

TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA GIUDIZIARIA

n. 138/2023_{RGEI}

PROMOSSA DA:

BCC NPLs 2019 S.r.l.
c.f. 05033050260

CONTRO:

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Cristina Nicolò

Il Custode Giudiziario
Avv. Luca Di Paola

Esperto stimatore
Arch. Elena Fredianelli

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 138/2023.

In data 23/04/2024 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di *bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.*

Di seguito dell'elenco dei compiti assegnati dal giudice dell'esecuzione all'esperto stimatore:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

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

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

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

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

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi

identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

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

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

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero 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) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

Le operazioni peritali sono iniziate ufficialmente il giorno 17/06/2024 data in cui è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Luca di Paola, che redigeva il verbale di accesso.

Quesito n. 1

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

1.1 Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione all'Agenzia del Territorio.

La sottoscritta ha altresì accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

Quesito n. 2

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

2.1 Provenienza ultraventennale

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata. L'atto di provenienza ultraventennale è presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile _____ notaio in Corleone. Di seguito si sintetizza:

All'esecutato _____ il terreno (ex p.lla 334) è pervenuto:

- in parte per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 31/05/2006 rep. 170046/49276 notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto trascritto il 16/06/2006 ai nn. 10718/6750 da potere di _____ nato il _____ nella sezione D si precisa:

La parte acquirente si obbliga di lasciare fuori recinzione una striscia di terreno ad uso di

strada sul confine ovest larga metri lineari 2,50 (due virgola cinquanta) che unitamente ad altra striscia lasciata libera dagli altri appezzamenti adiacenti a tale confine, costituisce una **strada** larga metri lineari 5 (cinque) gravata da servitù di passo anche con mezzi meccanici per l'accesso a tutti gli appezzamenti. La parte acquirente prende atto che il confine con la proprietà non è, in loco, quello di diritto: pertanto la parte acquirente si impegna ad ogni necessaria verifica accettando, in contraddittorio con il tecnico della proprietà quanto ne risulterà.

La parte acquirente è a conoscenza che sull'immobile come sopra acquistato grava vincolo di destinazione a favore del Comune di Grosseto trascritto a Grosseto il 9 agosto 2005 al numero 8784 del registro particolare, le cui pattuizioni la parte acquirente si obbliga di rispettare.

- in parte per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 26/05/2003 rep. 157729/41992 Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto trascritto il 13/06/2003 ai nn. 9341/6514 da potere di _____ nato il _____ e nata il _____

Nella sezione D si precisa:

La parte acquirente si obbliga di lasciare fuori recinzione una striscia di terreno ad uso di strada sul confine ovest larga metri lineari 2,50 (due virgola cinquanta) che unitamente ad altra striscia lasciata libera dagli altri appezzamenti adiacenti a tale confine, costituisce una **strada** larga metri lineari 5 (cinque) gravata da servitù di passo anche con mezzi meccanici per l'accesso a tutti gli appezzamenti. La parte acquirente prende atto che il confine con la proprietà non è, in loco, quello di diritto: pertanto la parte acquirente si impegna ad ogni necessaria verifica accettando, in contraddittorio con il tecnico della proprietà quanto ne risulterà.

Si segnala pertanto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26/07/2005 rep. 166542 notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto trascritto il 9/08/2005 ai nn. 13957/8784 a favore di Comune di Grosseto contro

Quesito n. 3

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

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

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

3.1 Visure catastali

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate ed acquisita la planimetria dell'immobile presso all'Agenzia del Territorio di Grosseto. È stato altresì reperito l'atto di provenienza presso l'Archivio notarile.

3.2 Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

Il titolo di provenienza, come sopra rappresentato, (per la quota di ½ in regime di separazione dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 31/05/2006 rep. 170046/49276 notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto trascritto il 16/06/2006 ai nn. 10718/6750 da potere di

e in parte per la quota di ½ in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 26/05/2003 rep. 157729/41992 Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto trascritto il 13/06/2003 ai nn. 9341/6514 da potere di) riguarda un appezzamento di terreno ortivo, censito in Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 102 particella 334. I confini indicati sono:

L'annesso agricolo presente sul fondo venne realizzato con Permesso di costruire n. 196 del 3 agosto 2005.

