

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
GROSSETO

Relazione di Consulenza Giudiziale in merito alla procedura esecutiva

promossa da BANCA TIRRENICA S.p.A. contro i Sig.ri

Esecuzione Immobiliare n° 168/2017 R.G.E.I. – G.E. Dr.ssa Nicolò Cristina

Premesso che il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, Dr.ssa Frosini Claudia, affidava al sottoscritto Geometra Lorenzo Barbini, libero professionista con studio in Grosseto, Via dell'Unione n.42, previo giuramento, l'incarico di Esperto Estimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe formulandogli i seguenti quesiti:

“ **1° Quesito** – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipotetiche, 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 DPR 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 della documentazione in atti);”

“ **2° Quesito** – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); “

“ **3° Quesito** – accerti le 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; “

“ **4° Quesito** – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; “.



“ **5° Quesito** – indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale “.

“ **6° Quesito** - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;“

“ **7° Quesito** – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale; “

“ **8° Quesito** – dica, se l’immobile è pignoramento 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 comproprietarie 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; “

“ **9° Quesito** – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;“

“ **10° Quesito** – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;“

“ **11° Quesito** – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;“



“ **12° Quesito** – determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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)“, in forza del mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo avere studiato con attenzione tutti i documenti ipo-catastali allegati agli atti e dopo aver evidenziato che la causa in oggetto distingue **LOTTO 1 e LOTTO 2** in procedura, relaziona quanto segue:



LOTTO 1

1° Quesito “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui di cui all’art. 567, comma 2..... “

Il sottoscritto Esperto Estimatore in data 11/09/2018 e in data 26/02/2019 si recò presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto per prendere nota dell’esatta proprietà dei Sig.ri Tantulli Ulisse e Zauli Florida nel Comune di Monte Argentario;

Dai registri conservati presso l’Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto si può rilevare che la

, sono

intestatari, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ al Sig

e per la quota di $\frac{1}{2}$ alla Sig.ra dei seguenti beni immobili:

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Monte Argentario, località gli Stretti, distinta al foglio di mappa n. 37 dalla particella 3, subalterno 3, categoria A/7, classe 6, vani 10, rendita catastale di €. 3486.08;



- Appezamento di terreno ubicato in Monte Argentario, località gli Stretti, distinta al foglio di mappa n.37 dalla particella 241, qualità classe: Ferrovia SP, superficie ha.

0.04.60 (senza rendita);

- Appezamento di terreno ubicato in Monte Argentario, località gli Stretti, distinta al foglio di mappa n.37 dalla particella 242, qualità classe: Ferrovia SP, superficie ha.

0.03.60 (senza rendita),

il tutto come meglio descritto negli estratti catastali (visure) che, in copia, si allegano alla presente relazione (**allegato A**).

Sempre presso l'U.T.E. di Grosseto, il sottoscritto verificò la presenza delle planimetrie e delle mappe cui alle risultanze catastali allegandoli alla presente relazione (**allegato C e B**).

Sulla provenienza dei beni immobili siti nel Comune di Monte Argentario la proprietà attuale deriva da:

- 1) Compravendita ai rogiti del Notaio Galgani Sergio di Monte Argentario in data 21 ottobre 1986, repertorio n. 2964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 23 ottobre 1986 al n. 7441 di registro particolare, contro BALLINI Eraldo nato a Porto Santo Stefano di Monte Argentario (GR) il 20 giugno 1934 e CHERUBINI Albina nata a Castiglione d'Orcia (SI), il 13 gennaio 1939, con precisazione che i beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune



2) di Monte Argentario foglio 37 particella 3 subalterno 1 con graffato
subalterno 2, con variazione n. 3889.1/2005 del 17 febbraio 2005 protocollo
GR0017929



ha originato la particella censita in Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario foglio 37 particella 3 subalterno 3.

Il sottoscritto in merito alle elencazioni delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni gravanti sugli immobili relaziona quanto segue:

1) Ipoteca volontaria di complessivi Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) in favore della “BANCA POPOLARE DELL’ETRURIA E DEL LAZIO – SOC. COOP. A.R.L.”, con sede in Arezzo, codice fiscale 00367210515 (domicilio ipotecario eletto: Arezzo via Calamandrei n. 255), a garanzia di un capitale originario di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 14 marzo 2005 al n. 820 di registro particolare, contro
, per la quota di ½ (un mezzo) ciascuno e in qualità di debitore non datore d’ipoteca la società ‘
.’”, con sede in Orbetello (GR), codice fiscale 0338100538, gravante sui beni siti nel Comune di Monte Argentario, nascente da atto ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto in data 10 marzo 2005, repertorio n. 164899;

2) Ipoteca giudiziale di complessivi Euro 2137.00 (duemilacentotrentasette virgola zero zero) in favore di

a garanzia di un capitale di originari Euro 437.00

(quattrocentotrentasette virgola zero) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 28 aprile 2016 al



n. 815 di registro particolare, contrc _____, per la quota di ½ (un mezzo),
gravante sui beni siti nel Comune di Monte Argentario, nascente da decreto
ingiuntivo del Giudice di Pace di Grosseto in data 23 febbraio

3) iscrizione ipotecaria della Sig.r _____, con atto trascritto il 28.07.2017,
creditore intervenuto nella procedura del 18.01.2017, Rep. Gen. 595 e rep. part. n. 66.

