7) **“Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico”**



Fabrizio Rabai
Architetto

COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.

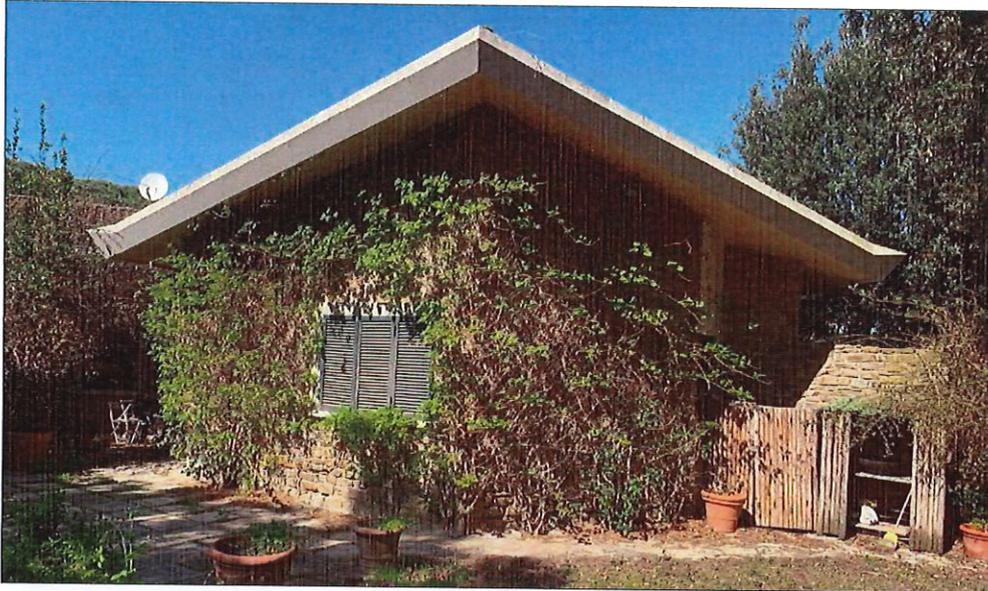
L'unità immobiliare oggetto della Procedura è costituita da una porzione di una villetta plurifamiliare ubicata in Via dei Macchiaioli snc, loc. Poggio del Barbieri a Punta Ala, nel comune di Castiglione della Pescaia (GR), censita al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia (Gr) al Fg. 77 P.Ila 100 Sub.14.



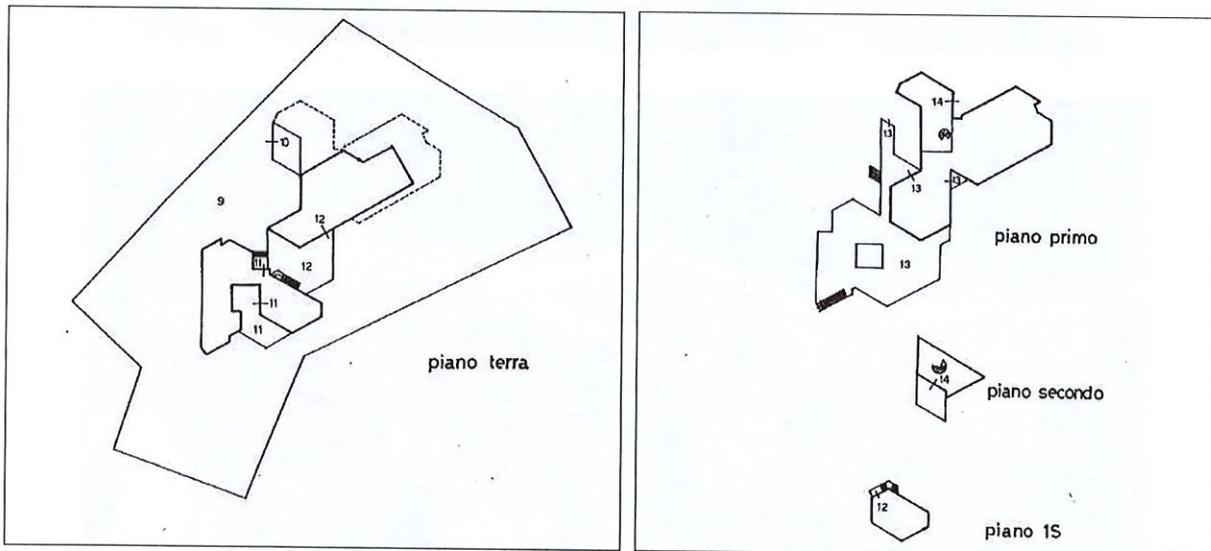
La costruzione dell'edificio risale ai primi anni '60, e terminata nei primi anni 70; l'articolazione volumetrica del fabbricato segue la morfologia del terreno sulla quale sorge; un poggio che degrada verso il mare; quindi le unità immobiliari sono poste a livelli diversi ed in alcuni casi le loro superfici si sovrappongono.



