

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 18/2023 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

Giudice dell'esecuzione: Ill.ma Dott.ssa Cristina Niccolò

Relazione tecnica di stima

Grosseto, Marzo 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Stefano Biserni

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Stefano Biserni, nato a Grosseto il 15/07/1968, codice fiscale BSR SFN68L15E202V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.288, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Monte Rosa 15C, veniva incaricato dall'Ill.ma Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina Niccolò, di redigere perizia estimativa del compendio pignorato di proprietà del soggetto esecutato.

Al CTU nominato venivano posti i seguenti quesiti:

1° QUESITO

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

2° QUESITO

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

3° QUESITO

- **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

4° QUESITO



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

5° QUESITO

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

6° QUESITO

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

7° QUESITO

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

8° QUESITO

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

9° QUESITO

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



esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10° QUESITO

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

11° QUESITO

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

12° QUESITO

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

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Pier Francesco Rechichi, e l'esperto impiantista ing. Riccardo Catocci, il giorno 25 Gennaio 2024 alle ore 10,15 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

Allegato A (verbale immissione in possesso)

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e rispondere ai quesiti formulati.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



1° QUESITO:

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato verificato che in data 27/09/2021 è stata rilasciata dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale prevista dall'art.567 c.p.c, a firma del Dott. Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), depositata in atti e relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento relativamente all'immobile oggetto di stima, ubicato a Bagno di Gavorrano, in via 25 Aprile n. 3, di cui alla Procedura Esecutiva n° 115/2021 R.G.E.I., oltre al quadro sinottico delle provenienze al ventennio e alle visure storiche degli immobili.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare ed integrare la documentazione sino a tutto il 20/02/2024 relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali, stato attuale)

*NOTA

"Nella relazione notarile il bene viene così descritto:

*Comune di Gavorrano (Gr) gli immobili riportati nel catasto di Grosseto:
Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via Venticinque Aprile n.3, di vani 4 riportato nel NCEU al foglio 82 particella 689 subalterno 16, rendita Euro 309,87.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla via 25 Aprile n.3 di mq 12 riportato nel NCEU al foglio 82, particella 689, subalterno 24, rendita Euro 29,75.*

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso gli uffici

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



pubblici competenti, visti i titoli di provenienza e consultati i registri dell'agenzia del territorio di Grosseto, ritiene il bene interamente identificabile, come segue:

Compendio immobiliare composto da un appartamento e garage, posto nella frazione di Bagni di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR), in Via XXV Aprile n. 3, censito al Catasto Urbano di detto comune come segue:

-Foglio 82, Particella 689 sub. 16, Via XXV Aprile, piano 2 , interno 3 , categoria A/2, classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87;

-Foglio 82, Particella 689 sub. 24, Via XXV Aprile, piano S1 , categoria C/6, classe 3 , consistenza 12 mq, rendita € 29,75.

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c e da me ulteriormente verificato, il *bene oggetto di stima*, è *pervenuto agli attuali proprietari*,-----, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Baldassarri Roberto del 9 maggio 2007 al numero di registro generale 8065 e numero di registro particolare 4719 da -----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Gavorrano (GR) di cui alla procedura.

-----per i diritti pari a 9/9 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato al NCT a foglio 82 Part 21, immobile soppresso e che ha generato l'ente urbano riportato al nct foglio 82 particella 689 , su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Graziosi Sergio del 28 gennaio 1995 rep. 8841 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Grosseto in data 9 febbraio 1995 al numero registro generale 1789 e numero di registro particolare 1255 da -----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Gavorrano (GR) di cui alla

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



procedura.

