

MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 153/2018

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOT.TSA CLAUDIA FROSINI

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. CLAUDIO CARDOSO

CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U. DOTT. ING. MASSIMO BIAGINI



PREMESSA E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Massimo Biagini, libero professionista con studio in Grosseto, strada Vigna Fanucci 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 378, nominato, in qualità di CTU, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini, si accinge a rispondere ai seguenti quesiti relativi all'incarico di cui sopra:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici predisposti) la tipologia degli abusi riscontrati e indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

- all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

e più precisamente:

1. Appartamento di civile abitazione con accesso dal civico 3 di via del Delfino, posto al piano secondo con ingresso da scala condominiale senza ascensore e così composto: ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con piccolo ripostiglio, due camere, due bagni, di cui uno senza finestra, uno studio e due balconi, di cui ad uno si accede dalla cucina e uno dal soggiorno;
2. Cantina e garage comunicanti tra loro attraverso una porta, posti al piano terra e dai quali si accede dal cortile esterno;
3. Soffitta con tetto a falde inclinate posta al piano terzo, con accesso da scala condominiale così composta: ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza scoperta.

Detti immobili risultano attualmente censiti al **Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia**

1. **al Foglio 104, P.IIa 824, Sub. 17, Cat. A/2, Classe 4[^], Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale mq. 131 e Rendita catastale € 1.181,40;**

NOTA

L'immobile sopra descritto deriva per Variazione del 9/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie,
per Costituzione del 20/06/2007, protocollo n. GR0124567 in atti dal 20/06/2007,
Costituzione (n.1241.1/2007).

2. **al Foglio 104, P.IIa 824, Sub. 27, Cat. C/6, Classe 8[^], Consistenza mq. 18, Superficie catastale totale mq. 20 e Rendita catastale € 101,33;**