Fabrizio Rabai
Architetto



Al piano terra è presente un'abitazione Sub.12 NON INTERESSATA dalla presente relazione.
Al piano primo ci sono due appartamenti con ingressi distinti il Sub.ni 13 e 14;

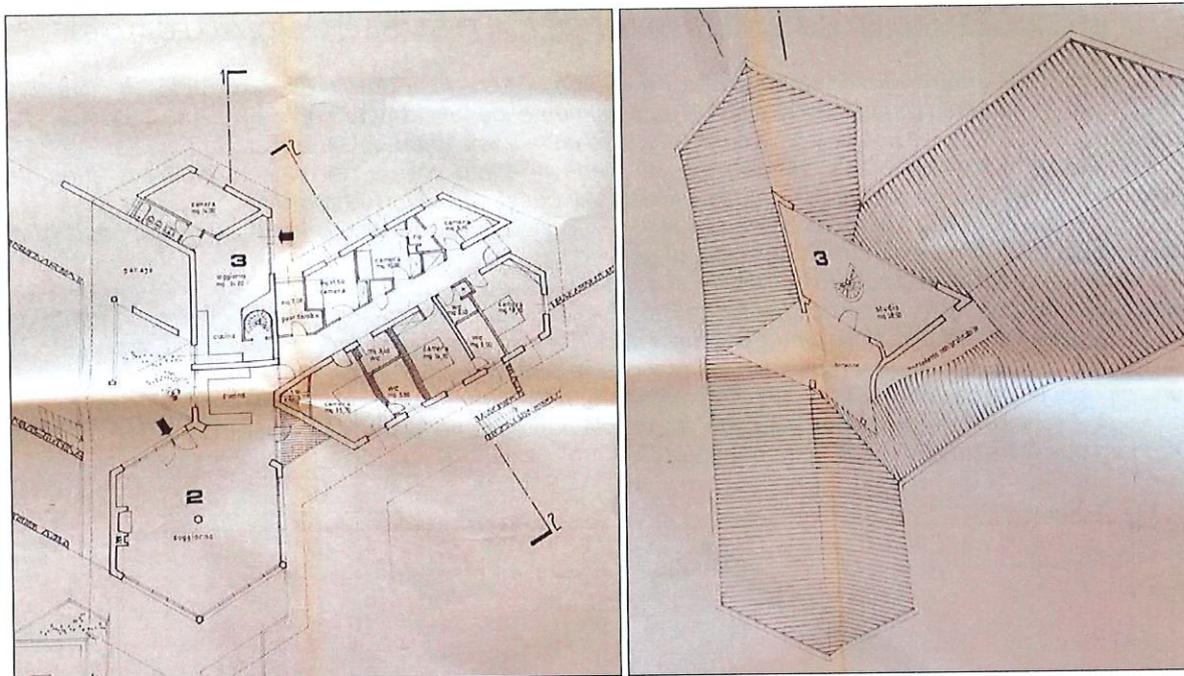


ESTRATTI DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

L'appartamento oggetto della procedura, il sub 14, si sviluppa su due piani; al piano superiore, sono presenti uno studio ed un terrazzo-lastrico solare che costituisce la "copertura", il soffitto, del locale sottostante appartenente al sub. 13, ed è quindi da considerarsi un elemento in comune tra le due unità immobiliari. In generale lo stato di conservazione del fabbricato, in considerazione dell'epoca di costruzione, è sufficiente, ma risulta evidente che avrebbe bisogno di alcuni interventi di manutenzione.