Si indicano di seguito i nuovi confini: il compendio immobiliare confina a Nord con la particella 333 foglio 102 intestata a , a Sud con la particella 335 foglio 102 intestata a F , ad Ovest con la particella 339 intestata a e con la particella 340 foglio 102 intestata a e C , ad Est con la particella 1054 foglio 102 intestata a

Si segnala che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 4

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

4.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Vista la Relazione Notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dallo Studio Notarile Dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 138/2023 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01								
C.F.	102	1119		C/2	3	19 mq	TOTALE 109 MQ	€ 35,33
Indirizzo: VIA S. ROCCO SNC PIANO T								
Intestati:								
nato a GROSSETO (GR) il C.F.								
) Proprietà 1/1								

Relativamente ai suddetti beni ed al soggetto esecutato, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

Iscrizione nn. 7382/833 del 28/06/2013 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2013 Rep. 185435/60966 Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto a favore di Banca della Maremma – Credito cooperativo Soc. Cooperativa di Grosseto – Sede Grosseto CF 00102180536 Domicilio ipotecario eletto a Grosseto C.so Carducci, 14 contro nato a Grosseto il capitale €140.000,00 totale 280.000,00 e durata anni 30 (La suddetta formalità riguarda anche altri immobili)

Trascrizione n. 18993/14624 del 04/12/2023 verbale di pignoramento immobili del 7/11/2023 rep. 833 emesso dall'U.N.E.P. Tribunale di Grosseto a favore di BCC NPLS 2019 s.r.l. con sede a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1 c.f. 05033050260 contro nato a Grosseto il

Quesito n. 5

5) *acquire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui*

all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 Certificato di destinazione Urbanistica

La sottoscritta ha acquisito il CDU presso l'Ufficio Pianificazione del Comune di Grosseto, richiesto in data 8/10/24 prot. 143184, lo stesso è stato rilasciato in data 10/10/2024 e conferma la destinazione ortiva dell'area in cui ricade l'annesso agricolo con le sue pertinenze, oggetto della presente procedura esecutiva. Detta area ortiva, di cui all'art. 92 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, è assimilata alla zona omogenea "E" di cui alle zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68.

5.2 Autorizzazioni edilizie

L'annesso agricolo di cui alla presente procedura esecutiva è stato realizzato con P.E. 1585 del 2005 e Permesso di costruire n. 196 del 3 agosto 2005.

Si trattava di un annesso agricolo da realizzarsi ai sensi dell'art. 20 del previgente PRG su lotto di superficie inferiore a mq 1000 e volume di mc 50, altezza media interna di ml 2,40 n. 2 finestre con davanzale impostato a ml 1,40 dal piano di calpestio, un w.c. e smaltimento reflui attraverso fossa Imhoff.

All'interno della P.E. è presente copia dell'atto unilaterale d'obbligo, che si allega, redatto ai sensi dell'art. 20 della Variante al PRG ai sensi della LRT 64/1995 e smi sottoscritto dai Sigg.

a seguito dell'ottenimento della concessione per la realizzazione della struttura; con tale atto i comproprietari del terreno costituivano nei confronti del Comune di Grosseto; i seguenti vincoli impegnandosi a:

- alla demolizione di manufatti precari (boxes in tavolame ed in lamiera, capanni o volumi in fibrocemento o altro) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto (...);
- alla realizzazione di impianti di irrigazione a bassa pressione, o a goccia (...)
- al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale inerte, rottami (...)
- e impegnandosi altresì:
- a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso da realizzare;

- ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento (...)

5.3 Difformità rilevate rispetto alla P.E.1585/2005

Il manufatto è stato costruito in difformità rispetto alla pratica edilizia 1585/2005

Nel database comunale delle pratiche edilizie netbuk è stata rilevata infatti l'esistenza di una pratica di Accertamento di conformità in sanatoria la P.E. 627/2014 pratica registrata il 2/07/2014 prot. 74172 presentata a firma del Geom.

Tuttavia, a seguito della richiesta di visione di tale pratica, la stessa è risultata non presente in archivio o comunque non rintracciabile.

Esaminati comunque i contenuti dei documenti presenti nel database e con l'aiuto del Geom. che ha fornito alla sottoscritta parziale copia della documentazione a suo tempo consegnata, sono stati ricostruiti gli atti facenti parte della pratica di accertamento di conformità in sanatoria.