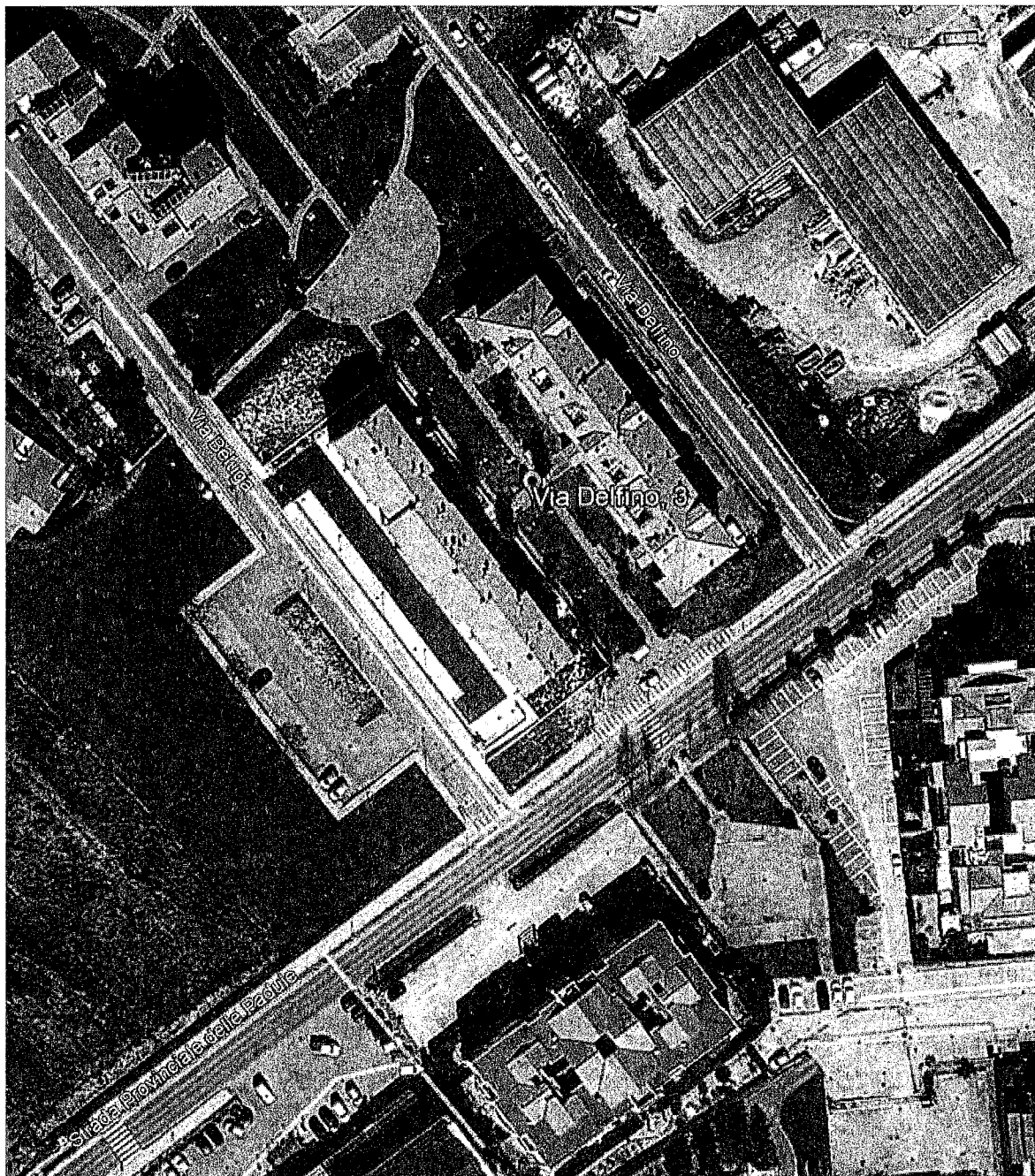
NOTA

L'immobile sopra descritto deriva per Variazione del 9/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie,
per Costituzione del 20/06/2007, protocollo n. GR0124567 in atti dal 20/06/2007,
Costituzione (n.1241.1/2007).



MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE



Ventennio

Gli immobili di cui all'oggetto **a tutto il giorno 18/11/2019** risultano appartenere

con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Riccardo Menchetti di Grosseto del 15/10/2007, rep. 21272/3850, registrato a Grosseto e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 18/10/2007 ai nn. 17849/10239.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

ANNOTAZIONE del 1/10/2007 - Registro Particolare 2487 Registro Generale 16713

MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 21105/3786 del 31/08/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

TRASCRIZIONE del 18/10/2007 - Registro Particolare 10239 Registro Generale 17849

Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 21272/3850 del 15/10/2007

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

ANNOTAZIONE del 12/11/2007 Registro Particolare 3008 Registro Generale 19271

Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 21234/3828 del 2/10/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE del 11/11/2009 Registro Particolare 2365 Registro Generale 16210 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 22759/4905 del 29/10/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGA PARZIALE AI SENSI ART. 8 COMM 2 DEL D.L.7/2007

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 5/02/2016 rep. 242, trascritto alla Conservatoria di RR.II. di Grosseto in data 8/02/2016 ai nn. 1310/968 a favore

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 20/08/2018 rep. 435, trascritto alla Conservatoria di RR.II. di Grosseto in data 17/09/2018 ai nn. 12612/9027 della

2. SECONDO QUESITO

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

2.1 Descrizione dell'immobile

Il giorno 13/05/2019 lo scrivente effettuava il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo degli immobili in oggetto, siti nel Comune di Castiglione della Pescaia in via del Delfino n.3, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Claudio Cardoso e dell'Arch. Giancarlo Colantuoni (tecnico per il rilascio dell'APE e per la verifica degli impianti).

2.1.1 Caratteristiche generali

Situato a nord-ovest della provincia di Grosseto, il territorio del Comune di Castiglione della Pescaia si estende per quasi 21.000 ettari dalle coste del Mar Tirreno, ove comprende anche l'Isolotto dello Sparviero e gli Scogli Porchetti, fino alle propaggini sud-occidentali e meridionali della catena collinare che da Poggio Ballone arriva al Poggio Petriccio e che costituisce l'appendice meridionale delle Colline Metallifere grossetane.



MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

Tra il litorale e l'area collinare vi è una vasta area pianeggiante della Maremma grossetana, parzialmente interessata da un'area palustre, totalmente inclusa nella riserva naturale Diaccia Botrona. Il litorale risulta prevalentemente basso e sabbioso, fatta eccezione per il piccolo promontorio di Punta Capezzolo, che divide l'abitato di Castiglione della Pescaia dalla località di Riva del Sole, e per l'intera area del promontorio di Punta Ala, che presentano entrambi coste alte e scogliose.