“ 2° Quesito – Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato...”

Il sottoscritto Esperto Estimatore in data 25/01/2019, in data 05/02/2019 e in data
20/03/2019, si recò in sopralluogo presso l’ immobile oggetto di causa ed accertò
che:

l’immobile (**allegato D**) è situato nel Comune di Monte Argentario, Loc. Gli
Stretti, confinante con le proprietà Schiavi Luigi e con l’Amministrazione
Provinciale di Grosseto, è composto da:

- un piano terra di altezza generale pari a mt. 2.75 consistente di un vano (1)
soggiorno di superficie mq. 15.54, di un vano (2) bagno di superficie mq. 3.10,
di un vano (3) salotto di superficie mq. 35.15, di un vano (4) salotto – angolo
cottura di superficie mq. 29.66, di un vano (5) camera di superficie mq. 24.49,
di un vano (6) ripostiglio di superficie mq. 4.32, di un vano (7) camera di
superficie mq. 14.99, di un vano (8) disimpegno di superficie mq. 1.54 e di un
vano (9) bagno di superficie mq. 5.28,
- è oltremodo corredato di un porticato (11) di superficie mq. 11.50;



- un piano primo di altezza generale pari a mt. 2.70 consistente di un vano (12) bagno di superficie mq. 3.76, di un vano (13) disimpegno di superficie mq. 6.50, di un vano (14) camera di superficie mq. 7.06 e di un vano (15) camera di superficie mq. 10.65;

Sono presenti al piano terra ed al piano primo anche i vani abusivi (16) tettoia di mq. 2.31, (17) ingresso di mq. 14.45, (18) portico di mq. 6.00, (19) salotto di mq.17.93 ed una (20) tettoia esterna di mq. 33.00;

Il piano terra è servito da una corte esclusiva pari a mq. 1.460,00 circa.

In totale l'immobile misura una superficie calpestabile pari a mq. 162.04 con servizio di porticato pari a mq. 11.50;

Compongono il LOTTO 1 anche i due terreni annessi alla corte esclusiva (p.lla 241 e 242) per una superficie totale pari a mq. 820,00.

Il fabbricato principale presenta una struttura portante verticale in c.a misto a pietra, strutture orizzontali costituite da solai piani in cemento – travi, correnti e tavolato in legno.

Dal punto di vista statico l'edificio risulta ottimamente realizzato e dal punto di vista architettonico le masse volumetriche sono ben distribuite.

Sono altresì in buono stato di manutenzione gli intonaci e le tinteggiature esterne.

Le caratteristiche interne dei vani sono costituite da una pavimentazione generale in cotto, in buono stato di conservazione, da porte interne in legno di castagno dotate di maniglia tradizionale anch'esse in buono stato di conservazione, gli intonaci e le tinteggiature interne sono di buono stato di conservazione, il rivestimento dei servizi



igienici sono del tipo in piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione, i sanitari in vitreus china sono di buono stato di manutenzione, gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno di castagno e vetri dotati oltremodo di persiane anch'esse in legno in ottimo stato di conservazione, è oltremodo dotato di impianto di riscaldamento misto termoconvettori - termosifoni e caldaia servito da serbatoio fuori terra a GPL (punto di vista fotografico n. 21) oltre ad un caminetto locato al piano terra angolo salotto (vano 4).

La dotazione di acqua calda è garantita al piano primo da boiler elettrico mentre al piano terra è garantita dallo stesso impianto di riscaldamento.

L'adduzione di acqua potabile è estratta da un pozzo extra proprietà di cui la proprietà è custode.

Gli scarichi acque reflue vengono raccolti da fossa Imhoff (punto di vista fotografico n.22).

Il fabbricato non è dotato di ascensore, è dotato di impianto autoclave ed è dotato di impianto telefonico attualmente disdetto.

Non è dotato di caratteristiche architettoniche ed estetiche di particolare rilievo ad eccezione di tutte le murature in pietra a vista che vengono rilevate sia all'interno come murature portanti sia all'esterno come murature dei porticati;

Sia il fabbricato che i terreni sono situati all'altezza del bivio per il Convento dei Padri Passionisti e ad una distanza equivalente ed abbastanza prossima da due centri abitati litorali costieri marini (Porto Santo Stefano e Porto Ercole) di alta attrazione



turistica; nella zona, a circa 10 Km., vi è la presenza di pubblici servizi, farmacie, supermercati e scuole;

Per il fabbricato in oggetto non sono redatte e di conseguenza approvate apposite tabelle millesimali.