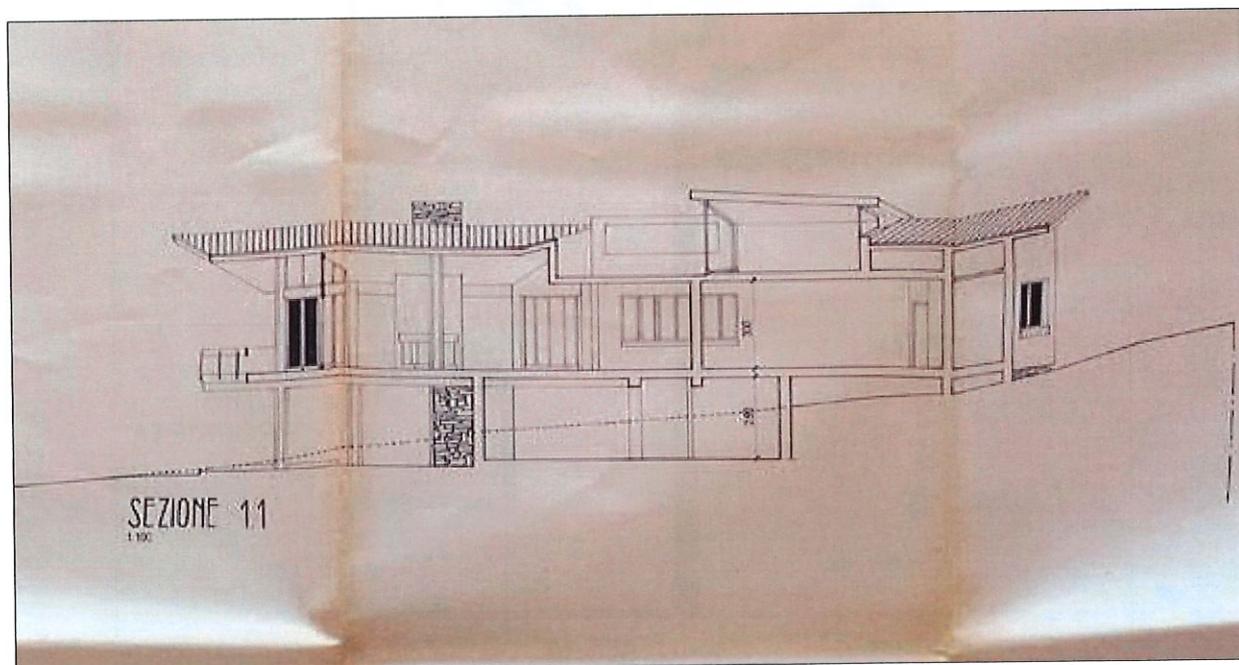


Fabrizio Rabai
Architetto



ESTRATTI DELLA P.E. 6137/95- PLANIMETRIE DEI VARI LIVELLI DELL'EDIFICIO

L'appartamento segnato con il n.3 è il Sub 14 oggetto della procedura, l'appartamento segnato con il n.2 è il Sub.13



ESTRATTO DELLA P.E. 6137/95 - SEZIONE TRASVERSALE



Fabrizio Rabai
Architetto

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 03)

Per accedere all'unità immobiliare oggetto della Procedura si attraversa un giardino recintato, di circa 230 mq, che fa parte di una più grande corte esterna catastalmente identificata con fg.77 p.la. 100 Sub. 9, e che risulta essere un BCNC, cioè una corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato principale.