In tutto il territorio comunale, al censimento del 2019, la popolazione residente è di 7.182 abitanti.

Il Comune di Castiglione della Pescaia confina a nord con i comuni di Scarlino e Gavorrano ed a est e sud-est con il comune di Grosseto.

In Auto: Castiglione della Pescaia è facilmente raggiungibile da Grosseto percorrendo la strada provinciale 3 del Padule; per chi viene da sud è raggiungibile grazie alla variante Aurelia, una strada a 4 corsie, che passa a circa 30 km dal centro abitato, per poi uscire a Grosseto sud e raggiungere la suddetta strada provinciale 3 del Padule; per chi invece proviene da nord si deve percorrere la variante Aurelia fino all'uscita di Follonica Nord, per poi percorrere per circa 20 km la strada provinciale 158 delle Collacchie, che collega direttamente la città di Follonica con Castiglione della Pescaia. Distanze stradali da Orbetello: Grosseto 24 km, Siena 96 km, Firenze 169 km, Livorno 113 km, Roma 212 km.

Castiglione della Pescaia è uno dei paesi medievali più belli situati lungo la costa della Toscana. L'antico centro medievale cinto da mura si trova sopra a una collina che domina la foce del fiume Bruna; Castiglione della Pescaia è oggi un importante centro turistico e un'attrezzata stazione balneare, con belle spiagge e mare pulito.

Probabilmente l'odierna Castiglione era l'antica Salembrium dei romani, parte dei cui resti sono visibili al termine del porto, lungo il fiume Bruna. A partire dal X secolo e fino al XIII secolo il territorio di Castiglione della Pescaia fu sotto il controllo di Pisa; divenne poi un libero comune. Durante il Quattrocento prima venne conquistato dai Medici, poi venne occupato dagli Aragonesi (1446) ed infine passò sotto il controllo dei Piccolomini di Siena. Verso la metà del Cinquecento entrò a far parte del Granducato di Toscana.

Molto bello è il centro storico, arroccato sulla collina di Poggio Petriccio, ancora oggi è in gran parte cinto da mura medievali edificate dai pisani e dagli aragonesi. Nel centro storico sono conservati diversi edifici interessanti come la settecentesca Chiesa di Santa Maria del Giglio, edificata all'interno di un bastione della cinta muraria medievale; e la cinquecentesca Chiesa di San Giovanni Battista che presenta sul portale, per architrave, un bassorilievo altomedievale ed ha un caratteristico campanile su torre circolare. Poco fuori il centro abitato si trova la settecentesca Casa Rossa, accesso



per visitare la Riserva naturale della Diaccia Botrona, ultimo resto delle ampie paludi che una volta ricoprivano la Maremma; lungo la strada che collega Castiglione con Marina di Grosseto è l'interessante Pineta del Tombolo che si estende per oltre 10 km lungo la costa.

2.1.2 Descrizione dell'immobile allo stato dei luoghi

1. Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, con ingresso da scala condominiale e così composto:

soggiorno	sup. utile mq. 25,94
cucina	sup. utile mq. 8,07
disimpegno	sup. utile mq. 5,21
ripostiglio	sup. utile mq. 1,18
bagno con vasca, lavabo, w.c., bidet e finestra	sup. utile mq. 6,52
camera matrimoniale	sup. utile mq. 14,46
bagno con doccia, lavabo, w.c., bidet e senza finestra	sup. utile mq. 3,15
camera	sup. utile mq. 10,75
studio	sup. utile mq. 10,18
balcone sul lato soggiorno	sup. utile mq. 4,89
balcone sul lato cucina	sup. utile mq. 3,05

per una superficie utile totale di mq. 93,40

con altezza interna netta dei locali pari a 2,70 m.

Le pareti ed il soffitto dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. I bagni sono dotati entrambi di sanitari di tipo standard, miscelatori monoforo e di rivestimento in ceramica.

2. Cantina e garage posti al piano terra, dai quali si accede dal cortile esterno:

cantina	sup. utile mq. 7,00
garage	sup. utile mq. 17,49

per una superficie utile totale di mq. 24,49

con altezza interna netta dei locali pari a 2,40 m.

Le pareti ed il soffitto dei suddetti locali sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni (porta d'ingresso della cantina e portone del garage) sono in legno.