“ 3° Quesito – Accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene”

Dal riscontro tra la documentazione catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio di Grosseto, da quello descritto nell’atto di pignoramento e lo stato dei luoghi, si relaziona che l’immobili ubicati nel Comune di Monte Argentario, località gli Stretti, distinti al foglio di mappa n. 37 dalla particella 3 sub. 3, p.lla 241 e p.lla 242 corrispondono tra loro ma necessitano di variazioni ed integrazioni.

“ 4° Quesito – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento....”

Sulle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale venivano ravvisate numerose modifiche interne ed esterne, alcune anche sostanziali. Tali modifiche necessiteranno, al fine di una corretta individuazione dei beni, della redazione di una variazione catastale che si tramuterà in un onorario professionale **pari ad €. 600,00 oltre ad €. 50,00** per diritti di presentazione.



5° Quesito - “Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....”

Lo strumento edilizio attuativo, quale piano strutturale e regolamento urbanistico, in cui è inquadrato il fabbricato ed i terreni, è quello regolato dalla Unità Territoriale Organica Elementare UTOE 7 – (EN Aree a prevalente carattere naturale) **(vedi allegato F)**;

La perimetrazione è sottoposta quindi alla disciplina sulle zone agricole e marginalmente al rispetto delle rete viaria esistente e di nuova previsione; sul fabbricato sono ammissibili tutte le categorie di intervento quali (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, restauro e risanamento conservativo).

“ 6° Quesito - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di... ”

Il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo accertamenti effettuati presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario in data 22.02.2019, in data 14.02.2019, in data 13.11.2018, in data 05.12.2018, in data 20.03.2019 e in data 21/06/2023 relaziona quanto segue:

L’unità immobiliare in oggetto, con destinazione commerciale (bar-ristorante), è stata interessata, in primo reperimento di atti, da una P.e. 199/1977 per restauro conservativo e successivamente da una P.e. 218/1979 per restauro e consolidamento strutturale ambedue non autorizzate.



E' stata poi presentata una richiesta per ristrutturazione P.e. n. 17/1982 non concessa dall'Amministrazione Comunale.

Nel 1983 è stata presentata richiesta di restauro conservativo P.e. 15 - 280/1983 regolarmente autorizzata da concessione edilizia n. 4302 del 02.03.1985 con la condizione che venga regolato l'aumento volumetrico (bagno in adiacenza).

Nel 1985 veniva presentata richiesta per opere interne P.e. 21/1985 regolarmente autorizzata con concessione edilizia n. 6797 del 15.10.1986.

Nel 1986 veniva presentata domanda di variante in corso d'opera per cambio di destinazione P.e. 238/1986 non concessa dall'Amministrazione Comunale.

Nel 1988 veniva presentata richiesta per la realizzazione di una tettoia P.e. 351/1988 non concessa dall'Amministrazione Comunale.

Nel 1989 veniva presentata richiesta di installazione di serbatoio GPL P.e. 17/1989 non concessa dall'Amministrazione Comunale.



L'immobile in oggetto è stato poi interessato da due domande di sanatoria: la prima con il condono edilizio n.47/85 P.e. 3063 non rilasciato per mancata trasmissione della documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in data 03.06.1989; la seconda con il condono edilizio 724/1994 P.e. 1287 non rilasciato per il mancato pagamento degli oneri concessori e per la mancata integrazione di tutti gli allegati previsti richiesti dall'Amministrazione Comunale in data 29.07.1996 e in data 12.10.1996.

L'esame degli atti sopracitati definiscono l'immobile dove sono state riscontrate difformità edilizie sostanziali (abusi) quali:

- 1) ampliamenti al piano terra di mq. 83.45;
- 2) ampliamenti al piano terra di mq. 24.12;
- 3) ampliamenti al piano terra ed al piano primo di mq. 32,38;
- 4) porticato e tettoia al piano terra di mq. 8,31;
- 5) cambio di destinazione al piano terra ed al piano primo da ristorante-bar ad abitazione di mq. 56.78;
- 6) diverse distribuzioni di vani interni;
- 7) realizzazione di porticato di mq. 11.50;
- 8) impianto di serbatoio GPL;
- 9) tettoia esterna di mq. 33.00;
- 10) fossa Imhoff;
- 11) pozzo acqua potabile;



La regolarizzazione urbanistica di tali abusi non trova applicazione nei regolamenti vigenti e quindi non è possibile richiedere sanatorie in regime ordinario ad eccezione dell'impianto serbatoio GPL (**punto 8**), fossa imhoff (**punto 10**), pozzo acqua potabile (**punto 11**) e le modifiche interne (**punto 6**).