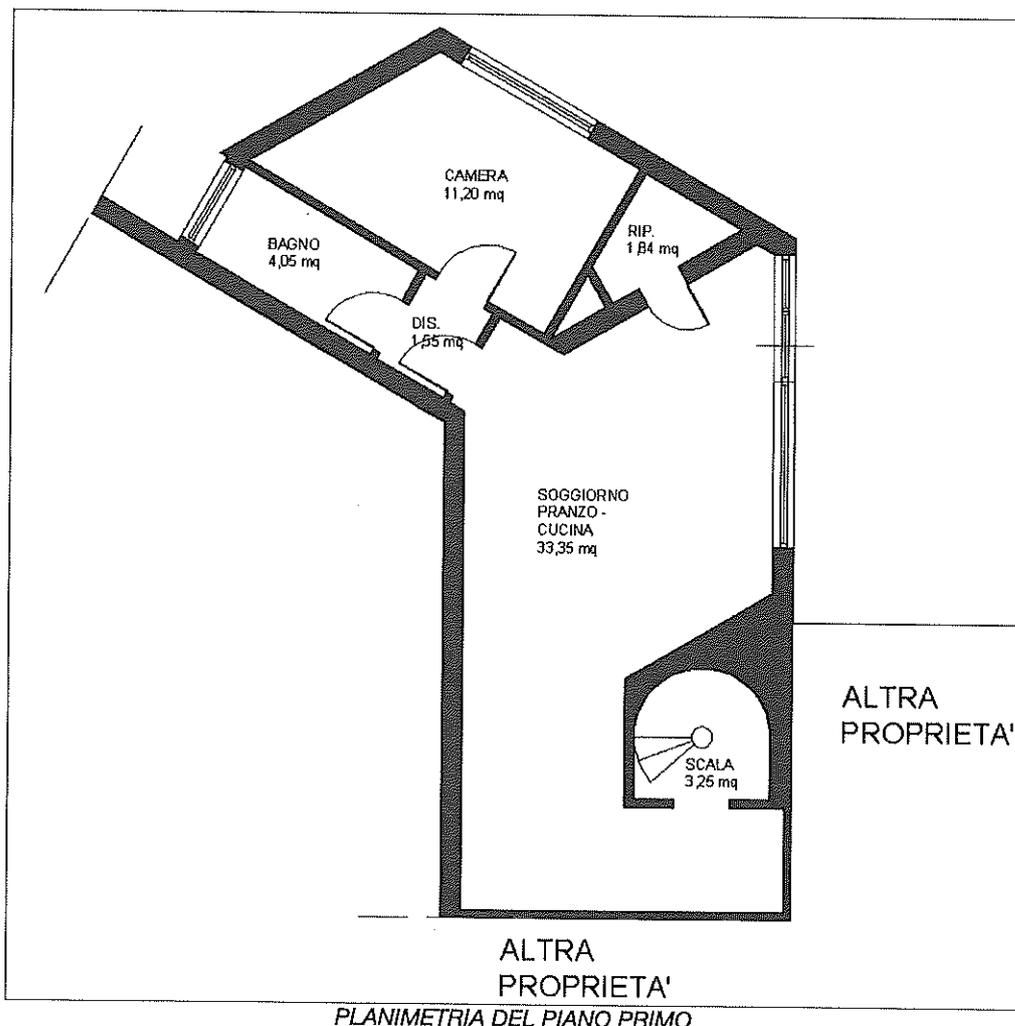
All'interno dell' Atto di Provenienza ultraventennale viene riportato che la porzione di giardino, afferente all'appartamento sub.14, è concessa in utilizzo esclusivo di quest'ultimo (crf Atto di Assegnazione).

Nella corte è stata installata l'autoclave con i relativi componenti impiantistici, e i terminali degli impianti di distribuzione del gas alimentato con le bombole di gpl.

Si tratta di un appartamento disposto su due livelli con ingresso indipendente;