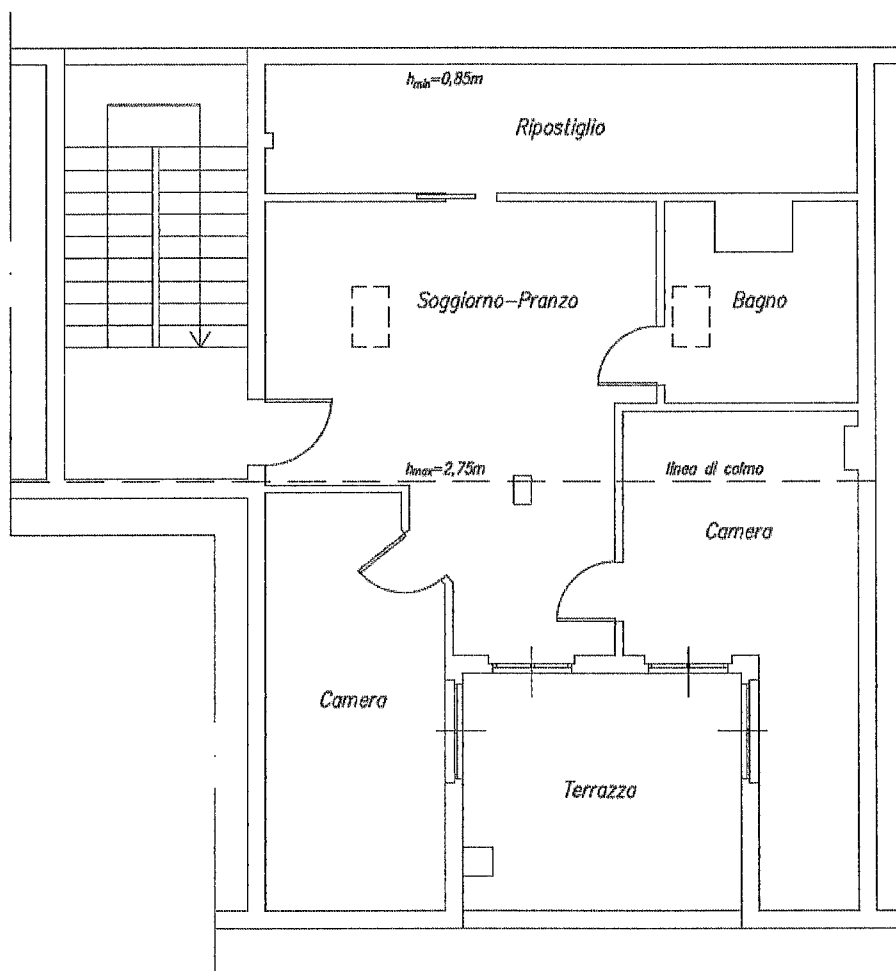
La porta di comunicazione tra i due locali è invece del tipo tagliafuoco.

3. Soffitta con tetto a falde inclinate posta al piano terzo, con ingresso da scala condominiale e così composta:

soggiorno con angolo cottura	sup. utile mq. 25,48
ripostiglio	sup. utile mq. 14,02
bagno con doccia, lavabo, w.c., bidet e lucernario	sup. utile mq. 6,52
camera matrimoniale	sup. utile mq. 15,25



camera sup. utile mq. 13,22
terrazza scoperta sup. utile mq. 12,00
per una superficie utile totale di mq. 86,49
con altezza interna media netta dei locali pari a 1,80 m (altezza al colmo 2,75 m).



PIANTA SOFFITTA

Le pareti ed il soffitto dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Il bagno è dotato di sanitari di tipo standard e miscelatori monoforo.

2.2 Indici metrici

Le superfici commerciali lorde complessive dei suddetti immobili, calcolate secondo la Norma UNI 10750, risultano essere pari a:

1. Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo: mq. 100,41
2. Cantina posta al piano terra: mq. 8,83
- Garage posto al piano terra: mq. 20,30

3. Soffitta posta al piano terzo:

mq. 89,19

3. TERZO QUESITO

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel 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;

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

4. QUARTO 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;

Per l'unità immobiliare di cui al Sub. 17 della P.lla 824, nella planimetria catastale si evidenzia per la soffitta, rispetto allo stato di fatto, la mancata rappresentazione delle pareti divisorie che individuano i vari locali che la compongono, locali che risultano avere una destinazione d'uso abitativa; dato che queste tramezzature sono state eseguite abusivamente e non sono sanabili, né sanabile è il cambio di destinazione d'uso dovranno essere ripristinati i luoghi (demolizione di tramezzature ed impianti) e di conseguenza non è necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

5. QUINTO QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è piani attuativi vigenti (art. 20 delle NTA), Peep loc. Santa Maria – piano attuativo approvato e confermato.