Ai fini dell'applicazione dei condoni di cui sopra, risultano inevase, entro i termini previsti, le richieste di integrazione con conseguente diniego delle istanze.

Tuttavia, le ultime interrogazioni al personale dell'Amministrazione Comunale di MonteArgentario, hanno messo in evidenza, contrariamente alle prime posizioni, che i pareri di diniego dei condoni non sono automatici.

Ad oggi i pareri di diniego non sono stati emessi facendo sì che i condoni di cui sopra, siano ancora aperti ed integrabili.

A titolo informativo si rammenta che le opere abusive sono state realizzate nell'anno 1983 (come dichiarato nell'istanza a sanatoria n. 3063/1986 P.e. 1287) e nell'anno 1993 (come dichiarato nell'istanza a sanatoria n. 1287/1995).

I condoni edilizi quindi, essendo ad oggi integrabili ed aperti, interessano le opere abusive di cui ai (**punti 1-2-5-7**).



Si rammenta comunque, che ai fini del rilascio delle concessioni a sanatoria 724/94 e 47/85 in quanto subordinati, dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli dei vincoli territoriali presenti, in particolare, relativamente al vincolo paesaggistico e al vincolo idrogeologico.

Ad oggi non è possibile prevedere l'esito dei pareri relativi del vincolo paesaggistico e del vincolo idrogeologico in quanto non esiste la possibilità di richiesta per pareri preventivi.

Nel caso di parere o di pareri contrari si dovrebbe procedere alle demolizioni delle superfici oggetto dei condoni edilizi.

Per le modifiche interne, la regolarità si ottiene tramite la presentazione di una Cila a sanatoria per un importo previsto, comprendente onorari, sanzioni e diritti, di circa €.
1.600,00

Per la fossa imhoff, serbatoio GPL e pozzo estrazione acqua, la regolarità si ottiene tramite la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria sottoposto ai pareri del vincolo paesaggistico e idrogeologico, per un importo previsto, comprendente di onorario, sanzioni diritti e marche, di circa €.
10.000,00

Per la definizione dei condoni edilizi l'operazione necessiterà quindi delle integrazioni richieste che si tramuterà in un onorario professionale **pari ad €.
12.000,00 circa oltre ad €.
56.000,00** circa per sanzioni, oneri concessori, diritti di segreteria, marche da bollo ed integrazioni oblazione.

**Non sono invece sanabili e quindi oggetto di demolizione le rimanenti opere abusive quali ai punti 3,4 e 9 per un importo previsto della demolizione di circa €
12.000,00**



L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.

“ 7° Quesito – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

provveda,..... “

L'unità immobiliare in pignoramento non divisibile in uno o più lotti.



L'ipotetica divisione tra il fabbricato e i terreni non è ipotizzabile in quanto quest'ultimi, pur essendo censiti nel quadro del catasto terreni, sono la naturale estensione della corte esclusiva e da cui avviene l'accesso al fabbricato principale.

“ 8° Quesito –Dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia ... “

Gli immobili in pignoramento sono pro-quota del _____ per ½ e della Sig.ra _____ in quanto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

“ 9° Quesito – Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante..... “

Attualmente l'unità immobiliare in oggetto è occupata dalla propriet

“ 10° Quesito – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore “

Gli immobili non sono occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

“ 11° Quesito – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,..... “

Sul bene pignorato esiste vincolo paesaggistico D.lgs. n. 42/2004, vincolo idrogeologico R.D. n. 3267/1923 oltre a fascia di rispetto stradale D.L. n. 285/1992 e n. 495/1992 e a sito importanza regionale SIR n. 125 Monte Argentario (**vedi allegato F**).



Non esistono vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità né l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale né l'esistenza di usi civici. “

12° Quesito – determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima..... “

Per la determinazione del valore dell'immobile si adotta il procedimento di stima denominato “ *stima per valori tipici o unitari*”.

Tale procedimento è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile, come nella fattispecie, costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quelli che costituiscono l'oggetto stesso della operazione estimativa; pertanto il procedimento di stima prescelto si basa sulla reperibilità di un numero sufficiente di prezzi storici da trasformare in parametri unitari che consentono una più agevole comparazione. Eseguite queste ricerche con la maggiore ampiezza possibile, assunte le debite informazioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto, presso le



Agenzie immobiliari della zona, presso l'Associazione dei Costruttori Edili e dal sito OMI dell'Agenzia delle entrate, tenute presenti tutte le particolarità intrinseco-estrinseche dei beni da stimare, con particolare riguardo alla loro posizione topografica, alla loro condizione di stabilità, di manutenzione e conservazione, al loro grado di vetustà, alle loro finiture interne ed esterne, come rilevabile dalla documentazione fotografica (**allegato E**), il sottoscritto Esperto Estimatore ritiene di poter attribuire **un valore diverso dalla precedente valutazione in forza dei nuovi elementi accertati e riferito all'attualità**.