La P.E. suddetta venne presentata facendo seguito ad un verbale di P.M. nel quale vennero alla luce una serie di difformità dal permesso di costruire ed in particolare:

- la differente localizzazione del manufatto all'interno dell'area di pertinenza;
- l'inversione della porta di accesso prevista sul lato più corto con la finestra prevista sul lato più lungo;
- il marciapiede perimetrale realizzato in pezzame di travertino anziché in battuto di cemento o blocchi di tufo
- il bagno è stato realizzato di dimensioni inferiori a quelle previste

La pratica risultava altresì carente di documentazione:

- computo metrico estimativo;
- certificato di idoneità statica;
- dichiarazioni di conformità oppure di rispondenza degli impianti elettrico e idrosanitario alla vigente legislazione in materia;

Tra la documentazione fornita dal Geom. si rileva la comunicazione prot. 111056 del 13/10/2014 a firma del Funzionario Responsabile, con la quale veniva comunicato l'avvio del procedimento per l'emissione del provvedimento di DINIEGO e nella quale si assegnava il termine di 10 giorni per l'integrazione della pratica e la disapplicazione del provvedimento di diniego.

La pratica non venne tuttavia integrata ed il provvedimento di diego evidentemente emesso anche se non ufficialmente reperito.

Non sono menzionate negli atti di cui sopra ulteriori difformità che di seguito si descrivono:

- cucina in muratura
- veranda in legno parzialmente chiusa a protezione della porta di accesso
- piccolo manufatto precario tipo box in tavolame e lamiera

5.4 Sanabilità degli illeciti

Con riferimento alle difformità rilevate si riferisce quanto segue:

quanto formava oggetto della pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria può essere regolarizzato mediante la presentazione di una nuova istanza, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 e dell'art. 209 della L.R. 65/2014, finalizzata a legittimare le opere realizzate in assenza/difformità dal titolo edilizio dovuto al momento della loro realizzazione.

Stante la presenza sull'area oggetto di procedura giudiziaria, del vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde, i piedi degli argini, risulta altresì necessario presentare contestualmente la Domanda di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Quanto invece alla veranda in legno ed alla cucina in muratura, tali opere non risultano sanabili in quanto non previste dalle norme e devono pertanto essere demolite.

La certificazione di agibilità inesistente per i motivi sopradescritti, potrà essere acquisita, ai sensi dell'art. 24 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e ai sensi artt. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014, l'avente titolo infatti, può provvedere alla regolarizzazione mediante deposito di nuova certificazione, sostenendo le spese tecniche per la redazione della pratica a firma di professionista abilitato.

Si stima che il costo per la demolizione e rimozione dei manufatti non sanabili, la presentazione del nuovo accertamento di conformità in sanatoria e di compatibilità paesaggistica, il pagamento dell'oblazione, la redazione della pratica di agibilità nonché i costi per il tecnico incaricato: a corpo, €10.000,00 (euro diecimila/00)

Quesito n. 6

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

L'A.P.E. attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione.

In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi come precisato nell'appendice A del D.M.:

- A. fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq;
- B. edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione;
- C. edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione;

D. edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici;

E. edifici adibiti a luogo di culto;

F. i ruderi;

G. i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico;

H. i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per l'immobile oggetto di analisi non è stato redatto l'A.P.E in quanto "edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici" (lettera D dell'appendice A del D.M. 26/06/2015).

Quesito n. 7

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

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un appezzamento di terreno ortivo sul quale è presente un piccolo annesso agricolo in muratura; è ubicato nel Comune di Grosseto, loc. Recco; Via di San Rocco snc al piano terra; (dalla S.P. delle Collacchie imboccando la traversa a sinistra in corrispondenza dell'insegna del ristorante ~~XXXXXXXXXX~~, si precorre la strada a sterro; dopo circa 500 m sulla sinistra vi è il cancello di accesso all'appezzamento di terreno).

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 102 p.lla 1119 Categoria C/2, classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale totale 109 mq Rendita € 35,33

La superficie calpestabile del manufatto è pari mq 17,20 la superficie lorda è invece pari a mq 21,30 e l'altezza media interna è pari a ml 2,40

Il terreno, come risulta dall'atto di provenienza misura una superficie catastale di mq 835 e reale come specificato, di mq 941. Ha una forma rettangolare i cui lati misurano approssimativamente ml 36,00 x 26,00.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è inserito in un'area destinata dal vigente strumento urbanistico ad orti sociali ed aree ortive di cui all'art. 92 delle NTA dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero.