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI AL VENTENNIO

Così come riportato dal certificato notarile depositato in atti e da me ulteriormente verificato, si riportano le formalità al ventennio e fino a tutto il 21/12/2024 relativamente ai beni oggetto della presente perizia.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Baldassarri Roberto del 9 maggio 2007 repertorio n. 23823/12481 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 10 maggio 2007 al numero generale 8066 e al numero particolare 2402 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 170.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 340.000,00, durata 20 anni, a-----

riportato in NCEU a Foglio 82 Particella 689 Subalterno
16 riportato in NCEU a Foglio 82 Particella 689
Subalterno 24

b)Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso II Tribunale Di Grosseto del 5 febbraio 2023 repertorio n. 78 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 20 febbraio 2023 al numero generale 2926 e al numero particolare 2104 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

riportato in NCEU a Foglio 82 Particella 689 Subalterno
16 riportato in NCEU a Foglio 82 Particella 689
Subalterno 24

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



Nell'elenco trascrizioni che si inserisce come allegato C è riportata la seguente annotazione sul bene:

-ANNOTAZIONE del 26/06/2008 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 9182 Pubblico ufficiale MACCARINI GABRIELE FRANCO Repertorio 48832/18029 del 01/04/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 524 del 1999.

Tale annotazione non riguarda i soggetti interessati alla presente procedura.

In allegato si riporta l'intera formalità.

Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)

2° QUESITO

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

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Pier Francesco Rechichi, e l'esperto impiantista ing. Riccardo Catocci, il giorno 25 Gennaio 2024 alle ore 10,30 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

2a) LA LOCALITÀ E LA ZONA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato a Bagno di Gavorrano.

Bagno di Gavorrano è una frazione del comune italiano di Gavorrano, nella provincia di Grosseto, in Toscana.

Il borgo è distante 3 km dal capoluogo comunale, ed è diventato oggi il vero centro del comune, essendo il più popolato e il più fornito di numerosi impianti e servizi.

La frazione è sorta attorno ad un antico bagno termale che la tradizione riferiva ai tempi di Nerone e per questo era conosciuto come *Bagno di Nerone*. Fino agli anni cinquanta era possibile giovare delle acque solfuree, che erano raccolte in vasche, visibili in alcune foto d'epoca; successivamente, probabilmente a causa dell'attività estrattiva della

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



miniera, il livello idrostatico si abbassò e le acque termali scomparvero (la scomparsa delle acque avvenne nel luglio del 1955). Infatti la miniera ha ancora delle gallerie allagate che continuamente vengono edotte grazie alla presenza di impianti di pompaggio, questo per evitare problemi di assesto idrogeologico nella zona.

Il paese gode di una buona posizione per la vicinanza a Follonica e alle spiagge del litorale.

2b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'accesso al fabbricato avviene da via XXV Aprile civico 3, accedendo tramite portone in legno a doppia anta, al vano scala condominiale. L'immobile è tre piani fuori terra con un piano garage sottostante e l'appartamento in oggetto è collocato al piano secondo.

L'edificio a forma di parallelepipedo è realizzato con struttura in cemento armato e latero- cemento, copertura a padiglione con manto di tegole in laterizio e canali di gronda in rame. Il fabbricato è costituito da un piano terra e ulteriori due piani superiori residenziali, con terrazze a sbalzo in cemento armato, per entrambi i piani su tutti i prospetti frontali, mentre al piano terra sono presenti dei piccoli spazi giardino. Le facciate sono rifinite in intonaco bianco, e in cemento faccia vista presente su gronde e terrazze, con persiane alla fiorentina ed infissi in legno.

L'accesso all'appartamento, posto al piano secondo, avviene tramite portoncino in legno ad anta singola, direttamente sul locale di soggiorno di circa 22,20 mq, con altezza di circa 2,70 ml, dotato di angolo cottura, porta finestra a doppia anta in legno e rifinito con pavimento in mattonelle di gres porcellanato quadrate, di grande formato, con colorazione effetto marmorizzato chiaro, disposte a ricorsi orizzontali allineati, battiscopa in legno e pareti di intonaco civile tinteggiato in bianco. La terrazza esterna che affaccia sul soggiorno di circa mq 9,60 ha una piletta per l'acqua ed è rifinita con parapetto in cemento, cimasa in cotto e pavimento in gres porcellanato con mattonelle quadrate disposte in orizzontale, in colorazione beige.