A conclusione dell'osservazione normativa le superfici e i volumi attualmente commerciabili risultano essere quelli regolarmente autorizzati e quelli autorizzabili a seguito dei rilasci delle concessioni a sanatoria = mq. 162,04

1) all'immobile un valore di **Euro 3.500,00/mq. da cui:**

* **mq. 162,04 x €. 3.500 ,00/mq. = €. 567.140,00**

* **mq. 11,50 (1/10 di €. 3.500,00 per superfici accessorie) x €. 350,00/mq. = €. 4.025,00**

* **mq. 1.460 (corte esclusiva) x €. 15,00/mq. = €. 21.900,00**

* **mq. 820,00 (terreni annessi alla corte) x €. 10,00/mq. = €. 8.200,00 Totale**

valore complessivo €. 601.265,00 a detrarre spese per sanabilità e regolarità

catastale €. 92.250,00 = Valore base d'asta €. 509,015,00

(Cinquecentonovemilaquindici/00)



LOTTO 2

Si premette che per quanto riguarda il LOTTO 2, la procedura giudiziale ha interessato il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Magliano al foglio di mappa n. 74, particella 343, subalterno 1 -2.

Tuttavia, dopo i sopralluoghi, si è potuto constatare che il fabbricato in oggetto, è parte di un procedimento edilizio teso alla sua demolizione con conseguente accorpamento di volumi residenziali alla realizzazione di un nuovo fabbricato, autorizzato altresì, per un nuovo annesso agricolo.



Detto ciò, la valutazione del bene immobile, interesserà il fabbricato di nuova costruzione e non il fabbricato esistente oggetto di obbligatorietà di demolizione. 1°

Quesito “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui di cui all’art. 567, comma 2.....”

il sottoscritto Esperto Estimatore in data 11/09/2018 e in data 26/02/2019 si recò presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto per prendere nota dell’esatta proprietà dei Sig.ri
nel Comune di Magliano in Toscana;

La

è intestatario dei seguenti beni immobili:

- Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Magliano in Toscana, loc. Carlina, distinta al foglio di mappa n.74, particella 343, subalterno 1 -2, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita catastale di €. 145.64;
- Appezzamento di terreno ubicato in Magliano in Toscana, loc. Carlina e censito al N.C.T. di Magliano in Toscana, distinto al foglio di mappa n. 74 dalla particella 86, superficie ha. 01.40.80, reddito dominicale Euro 39.99 ed agrario Euro 58.17;
- Appezzamento di terreno ubicato in Magliano in Toscana, loc. Carlina e censito al N.C.T. di Magliano in Toscana, distinto al foglio di mappa n. 74 dalla particella 87, superficie ha. 0.26.20, reddito dominicale Euro 7.44 ed agrario Euro 10.82.

Il tutto come meglio descritto negli estratti catastali (visure) che, in copia, si allegano alla presente relazione (**allegato A**).



Sempre presso l'U.T.E. di Grosseto, il sottoscritto verificò la presenza delle planimetrie e delle mappe cui alle risultanze catastali allegandoli alla presente relazione (**allegato B e C**).

Sulla provenienza dei beni immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana la proprietà attuale deriva da:

- 1) Compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Grimaldi di Orbetello in data 8 marzo 2001, repertorio n. 261, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 15 marzo 2001 al n. 2494 di registro particolare, contro VINCIARELLI Vera nata a Magliano in Toscana (GR), il 8 maggio 1933, con precisazione che i beni censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana foglio 74 particella 86 subalterno 1 graffato con subalterno 2, con variazione n. 8118.1/2013 del 16 settembre 2003 protocollo GR0099452 ha originato la particella censita in Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana foglio 74 particella 343 subalterno 1 con graffato subalterno 2.

Il sottoscritto in merito alle elencazioni delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni gravanti sugli immobili relaziona quanto segue:

- 1) Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto in data 10 aprile 2010, repertorio n. 180268, a favore “**COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA**” con sede in Magliano in Toscana, codice fiscale 00642750003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 28 aprile 2010 al n. 3880 di registro particolare, contr



per i terreni censiti in Catasto terreni del Comune di Magliano in Toscana foglio 74 particelle 86, 87 e 343;

2) Ipoteca volontaria di complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) in favore della “BANCA POPOLARE DELL’ETRURIA E DEL LAZIO – SOC. COOP. A.R.L.–“, con sede in Arezzo, codice fiscale 00367210515 (domicilio ipotecario eletto: Arezzo Via Calamandrei n. 255), a garanzia di un capitale di originari Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 14 marzo 2005 al n. 819 di registro particolare, contr. n. 164899 e in qualità di debitore non datore d’ipoteca la società

_____ , gravante sui beni siti nel Comune di Magliano in Toscana, nascente da atto ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto in data 10 marzo 2005, repertorio n. 164899;

3) iscrizione ipotecaria della Sig.ra _____ con atto trascritto il _____ 28.07.2017, creditore intervenuto nella procedura del 18.01.2017, Rep. Gen. n. _____ 595 e rep. part. n. 66.