6. SESTO QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Da ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Castiglione della Pescaia è emerso che il fabbricato, di cui gli immobili sopra citati costituiscono porzione, è stato realizzato in forza di:

- Concessione edilizia n. 2002/376/2002 del 3/11/2004, successivo Permesso di Costruire in

variante P.E. 2002/376/2007 del 13/07/2007 e Definitiva Consistenza depositata in data 31/07/2007 per la realizzazione di n.13 civili abitazioni nel lotto n.2 in loc. S.Maria, rilasciata alla

NOTA

Rispetto a tale autorizzazione, allo stato di fatto, la soffitta al piano secondo risulta avere delle difformità, in particolare risultano essere state realizzate delle tramezzature a dividere lo spazio della soffitta in vari locali, in particolare in un soggiorno-pranzo, due camere, un ripostiglio e un bagno. Tali difformità non risultano sanabili, per cui le tramezzature e gli impianti dovranno essere necessariamente demoliti.

- Abitabilità rilasciata in data 2/08/2007.

7. SETTIMO QUESITO

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che per gli immobili pignorati, situati in via del Delfino n.3 nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR), sia giustificata ed opportuna la vendita in un **unico lotto di vendita**.

8. OTTAVO QUESITO

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

L'immobile in oggetto è pignorato per la piena proprietà in maniera corretta.

9. NONO QUESITO

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

Omissis



10. DECIMO QUESITO

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

omissis

11. UNDICESIMO 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;

Sui beni oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta inoltre alcun tipo di vincolo relativo alla libertà di alienazione e di divisibilità. Non risulta altresì alcun vincolo o onere di natura condominiale, né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Tutto tranne quanto prescritto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Castiglione della Pescaia in data 22.06.2004 (registrata il 9.7.2004 al nr. 2780 agli Atti del Notaio Luciano Giorgetti).

12. DODICESIMO QUESITO

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

12.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica che stiamo attraversando attualmente.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In



mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, lo stato locativo degli immobili, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

In riferimento al metodo comparativo suddetto, per immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie commerciale lorda rispetto quelli oggetto della presente valutazione, si necessita, prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, considerare le seguenti valutazioni comparative:

- gli immobili sono situati in Castiglione della Pescaia, in via del Delfino n.3;
- lo stato dei luoghi è conforme con quello catastale e con quello urbanistico, ad eccezione della soffitta per la quale sono già state evidenziate le difformità non sanabili;
- indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate ed hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima, hanno evidenziato come a partire dal II^ semestre del 2011 si sia verificato il crollo delle quotazioni degli immobili in genere, più precisamente, come sia venuto a mancare la richiesta di mercato che contribuisce alla parametrizzazione per le stime e le quotazioni di riferimento degli immobili, pertanto, il particolare momento di crisi economica incide in maniera determinante sulle trattative di compravendita immobiliari;
- per quanto detto i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
- interrogazione OMI:



MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTIGLIONE D PESCAIA

Fascia/zona: Centrale/CASTIGLIONE DELLA PESCAIA E ZONE CIRCONSTANTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	3300	4600	L	8,8	19	N
Autorimesse	NORMALE	1400	1850	L	6,3	9	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	6200	L			

Anche per i motivi appena elencati, per l'abitazione si fa riferimento ad abitazioni civili con stato conservativo normale, per cui la valutazione per metro quadro di superficie commerciale lorda è pari a € 3.900,00, mentre per il garage si fa riferimento ad autorimesse con stato conservativo normale, per cui la valutazione per metro quadro di superficie commerciale lorda è pari a € 1.600,00, e per estensione anche applicabile a cantine e soffitte.