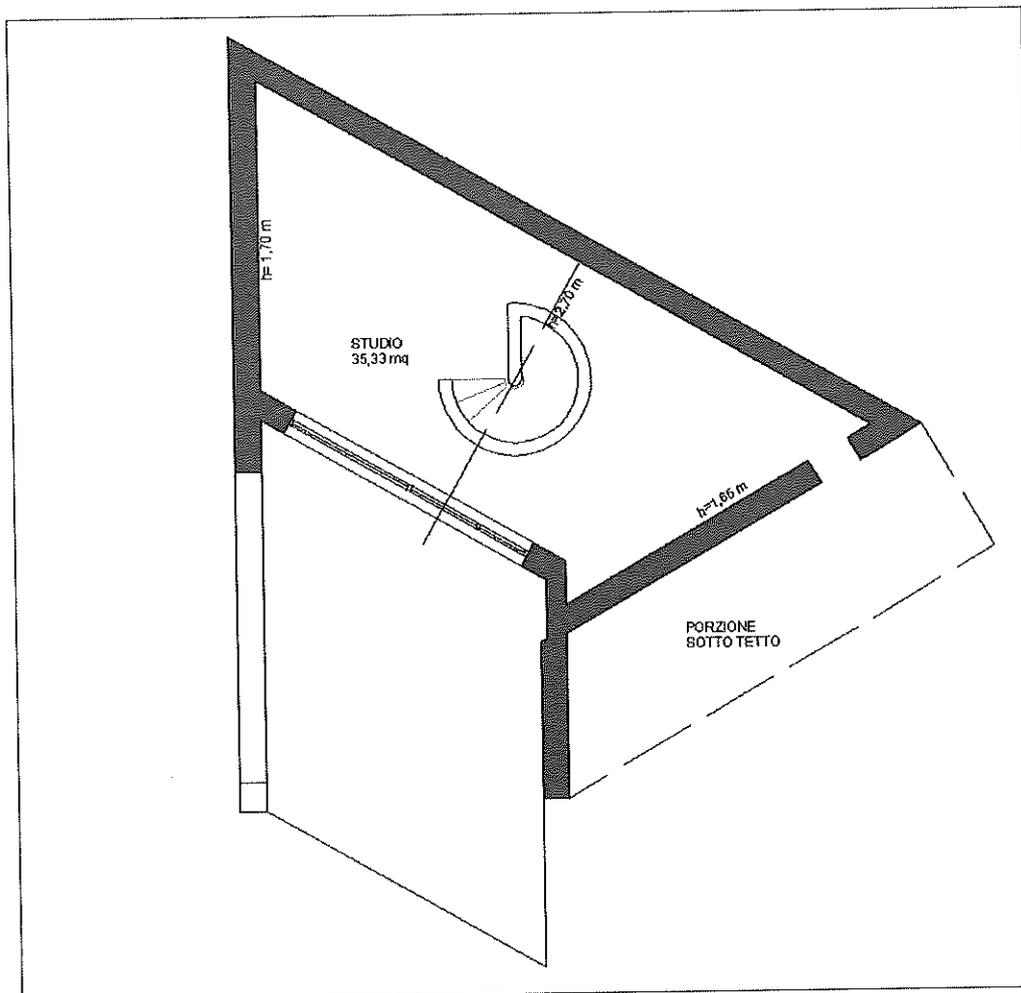
Al piano terra troviamo la zona giorno composta da un unico locale pranzo-soggiorno e cucina; separata da quest'ultima grazie ad un piccolo disimpegno troviamo la zona notte composta da una camera da letto di mq 11,20, e da un bagno. La superficie utile del piano terra è di circa 55,00 mq.

Con una piccola scala elicoidale si sale al piano superiore, nel sottotetto, dal quale è stato ricavato un locale, ufficialmente destinato a studio, ma utilizzato impropriamente come seconda camera da letto, di circa 35,00 mq ed una terrazza a tasca di circa mq 25,00.





Fabrizio Rabai
Architetto



PLANIMETRIA DEL PIANO SECONDO

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato di conservazione del terrazzo-lastrico solare non è buono; i materiali e gli elementi costruttivi siano quelli originari risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio; la superficie pavimentata è interessata da evidenti fessurazioni; c'è un solo punto di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sono presenti muffe ed erbacce cresciute tra i giunti di malta; e c'è la necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione.

A tale proposito è necessario sottolineare come l'elemento strutturale (terrazza a tasca-lastrico solare) si debba considerare come parte comune alle altre unità immobiliari, e che la gestione degli interventi di manutenzione da eseguire su dette parti comuni è contenuta in un "regolamento di condominio" redatto ed allegato all' ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO dei beni societari del 21.12.1995, ai rogiti Notaio Dott. Paolo Bertani, Notaio in Torino, repertorio n. 133232, registrato a Torino in data 10/01/1996 al numero 1345.