“ 2° Quesito – Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato”

Il sottoscritto Esperto Estimatore in data 25/01/2019, in data 14/03/2019 e in data 21/03/2019, si recò in sopralluogo presso l’immobile di causa ed accertò che:

l’immobile (**allegato D**) oggetto del pignoramento, situati nel Comune di Magliano in Toscana, loc. Carlina , confinanti con le proprietà Bracalenti Roberto, Severi Giuseppe, Corfidi Rosa, Guidi Maurizio, Guidi Clorica e SP n. 16 di Montiano, è



composto da:



- un piano terra, di altezza generale pari a m 2.70, consistente di un vano (1) porticato di superficie mq 37,12, da un vano (2) camera di superficie mq 15,08,



da un vano (3) camera di superficie mq 14,73, da un vano (4) bagno di superficie mq 5.02, da un vano (5) camera di superficie mq 8.94, da un vano (6) bagno di superficie mq 3.70, da un vano (7) salotto di superficie mq 31.70

- un piano seminterrato, di altezza generale pari a m 2.40, consistente di un vano (8) cantina di superficie mq 66,12.

Sono presenti al piano terra ed al piano primo i locali abusivi (9) cantina, (10) bagno, (11) cantina, (12) ingresso-scala e (13) tettoia.

Esternamente sono presenti superfici abusive (14) ripostiglio e (15) tettoia.

Il piano terra è servito da un'area urbana, derivante dalla obbligatorietà della demolizione del fabbricato principale, pari a mq. 400,00 circa.

In totale l'immobile misura una superficie calpestabile pari a mq. 79,17;

Compongono il LOTTO 2 anche i due terreni annessi all' area urbana (p.lla 86 e 87) per una superficie totale pari a mq. 16.700,00.

Il fabbricato oggetto di stima, come premesso, è la risultante di un procedimento edilizio teso all'accorpamento di volumi residenziali esistenti mediante demolizione e



riutilizzo unitamente all'autorizzazione per la realizzazione di un annesso agricolo ad uso amatoriale.

Il fabbricato in oggetto, attualmente è completato solo per la parte interrata, mentre è incompleto per quanto riguarda il piano terra. Le opere realizzate al piano terra riguardano attualmente una struttura portante verticale in c.a. con strutture orizzontali costituite da solai piani in latero - cemento.

Dal punto di vista statico l'edificio risulta ottimamente realizzato e dal punto di vista architettonico le masse volumetriche sono ben distribuite.

Il piano terra, a destinazione residenziale, è sprovvisto di tutte le rifiniture previste dal progetto quali: intonaci, tinteggiature, massetti e pavimentazioni, rivestimenti, impianto elettrico, di riscaldamento, fognario, di adduzione acqua potabile, sanitario e di tutti gli infissi interni ed esterni.

Il piano interrato, a destinazione rimessa attrezzi e cantina, presenta caratteristiche interne composte da una pavimentazione generale in ceramica in buono stato di conservazione, da porte interne in alluminio e legno dotate di maniglia tradizionale anch'esse in buono stato di conservazione, gli intonaci e le tinteggiature interne sono di buono stato di conservazione, il rivestimento dei servizi igienici sono del tipo in piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione, i sanitari in vitreus china sono di buono stato di manutenzione, gli infissi di finestre e porte finestre sono in alluminio e vetri anch'esse in legno in buono stato di manutenzione.

Sono altresì in buono stato di manutenzione gli intonaci e le tinteggiature esterne per quanto riguarda le pareti fuori terra.



Il piano interrato è provvisto di impianto elettrico attualmente non alimentato, è dotato di boiler elettrico per la dotazione di acqua calda

(punto di vista fotografico n.15).

Il fabbricato non è dotato di ascensore, non è dotato di impianto autoclave e non è dotato di impianto telefonico.

Gli scarichi acque reflue esistenti e di progetto convoglieranno in fossa Imhoff esistente e regolare **(punto vista fotografico n. 16).**

Non è dotato di caratteristiche architettoniche ed estetiche di particolare rilievo.

Sia il fabbricato che i terreni sono situati a circa km.1 dall'abitato di Magliano in Toscana, lungo la SP n.16 di Montiano; nella zona, a circa 1 Km., vi è la presenza di pubblici servizi, farmacie, supermercati e scuole.

Per il fabbricato in oggetto non sono redatte e di conseguenza approvate apposite tabelle millesimali.