Si tratta di una porzione di territorio pianeggiante che risulta, come altre nel comune di Grosseto, fortemente parcellizzata. Ciascun appezzamento è caratterizzato dalla presenza di un manufatto per il rimessaggio attrezzi. Il previgente Piano Regolatore Generale, nel tentativo di disciplinare le caratteristiche dimensionali ed architettoniche di tali manufatti aveva messo a punto una specifica norma (Art. 20 delle NTA della Variante per il Territorio Aperto) che dettava parametri dimensionali massimi nonché caratteristiche costruttive e che auspicava un riordino dei fondi condizionando la realizzazione degli annessi alla rimozione di tutti i manufatti non regolari eventualmente presenti.

Il piccolo annesso agricolo in muratura, autorizzato con P.E. 1585 del 2005 e Permesso di costruire n. 196 del 3 agosto 2005, ha una sola elevazione, è costituito da un unico locale e provvisto di servizio igienico. I reflui vengono smaltiti attraverso una fossa imhoff. È stato realizzato con blocchi di laterizio lasciati esternamente a facciavista, il tetto è a capanna con travi in legno visibili dall'interno.

Sul terreno, che al momento del sopralluogo non risultava coltivato, sono presenti alcune piante d'olivo ed alcuni alberi ombreggianti.

A protezione della porta di accesso dell'annesso è presente una veranda in legno parzialmente chiusa, realizzata abusivamente e non regolarizzabile.

Come per la veranda è stato rilevato, ai margini del terreno, un piccolo manufatto precario tipo box in tavolame e lamiera, anch'esso non regolare.

Sul terreno è presente una cisterna della capienza di mc 3,00 per l'accumulo dell'acqua per l'irrigazione, erogata dal Consorzio Bonifica da maggio ad ottobre.

Confini: il compendio immobiliare confina a Nord con la particella 333 foglio 102 intestata a _____, a Sud con la particella 335 foglio 102 intestata a _____, ad Ovest con la particella 339 intestata a _____ e _____ e con la particella 340 foglio 102 intestata a _____ a e _____, ad Est con la particella 1054 foglio 102 intestata a _____.

Quesito n. 8

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

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà per l'intero al soggetto esecutato Sig. _____. Considerando le caratteristiche del compendio, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, la sottoscritta esprime pertanto compiuto giudizio di indivisibilità e procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita.

Quesito n. 9

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto verificato durante i sopralluoghi effettuati ed quanto attestato dall'Agenzia delle Entrate in data 26/04/24 a seguito della istanza prot. 26405 del 26/04/2024, ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare risulti LIBERO ad ogni effetto di legge. L'attestazione, che si allega per completezza, precisa che le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria che a nome di _____ nato a Grosseto (GR) il _____ come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto l'immobile della procedura.

Quesito n. 10

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sui beni pignorati è presente il vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 Art. 142 lett. c) (aree tutelate per legge: fiumi torrentoi corsi d'acqua e relative sponde, i piedi degli argini) Pericolosità geologica classe 3 pericolosità idraulica classe 2.

I beni sono altresì sottoposti ai vincoli di cui all'atto unilaterale d'obbligo, che si allega, redatto ai sensi dell'art. 20 della Variante al PRG ai sensi della LRT 64/1995 e smi sottoscritto dai Sigg. _____ e _____ a seguito dell'ottenimento della concessione per la realizzazione della struttura; con tale atto i comproprietari del terreno costituivano nei confronti del Comune di Grosseto; i seguenti vincoli impegnandosi a:

- alla demolizione di manufatti precari (boxes in tavolame ed in lamiera, capanni o volumi in fibrocemento o altro) eventualmente presenti sul fondo;
 - al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto (...);
 - alla realizzazione di impianti di irrigazione a bassa pressione, o a goccia (...)
 - al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale inerte, rottami (...)
- e impegnandosi altresì:
- a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso da realizzare;
 - ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento (...)

Quesito n. 11

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

11.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè ottobre 2024, si potrebbe verificare.

Non sono stati reperiti dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene

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

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

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.

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali.