VALORE DEGLI IMMOBILI

PIENA PROPRIETA' di Porzione di fabbricato sito in Castiglione della Pescaia, in via del Delfino n.3 e precisamente:

1. Appartamento di civile abitazione con accesso dal civico 3 di via del Delfino, posto al piano secondo con ingresso da scala condominiale senza ascensore e così composto: ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con piccolo ripostiglio, due camere, due bagni, di cui uno senza finestra, uno studio e due balconi, di cui ad uno si accede dalla cucina e uno dal soggiorno;
2. Cantina e garage comunicanti tra loro attraverso una porta, posti al piano terra e dai quali si accede dal cortile esterno;
3. Soffitta con tetto a falde inclinate posta al piano terzo, con accesso da scala condominiale così composta: ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza scoperta (destinazioni abusive).

L'appartamento, la soffitta e la cantina risultano attualmente censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio 104, P.Illa 824, Sub. 17,**

Cat. A/2, Classe 4[^], Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale mq. 131

Rendita catastale € 1.181,40;

il garage risulta attualmente censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio 104, P.Illa 824, Sub. 27, Cat. C/6,**



Classe 8[^], Consistenza mq. 18, Superficie catastale totale mq. 20

Rendita catastale € 101,33;

VALORE LOTTO MERCATO LIBERO

Valore Lotto per la piena proprietà = € 580.900,00

(diconsi Euro Cinquecentoottantamilanovecento/00)

Come sopradetto, però, gli immobili in oggetto risultano vincolati alla Convenzione stipulata con il Comune di Castiglione della Pescaia in data 22.06.2004 (registrata il 9.7.2004 al nr. 2780 agli Atti del Notaio Luciano Giorgetti), la quale riporta all'art.1 che il periodo di validità della convenzione è pari a 30 anni dalla data di stipulazione, e che tale il periodo è rapportato in maniera tale da coincidere con la durata dei vincoli di legge di 20 anni a decorrere dalla data di abitabilità del fabbricato.

Rientrando all'interno del periodo di validità, il prezzo di vendita risulta pertanto vincolato a quanto riportato dalla convenzione stessa all'art.10, ovvero il "criterio per la cessione degli alloggi successiva alla prima"; in particolare questo stabilisce che:

- il prezzo di vendita non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo di prima cessione rivalutata e il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata;
- il prezzo di vendita in tutti i casi di successivo trasferimento dell'alloggio, deve essere aggiornato sulla base della variazione dell'indice ufficiale dell'ISTAT del costo di un fabbricato residenziale, intercorsa tra la data dell'ultimo trasferimento o la data del permesso di abitabilità ed il quarto mese antecedente alla data di trasferimento in atto.

Nel nostro caso la variazione dell'indice è pari a +33,1%, considerando un periodo tra Agosto 2007 e Marzo 2022 (ultimo dato disponibile):



Istituto Nazionale di Statistica



Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
Telefono +39 06 centralino 4673.1
Cod. Fisc. 9011810585
Partita IVA 02124831005

venerdì 3 giugno 2022 - 9.26
Protocollo n. 5605

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo	Fine Periodo	Variazione%
Agosto 2007	Marzo 2022	+33,1%

MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

- il prezzo di vendita deve essere aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e deve essere diminuito da una percentuale di deprezzamento riferita al costo di costruzione dell'alloggio, in base all'età dell'edificio ed in considerazione del suo stato di conservazione:

- da 0 a 5 anni – deprezzamento del 0%;
- da 5 a 10 anni – deprezzamento del 5%;
- da 10 a 20 anni – deprezzamento del 10%;
- da 20 a 30 anni – deprezzamento del 20%;
- oltre 30 anni – deprezzamento del 30%.

Considerando che il fabbricato in oggetto ha 15 anni e risulta in buono stato di conservazione, per il calcolo del deprezzamento è stata considerata una percentuale pari al 6%.

Questa percentuale va applicata al costo di costruzione dell'alloggio riferito all'anno di realizzazione dell'edificio, calcolato considerando la volumetria degli immobili in oggetto e la Tabella dei costi di Costruzione per Nuove Costruzioni a valere per l'anno solare 2007, adottata dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 07 Dicembre 2016 per la tipologia 1.2.0 – Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mq, vuoto x pieno.....	€/mq, sup. utile.....
1.1.0 - Edifici di cui alla categoria 1 classe A.....	210,00.....	.....
1.2.0 - Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	284,00.....	.....
1.3.0 - Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	357,00.....	.....
1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....	483,00.....	.....
1.5.0 - Ospedali, cliniche e case di cura.....	525,00.....	.....
1.6.0 - Scuole dell'obbligo.....	284,00.....	.....
1.7.0 - Scuole superiori/professionali.....	389,00.....	.....
1.8.0 - Ville e abitazioni di lusso.....	525,00.....	.....
1.9.1 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	.....	441,00.....
1.9.2 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	.....	483,00.....
1.9.3 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....	.....	515,00.....