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 01)

l' Unità Immobiliare ubicata a Punta Ala in via Poggio del Barbieri Piano 1-2; censita al N.C.E.U. del Castiglione della Pescaia (GR) al Fg. 77 P.IIa 100 Sub.14. - Cat. A/2a) - classe 8 - 5 vani - Superficie Catastale Totale: 128m² (escluse aree scoperte: 121m²) - Rendita Euro 1.484,81.



Fabrizio Rabai
Architetto

CONFINA;

- **a nord** - Corte Comune Fg.77 P.IIa 100 Sub.9;
- **a sud** - Unità immobiliare Fg.77 P.IIa 100 Sub.13;
- **ad est** - Unità immobiliare Fg.77 P.IIa 100 Sub.13;
- **ad ovest** - Corte Comune Fg.77 P.IIa 100 Sub.9;

STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO

Stando alla documentazione reperita, il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Castiglione della Pescaia in data **01.07.1965**. In merito all'unità immobiliare oggetto delle Procedure **non sono state rinvenute pratiche edilizie**, oltre a quelle originarie e già descritte nei paragrafi precedenti, che abbiano interessato e modificato gli impianti dell'unità immobiliare.

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono;

- a. impianto elettrico;
- b. impianto radiotelevisivo;
- c. impianto di riscaldamento;
- d. impianto di climatizzazione;
- e. impianto idrico-sanitario;

durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

- 8) "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"**

*In relazione alle caratteristiche degli immobili pignorati, il contesto in cui sono inseriti e la loro destinazione urbanistica si ritiene opportuna la formazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO 06)**:*

Intera Piena Proprietà di un appartamento su due piani con ingresso indipendente; al piano terra costituito da un locale pranzo-soggiorno- cucina, da una camera da letto di mq 11,20, un ripostiglio e un bagno. Al piano superiore troviamo un locale sottotetto di circa 35,00 mq che dà accesso ad una terrazza a tasca di circa mq 25,00 con vista panoramica.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia, a Punta Ala, in Via Poggio del Barbieri snc, censita al NCEU al Fg 77 p.IIa 100 sub.14;

- Cat. A/2a) - classe 8 - 5 vani - Superficie Catastale Totale: 128m² (escluse aree scoperte: 121m²) - Rendita Euro 1.484,81.

Sono compresi i diritti sulle parti comuni: corte comune ad uso esclusivo Censita al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia al Fg.77 P.IIa 100 Sub.9;

8.a) "dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota"

L'unità immobiliari descritte al precedente punto è stato pignorato per intero (1/1) la Piena Proprietà come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 28.07.2023, Reg. Gen. N 12615 e Reg. Part. n. 9737.

8.b) " se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero



Fabrizio Rabai
Architetto

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”;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura non rientrano nella casistica del presente quesito.

9) “Accertare se l'immobile è libero o occupato”

Le unità immobiliari oggetto della procedura censite al NCEU del Castiglione della Pescaia Fg. 77 - P.IIa 100 - Sub.14; **RISULTA OCCUPATA** in virtù di un contratto di affitto.

9.a) “Acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliari oggetto della procedura risulta interessata da un contratto di locazione in corso di validità con scadenza **19.10.2026 (Allegato 07)**.

9.b) “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'unità immobiliare oggetto della Procedura non rientrano nella casistica del presente quesito.

9.c) “segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.”

Gli immobili oggetto del pignoramento non rientrano nella casistica del presente quesito.

TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO. (ALLEGATO 02)

- ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO dei beni societari del 21.12.1995, ai rogiti Notaio Dott. Paolo Bertani, Notaio in Torino, repertorio n. 133232, registrato a Torino in data 10/01/1996 al numero 1345.
- FORMALIZZAZIONE DI PRECEDENTE ATTO DI ASSEGNAZIONE del 04/12/1997 ai rogiti Notaio Dott. BERTANI PAOLO, Notaio in Follonica, repertorio n. 146578, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 22/01/1998 ai numeri 744/610.