Dal soggiorno, tramite porta in legno tamburato si accede al disimpegno notte.

Un lungo corridoio per la zona notte di circa 3,50 mq, consente l'accesso a tutti gli altri vani dell'appartamento, due camere, un bagno e una terrazza accessibile dalla camera matrimoniale.

Il bagno di circa 7,28 mq è dotato di finestra, lavabo e sanitari con vasca, è rifinito con rivestimento in mattonelle rettangolari di ceramica smaltata, in gres porcellanato effetto marmo in color chiaro così come il pavimento.

Le camere hanno finiture simili, dotate di finestre e porte in legno, pavimento con mattonelle in gres porcellanato quadrate, di grande formato, con colorazione effetto marmorizzato chiaro, disposte a ricorsi orizzontali, battiscopa in legno ed intonaco civile

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



tinteggiato in bianco. La camera singola misura 8,22 mq, la matrimoniale di 14,68 è dotata di una terrazza di circa 5,41mq ed è rifinita in modo del tutto simile a quella presente in soggiorno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a caldaia indipendente, radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia e antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione impiantistica a firma del tecnico, nominato per la presente procedura.

Il compendio immobiliare è dotato anche di un locale garage rettangolare posto al piano interrato di circa 12,17 mq, con altezza di circa 2,52 mq, apribile con saracinesca in lamiera e rifinito in intonaco civile e pavimento in gres porcellanato.

Allegato D (documentazione fotografica)

2C) APPREZZAMENTI GENERALI

APPREZZAMENTI GENERALI Esternamente l'appartamento si presenta in normale stato conservativo, internamente sono da realizzare alcune opere di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura di murature ed infissi e il risanamento di alcune piccole tracce di umidità.

Anche il garage si presenta in normale stato conservativo.

2D) CONSISTENZA E DATI METRICI

Superficie utile singoli ambienti

Appartamento Piano Secondo

-Soggiorno + Angolo cottura	.....	≈mq	21,20
-Disimpegno	.....	≈mq	3,50
-Camera n.1	.....	≈mq	8,22
-Camera n.2	.....	≈mq	14,68
-Bagno n.1	.....	≈mq	7,28
		
	tot	≈mq	54,88
-Terrazza n.1	.....	≈mq	9,38
-Terrazza n.2	.....	≈mq	5,41
	Tot.....	≈mq	14,79

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Superfici calcolate al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, di muri perimetrali e interni fino ad un massimo del 10 % dell'intera

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



superficie dell'immobile con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori. I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre)

-Appartamento	≈ mq 60,88 x 1,0 =	.....≈mq	60,88
-Terrazza	≈ mq 14,79 x 0,25 =	.....≈mq	3,69
	<u>Sommano</u>	<u>≈mq</u>	<u>64,57</u>
-Garage	≈ mq 13,38 x 0,50 =	.....≈mq	6,69

Totale superficie commerciale 71,26 mq

2E) DATI CATASTALI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Compendio immobiliare composto da un appartamento e garage, posto nella frazione di Bagni di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR), in Via XXV Aprile n. 3, censito al Catasto Urbano di detto comune come segue:

-Foglio 82, Particella 689 sub. 16, Via XXV Aprile, piano 2 , interno 3 , categoria A/2, classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87;

-Foglio 82, Particella 689 sub. 24, Via XXV Aprile, piano S1 , categoria C/6, classe 3 , consistenza 12 mq, rendita € 29,75.

L'amministratore di condominio ha fornito le indicazioni sui millesimi di proprietà del compendio immobiliare appartamento con garage, ai quali competono millesimi 84,90 delle parti comuni. Secondo quanto dichiarato dall'amministratore alla data del 31.12.2023 le somme dovute e scadute da bilancio di previsione dai i proprietari dell'immobile ammontano ad €.295,75.