Costo costruzione abitazioni: 284,00 €/mc x 554,16 mc = 157.380,70 €

Deprezzamento: 157.380,70 € x 6% = 9.442,84 €

MASSIMO BIAGINI

INGEGNERE

Per quanto sopra riportato riguardo alla stima del prezzo di cessione, il valore del lotto risulta quindi il seguente:

Prezzo d'acquisto primo trasferimento: 235.165,50 €

(come riportato nell'atto di compravendita registrato dal Notaio Riccardo Menchetti di Grosseto del 17/10/2007, rep. 21272, registrato a Grosseto e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 18/10/2007 ai nn. 10239/17849)

Prezzo di cessione ad oggi: $235.165,50 \text{ €} \times 33,1\% - 9.442,84 = 303.500,00 \text{ €}$

VALORE LOTTO PREZZO CONVENZIONALE

Valore Lotto per la piena proprietà = **€ 303.500,00**

(diconsi Euro trecentotremilacinquecento/00)

VALORE CATASTALE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/1

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale [(€ 1.181,40 + € 101,33) x Coeff. 115,5] = **€ 148.155,00**

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale [(€ 1.181,40 + € 101,33) x Coeff. 126] = **€ 161.624,00**

CONGUAGLIO DEL VALORE DI ESPROPRIO

Si riporta l'estratto della Pec del 15.10.2021 inviata dal Comune di Castiglione della Pescaia:

Su tale appartamento grava però, l'obbligo trascritto, di procedere, quale socio della Coop. Le Rive al conguaglio del valore di esproprio, sul quale è stata pendente una lunga causa con gli eredi definita. Nel contratto di acquisto è riportato tale obbligo.

La cifra del valore di tale conguaglio, risultante dal calcolo millesimale, che a breve verrà inviato a tutti i soci delle diverse cooperative dei 4 lotti del PEEP S.Maria interessati è la seguente:

104	824	17	A/2	131	Fabrizi Gianluca	Via della Tartaruga n. 158041 Castiglione della Pescaia (GR)	16.434,06
104	824	27	C/6	18	Fabrizi Gianluca	Via della Tartaruga n. 158043 Castiglione della Pescaia (GR)	2.250,86

quindi l'unità immobiliare resterà gravata da un debito complessivo nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia di complessivi € 18.714,92, che ha già tutti i titoli per esigerne il pagamento.

REQUISITI SOGGETTIVI

Nel caso di cessioni successive alla prima, i soggetti dovranno possedere i requisiti per l'accesso all'ERP, in riferimento al Regolamento Comunale allegato alla Convenzione, sottoriportato:

Art. 8
(Requisiti soggettivi)



1. Per partecipare al bando di concorso, per l'assegnazione di alloggio di edilizia agevolata/convenzionata, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti alla data di pubblicazione del bando di concorso:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché siano residenti in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile;
- b) avere la residenza anagrafica o l'attività lavorativa nel Comune di Castiglione della Pescaia;
- c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso;
- d) non essere titolare di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi anche sfiti, ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della L. 27.7.1998, n.392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, le 800.000 lire annue;
- e) non avere conseguito un reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore al limite previsto dalla deliberazione del C.I.P.E. vigente al momento del bando e determinato ai sensi dell'art. 21 della L. 457/78 successive modificazioni ed integrazioni e non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti con riferimento all'anno indicato nel bando di concorso;
- f) non avere ottenuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti Pubblici, ad esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- g) non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca;
- h) non occupare un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

I requisiti di cui alle lettere c), d), f), g), h) debbono essere posseduti anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione e debbono sempre permanere in costanza del rapporto.

GROSSETO 1/06/2022

CON OSSERVANZA IL C.T.U.

ING. MASSIMO BIAGINI

GIÀ ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
4. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. CONVENZIONE