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Al momento della redazione della presente relazione l'unità immobiliare oggetto della Procedura **NON** è interessata da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma l'area su cui sorge è interessata da Vincolo Paesaggistico;

- ai sensi dell'art.136 del D.Lgs42/2004 (Ex-1497/1939) istituito con DM n. 187 del 26/07/1962;
- ai sensi dell'art. 142 lett. A del D.Lgs42/2004 - Golfo e Promontorio di Punta Ala;

10.a) “Accertare 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)”

Al momento della redazione della presente relazione non risultano oneri di natura condominiale.

10.b) “Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Al momento della redazione della presente relazione **NON** sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici gravanti sull'unità immobiliare oggetto della Procedura.

10.c) “Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.”



Fabrizio Rabai
Architetto

In riferimento ai punti 8 e 9 dell'art. 173 bis;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura NON rientrano nella casistica del presente quesito.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento della redazione della presente relazione NON risultano spese condominiali non pagate.

- 11) "Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà)".**

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il "valore di mercato" dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:

*"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti". Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima. Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.*

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

- *Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;*
- *Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate riferiti a civili abitazioni situate nel centro abitato di Punta Ala e zone limitrofe;*
- *Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito**;*
- ***STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento*



Fabrizio Rabai
Architetto

Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)				
	SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
LIVELLO 1	Superficie Utile Netta	55,79MQ	100%	55,79MQ
	Murature perimetrali	10,60 MQ	100%	10,60 MQ
	Murature perimetrali condivise	0,75 MQ	50%	0,375 MQ
			PARZIALE S.C.V.	66,75 MQ
LIVELLO 2	*Sottotetti non abitabili	35,35 MQ	35%	12,38 MQ
	Murature perimetrali	11,65 MQ	100%	11,65 MQ
	Terrazze e lastrici solari	25 MQ	25%	6,25 MQ
			PARZIALE S.C.V.	30,28 MQ
TOTALE S.C.V.				97,03 MQ

* altezza media minima inferiore a ml 2,40 ed altezza minima di ml 1,50

Superficie Commerciale Vendibile 97,03 approssimato a 97,00 mq

Ricerca del valore di mercato €/mq banca Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Castiglione della Pescaia**, alla zona **E4 Suburbana/PUNTA ALA e ZONE CIRCOSTANTI** - per la tipologia **Ville e Villini** con stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori compreso tra 3.300,00 €/mq e 5.000,00 €/mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: GROSSETO							
Comune: CASTIGLIONE DI PESCAIA							
Fasce/zone: Suburbana/PUNTA ALA E ZONE CIRCOSTANTI							
Codice di zona: E4							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Ville e Villini							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3700	L	6,8	10,2	L
Box	NORMALE	1150	1600	L	4,7	6,9	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	5000	L			
Ville e Villini	Ottimo	5400	8100	L			

In relazione alla posizione dell'immobile; ubicato a circa 200 ml in dalla spiaggia, in una zona residenziale, con un ingresso privato ed un giardino dall'uso esclusivo ed un terrazzo panoramico si ritiene congruo considerare un valore pari a 5.000,00 €/mq;



Fabrizio Rabai
Architetto

Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione locata	-20%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Luminoso	+5%
Esposizione e vista	Esterna panoramica	+10%
Edificio	oltre 40 anni	-10%
TOTALE Coefficiente di merito		75%

Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/mq x Coefficienti merito.

A questo punto in relazione alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare oggetto della Procedura; stato locativo, età del fabbricato, stato di conservazione, luminosità e vista, si ritiene congruo applicare una riduzione del 25% del prezzo indicato dall'Osservatorio;
 $5.000,00 \text{ €/mq} \times 0.75 = 3.750,00 \text{ €/mq}$.

Valore di mercato

$3.750,00 \text{ €/mq} \times \text{SCV } 97,00 \text{ mq} = 363,750 \text{ €}$

A detrarre le somme necessarie per sanare le difformità riscontrate

Spese tecniche € 5.000,00
Sanzione minima € 1.000,00
Totale costi da sostenere..... € 6.000,00

Valore del Lotto di vendita

$363.750,00 - 6.000,00 = 357.750,00$

(Diconsi Euro TrecentoCinquantasettemilaSettecentocinquanta,00)

La presente relazione si compone di n. 16 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.

Il C.T.U.
Arch. Fabrizio Rabai