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento e ne consentono l'esatta individuazione ad eccezione della *nota sotto riportata, ad eccezione del numero civico non riportato nel pignoramento e del piano.

Il compendio risulta comunque identificabile con i corretti riferimenti catastali riportati nel pignoramento.

Descrizione da pignoramento:

Appartamento in Gavorrano, Frazione Bagno di Gavorrano, via XXV Aprile, contraddistinto dal numero interno 9, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio e due terrazzi al piano secondo, corredato di garage al piano primo sotto strada. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 82, mappale 689, sub 16, cat A/2, classe 1, vani 4, r.c. euro 309,87 e al foglio 82, mappale 689, sub 24, cat C/6, classe 3, mq 12, r.c. euro 29,75. Confini: proprietà condominiale su più lati, Krip salvo se altri.

Descrizione attuale

Compendio immobiliare composto da un appartamento e garage, posto nella frazione di Bagni di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR), in Via XXV Aprile n. 3, censito al Catasto Urbano di detto comune come segue:

-Foglio 82, Particella 689 sub. 16, Via XXV Aprile, piano 2 , interno 3 , categoria A/2, classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87;

-Foglio 82, Particella 689 sub. 24, Via XXV Aprile, piano S1 , categoria C/6, classe 3 , consistenza 12 mq, rendita € 29,75.

Confini:

l'appartamento oggetto della presente perizia di cui al foglio 82 particella 689, sub 16, int. 9 posto al piano secondo confina a nord ed est con corte privata del piano terra sub 4, ad

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



ovest con altro appartamento di cui al sud foglio 82 particella 689 sub 17, int.10 , a sud con vano scala condominiale.

Il garage di cui al foglio 82 particella 689, sub 24 confina con la rampa comune, e lateralmente con altri due garage censiti al foglio 82 particella 689, sub 23 e sub 25.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

4A) SITUAZIONE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da:

un appartamento, posto nella frazione di Bagni di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR), in Via XXV Aprile n. 3, censito al Catasto Urbano di detto comune come segue:

-Foglio 82, Particella 689 sub. 16, Via XXV Aprile, piano 2 , interno 3 , categoria A/2, classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87;

Un garage *nello stesso immobile censito al:*

-Foglio 82, Particella 689 sub. 24, Via XXV Aprile, piano S1 , categoria C/6, classe 3 , consistenza 12 mq, rendita € 29,75.

4B) CONGRUITA' CATASTALE

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative all'appartamento giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto sono sostanzialmente conformi allo stato attuale rilevato.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Operativo del Comune di Gavorrano è stato approvato D.C.C. n° 51 del

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



21/11/2022.

L'immobile in oggetto ricade nei "tessuti della città contemporanea" TCC1 Art.28 tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti (art.28)

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

6A) CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

6.1 – REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano, lo stato attuale risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

1-Concessione edilizia n. 3751 del 13/09/1999 e variante di definitiva consistenza.

Lo stato concessionato risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale, fatta eccezione per alcune metrature riportate sugli ambienti che non coincidono con quelle realmente misurate.

Queste variazioni non comportano delle incongruenze fatta eccezione per la metratura della camera singola che nello stato attuale risulta sotto i 9 metri quadrati di superficie minima, necessaria perché possa essere utilizzata come camera.

6.2 – REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

Si evidenzia la necessità di regolarizzare lo stato attuale per le non conformità sopra rilevate.

Le difformità potranno essere rese conformi attraverso la presentazione di una pratica in edilizia CILA con lavori già terminati, con pagamento di relativa sanzione, al fine rendere conforme lo stato attuale.

Per quanto attiene la camera dovrà cambiare necessariamente destinazione d'uso, come vano ripostiglio, sgombero.

6B) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Presso gli uffici comunali di Grosseto si è verificato un deposito di abitabilità del 29/092001 prot.15044.