“ 3° Quesito – Accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene”

Dal riscontro tra la documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, da quello descritto nell'atto di pignoramento e lo stato dei luoghi, si relaziona che l'immobili ubicati nel Comune di Magliano in Toscana, località la Carlina, distinti al foglio di mappa n.74 dalla particella 343 sub. 1 e 2, p.lla 86 e p.lla 87 corrispondono tra loro ma necessitano di operazioni di variazione.

“ 4° Quesito – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento”



Sulle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale veniva ravvisata una sostanziale e generale irregolarità. Il fabbricato di stima, oltre alla tettoia e al ripostiglio esterno, non è rilevato nè inserito in mappa mentre è inserito in mappa il vecchio fabbricato (punti di vista fotografici n. 17 e 18), non oggetto di stima, che deve essere demolito e quindi eliminato dalla rappresentazione sia in mappa che in planimetria catastale.

Tali modifiche necessiteranno, al fine di una corretta individuazione dei beni, della redazione di un tipo mappale per nuova costruzione e per demolizione e una variazione catastale che si tramuterà in un onorario professionale **pari ad €. 1.600,00 oltre ad €. 150,00** per diritti di presentazione.

“ 5° Quesito – Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ”

Lo strumento edilizio attuativo, quale piano strutturale e regolamento urbanistico, in cui è inquadrato il fabbricato ed i terreni, è quello regolato dalla Unità Territoriale CP3.1.1 – sub. u.d.p. pendici di CP3.1 Zona E Agricola (**vedi allegato F**).

La perimetrazione è sottoposta quindi alla disciplina sulle zone agricole sul fabbricato sono ammissibili tutte le categorie di intervento quali (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3, restauro e risanamento conservativo e nuova edificazione previa approvazione di P.M.A.A.).

“ 6° Quesito - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di ”



Il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana in data 14.02.2019, in data 26.02.2019, in data 20.11.2018, in data 13.12.2018 e in data 21/03/2019 relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare non oggetto di stima, in quanto obbligatoriamente demolibile in forza di procedimento edilizio teso all'accorpamento di volumi residenziali a nuova costruzione, è stata interessata, in primo reperimento di atti, da una pratica di condono L.47/85 n.137 del 28.11.2000 regolarmente concessionata per cambio di destinazione d'uso, apertura di una finestra, realizzazione di angolo cottura e di un vano servizio igienico; da una denuncia di inizio attività n. 5309 del 26.03.2002 per opere interne; da una P.e. n. 5449 del 05.07.2002 per modifiche esterne all'abitazione e realizzazione di cancello e recinzione autorizzata in data 25.11.2002; da una P.e. n. 5753 del 27.03.2003 per opere in difformità alla Dia n. 5309 del 26.03.2002 e all'autorizzazione P.e. n. 5449 del 25.11.2002 autorizzata in data 18.07.2003; da una Dia P.e. n. 6332 per la realizzazione di una piscina che però ha riguardato solo la parte paesaggistica.

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata parzialmente realizzata in forza di permesso a costruire n. 8389 del 07.12.2011 per ampliamento abitazione esistente ai sensi dell'art.19 lettera "A" comma III del R.U. e costruzione annesso rurale ai sensi dell'art.18 comma VI lettera "B" del R.U. del quale è stato dichiarato l'inizio lavori in data 22.05.2012, non è stata dichiarata la fine lavori prevista per il 07.12.2015, è stata comunicata la facoltà di avvalersi ai sensi dell'art.30 comma 3 D.L. 69/2013



convertito in L. 98 del 09.08.2013 per una proroga fine lavori di anni due e fino al 21.05.2017, termine che non è stato comunicato.

Si dovrà provvedere quindi alla comunicazione di fine lavori motivando il ritardo.

Presupposto per il rilascio del permesso a costruire è stata l'approvazione di un

P.M.A.A. (**allegato H**) con determinazione settoriale n.1 del 08.02.2010,

l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Magliano in Toscana in data

30.11.2011, ad oggi scaduta e la stipula di atto d'obbligo del 10.04.2010 (**allegato**

G);

Tuttavia sono state riscontrate difformità edilizie sostanziali (abusi) quali:

- ampliamenti al piano interrato non sanabili;
 - diverse distribuzioni di vani interni;
 - realizzazione di tettoia in aderenza al fabbricato non sanabile;
 - tettoia esterna non sanabile;
 - ripostiglio esterno per ricovero attrezzi non sanabile;
 - modifiche esterne;

La regolarizzazione urbanistica di tali abusi prevede:

- per quanto riguarda le opere non sanabili, la sola possibilità di ripristino dello stato precedente per una spesa prevista di **€. 33.000,00;**
- per quanto riguarda le modifiche interne la presentazione di una Cila a sanatoria per un importo previsto di spesa (onorario professionista, sanzione e diritti) di circa **€. 1.600,00;**



- per quanto riguarda le modifiche esterne la presentazione di un Permesso a costruire in sanatoria completo del parere favorevole del Vincolo Paesaggistico per un importo previsto di spesa (onorario professionista, sanzione e diritti) di circa €. 4.600,00;

Si rammenta che nel caso di parere contrario del Vincolo Paesaggistico si dovrebbe procedere alle demolizioni oggetto delle modifiche esterne.

Ad oggi non è possibile prevedere l'esito del parere relativi del vincolo paesaggistico in quanto non esiste la possibilità di richiesta per parere preventivo.

A conclusione della valutazione del bene oggetto di stima è da considerare che per le opere di completamento, in base a dotazioni di rifinitura standard, saranno necessari circa €. 50.000,00 di spesa oltre alla presentazione di una scia per opere di completamento conforme all'autorizzazione paesaggistica rilasciata la quale comporterà, per onorari professionali, diritti di segreteria e marche da bollo, comporteranno una spesa di circa €. 3.000,00.

Sarà oltremodo necessario, al fine di una completa regolarità urbanistica, provvedere alla demolizione del fabbricato residenziale oggetto di recupero che comporterà una spesa di circa €. 7.000,00.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.

Si precisa altresì che non sussiste l'obbligo, per completare la parte residenziale del bene oggetto di stima e quindi per la presentazione della scia, del titolo di imprenditore agricolo e nemmeno di una dotazione aziendale sopra i minimi fissati per legge.



Difatti, nonostante la procedura edilizia in essere sia stata sottoposta all'approvazione di P.M.A.A., il complesso edilizio attuale è stato realizzato a carattere amatoriale.



“ 7° Quesito – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda,..... “

L'unità immobiliare in pignoramento non divisibile in uno o più lotti.

L'ipotetica divisione tra il fabbricato e i terreni se, in primo luogo, farebbe venir meno l'appetibilità commerciale del bene, in secondo luogo non è ipotizzabile in quanto vige la condizione d'obbligo (**allegato G**) della indivisibilità dei beni ai fini della vendita. per tutta la durata del P.M.A.A.

“ 8° Quesito –Dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia ... “

Gli immobili in pignoramento sono, per intero, di proprietà del Sig.r.

“ 9° Quesito – Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante..... “

Attualmente l'unità immobiliare in oggetto è occupata dalla proprietà Sig.

“ 10° Quesito – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore “

Gli immobili non sono occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

“ 11° Quesito – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,..... “

Sul bene pignorato esiste vincolo paesaggistico D.lgs. n. 42/2004 art. 136 e art. 142 oltre ai vincoli articolati nell'atto d'obbligo (**allegato G**).



“ 12° Quesito – determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima..... “

Per la determinazione del valore dell’immobile si adotta il procedimento di stima denominato “ *stima per valori tipici o unitari*”.

Tale procedimento è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile, come nella fattispecie, costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quelli che costituiscono l’oggetto stesso della operazione estimativa; pertanto il procedimento di stima prescelto si basa sulla reperibilità di un numero sufficiente di prezzi storici da trasformare in parametri unitari che consentono una più agevole comparazione. Eseguite queste ricerche con la maggiore ampiezza possibile, assunte le debite informazioni presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto, presso le Agenzie immobiliari della zona, presso l’Associazione dei Costruttori Edili e dal sito OMI dell’Agenzia delle entrate, tenute presenti tutte le particolarità intrinseco- estrinseche dei beni da stimare, con particolare riguardo alla loro posizione topografica, alla loro condizione di stabilità, di manutenzione e conservazione, al loro grado di vetustà, alle loro finiture interne ed esterne, come rilevabile dalla documentazione fotografica (allegato E), il sottoscritto Esperto Estimatore ritiene di poter attribuire **un valore diverso dalla precedente valutazione in forza dei nuovi elementi accertati e riferito all’attualità**’.



2)- all'immobile residenziale un valore di **Euro 1.900,00/mq. da cui:**

* **mq. 79,17 x € 2.000,00/mq. = € 158.340,00**

* **mq. 37,12 x € 1.000,00 /mq. (superfici
coperte accessorie) = € 37.120,00**

- ai terreni

* **mq. 400,00 (p.lla 343) x € 3,00/mq. = € 1.200,00**

* **mq. 16.700,00 (terreni p.lle 86 e 87) x € 5,00/mq. = € 83.500,00**

**Totale valore complessivo € 280.160,00 a detrarre spese per sanabilità,
regolarità catastale, demolizioni e opere di completamento € 100.950,00 = Valore
base d'asta € 179.210,00**

(centosettantanovemiladuecentodieci/00)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto e,
certo di avere risposto esaurientemente ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice delle
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, si firma:

Geom. Lorenzo Barbini

Grosseto lì, 22.09.2023