Allegato E (Titoli edilizi)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il compendio pignorato è formato da una unità immobiliare e dal relativo garage pertanto si ritiene poco opportuno procedere alla costituzione di due distinti lotti di vendita, si procederà alla formazione di un unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intera piena proprietà.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

9A) DISPONIBILITÀ DEL BENE

Trattasi di un appartamento attualmente utilizzato dal figlio del proprietario.



9B) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE E TITOLI DI POSSESSO

Il bene in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari,----- per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Baldassarri Roberto del 9 maggio 2007 al numero di registro generale 8065 e numero di registro particolare 4719 da ----- di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Gavorrano (GR) di cui alla procedura.

Non risultano presenti contratti di affitto opponibili alla procedura.

Allegato F (Titolo di possesso)

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

L'immobile non risulta occupato dal *coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.*

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria sugli immobili oggetto di stima, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima servitù pubbliche o usi civici puntuali.

Il fabbricato è plurifamiliare per le parti comuni, come per la quota proporzionale di comproprietà delle cose, spazi e impianti comuni per legge e/o destinazione si applicheranno le norme da codice civile e regolamento condominiale.

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com



RISPOSTA AL 12° QUESITO:

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

12A) CRITERIO DI STIMA

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile, ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il *valore di mercato* è dunque l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

12B) VALUTAZIONI E VARIABILI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato del bene, la consistenza dell'unità, eventuale presenza di vincoli, situazione di mercato, ect...

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo



semestre 2022), in comune di Monte Argentario, zona periferica (Campone e zone circostanti), per fabbricati a destinazione residenziale, si hanno le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	2,5	3,5	L

Da un approfondimento con le agenzie immobiliari di zona, anche in considerazione delle caratteristiche, dei pregi e dei limiti del bene, e della pratica da effettuare per legittimare alcune non conformità edilizie interne, si ritiene di poter ipotizzare un valore compreso tra quelli in tabella come riferimento minimo al metro quadro, ovvero circa 1.350,00 euro.

12C) VALORE DELL'IMMOBILE

Superficie per il calcolo del valore commerciale

TOTALE \approx mq 71,26

Valore commerciale mq 71,26 x 1350,00 €/mq = **96.201,00 €**

arrotondato in €. 96.200,00 euro

(novantaseimiladuecento/00)



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento con relativo garage posto in Bagno di Gavorrano frazione di Gavorrano, al numero 3 di via XXV Aprile.

L'accesso all'appartamento, posto al piano secondo, avviene tramite portoncino in legno ad anta singola, direttamente sul locale di soggiorno di circa 21,20 mq, dotato di angolo cottura, porta finestra a doppia anta in legno, dalla quale si accede alla terrazza esterna che affaccia sul soggiorno di circa mq 9,38.

Dal soggiorno, tramite porta in legno tamburato si accede al disimpegno notte.

Un lungo corridoio per la zona notte di circa 3,50 mq, consente l'accesso a tutti gli altri vani dell'appartamento, due locali adibiti a camera per complessivi 22,90 mq, un bagno di circa 7,28 mq e una terrazza di circa 5,41 mq accessibile dalla camera matrimoniale.

L'appartamento è dotato di un garage al piano interrato di circa 12,17 mq. Il tutto censito al Catasto Urbano del comune di Gavorrano come segue:

- Foglio 82, Particella 689 sub. 16, Via XXV Aprile, piano 2 , interno 3 , categoria A/2, classe 1 , consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 309,87;
- Foglio 82, Particella 689 sub. 24, Via XXV Aprile, piano S1 , categoria C/6, classe 3 , consistenza 12 mq, rendita € 29,75.

I

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 96.200,00 euro

Diconsi : euro (novantasemiladuecento/00)

Alla presente relazione depositata digitalmente, allega:

- Allegato A (verbale immissione in possesso)
- Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali, stato attuale)
- Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)
- Allegato D (documentazione fotografica)
- Allegato E (titoli edilizi)
- Allegato F (titolo di possesso)
- Allegato G (costituzione lotto di vendita)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stefano Biserni

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