Sono inoltre stati analizzati un certo numero di atti di compravendita di beni analoghi a quello oggetto di stima e posti all'interno della medesima area ortiva o aree ortive limitrofe; sono stati estrapolati i seguenti dati:

Pro gr.	Dati atto compravendita	Dati catastali immobili	Prezzi dichiarati nell'atto
-	Atto notaio	Catasto Fabbricati	€19.000

	<p>rep. n. 4295 Racc. n. 3033 del 15/09/2016 Registro generale 11654 Registro Particolare 8408</p>	<p>Comune di Grosseto Foglio 108 p.lla 171 categoria C/2, classe 1, consistenza catastale mq 16, e rendita catastale di Euro 20,66</p> <p>L'area sulla quale insiste il predetto fabbricato con la pertinente corte esclusiva è rappresentata nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel Foglio 108 con la particella 235 (Ente Urbano di Mq. 493)</p>	
1	<p>Atto notaio rep. n. 11264 Racc. n. 7746 del 04/12/2020 Registro generale 15281 Registro Particolare 11152</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 102 p.lla 429 categoria C/2, classe 1, consistenza catastale mq 20, superficie catastale mq 75 e rendita catastale di Euro 59,91</p> <p>L'area sulla quale insiste il predetto fabbricato con la pertinente corte esclusiva è pure rappresentata nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel Foglio 102 con la particella 429 (Ente Urbano di Mq. 600)</p>	€ 37.000
2	<p>Atto notaio rep. n. 54781 Racc. n. 35704 del 13/09/2021 Registro generale 15091 Registro Particolare 11370</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 102 p.lla 702 sub. 1 categoria C/2, classe 6, consistenza catastale mq 13, superficie catastale mq 34 e rendita catastale di Euro 38,94</p> <p>L'area sulla quale insiste il predetto fabbricato con la pertinente corte esclusiva è pure rappresentata nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel Foglio 102 con la particella 701 (Ente Urbano di Mq. 181) nonché area agricola di mq 799 Foglio 102 p.lla 301</p>	€58.000
3	<p>Atto notaio rep. n. 54343 Racc. n. 35448 del 04/06/2021 Registro generale 9483 Registro Particolare 7170</p>	<p>Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 102 p.lla 642 categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq 13, superficie catastale mq 21 e rendita catastale di Euro 55,73</p> <p>L'area sulla quale insiste il predetto fabbricato con la pertinente corte</p>	€30.000

		esclusiva è pure rappresentata nel Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel Foglio 102 con la particella 701 (Ente Urbano di Mq. 61) noncè area agricola di mq 949 Foglio 102 p.lla 341	
4	Atto notaio C. rep. n. 30536 Racc. n. 18741 del 01/03/2023 Registro generale 4122 Registro Particolare 3036	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 102 p.lla 692 categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq 25 superficie catastale mq 30 e rendita catastale di Euro 46,48 Foglio 102 p.lla 693 categoria C/2, classe 2, consistenza catastale mq 10 superficie catastale mq 14 e rendita catastale di Euro 15,49 E' da ritenersi oggetto della presente compravendita anche la corte della superficie catastale di metri quadrati milletrecentocinquantaquattro (mq. 1.354), compresa l'area occupata dai fabbricati	€ 68.000
5	Atto notaio rep. n. 5864 Racc. n. 37981 del 06/12/2023 Registro generale 19949 Registro Particolare 15402	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 108 p.lla 233 categoria C/2, classe 1, consistenza catastale mq 35 superficie catastale mq 85 e rendita catastale di Euro 45,19 Piccolo manufatto di circa 6 mq destinato a ricovero animali E' censito nel Foglio 108 con la particella 233 Ente Urbano di Mq. 493	€55.000

Dalla tabella sopra riportata si osserva che l'andamento dei prezzi dei beni del tutto assimilabili a quello di stima, desunti dagli atti di compravendita avvenuti tra il 2016 ed il 2023, è in netta crescita nel corso degli ultimi anni; evidentemente dopo i recenti lock down legati alla pandemia da covid 19, la richiesta di avere uno spazio da godere all'aperto e per la coltivazione di un'orto è notevolmente aumentata determinando un incremento dei prezzi di mercato. Gli atti di compravendita soprariportati fa riferimento ad appezzamenti di terreno in aree ortive di cui all'art. 92 del vigente Ru; sono atti riferiti a terreni con diverse superfici, diversa dimensione degli annessi agricoli e diverso stato manutentivo degli stessi. I prezzi individuati sono stati tutti stabiliti a corpo e non a misura. Tuttavia rappresentano un buon punto di partenza per la stima del compendio

immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria.

Si rileva infine che i prezzi di mercato per compendi simili a quello oggetto della presente procedura, desumibili da annunci di vendite reperibili da agenzie immobiliari online, sono nettamente superiori a quelli individuati negli atti sopraccitati, raggiungendo addirittura i 90.000/100.000 euro.

Vedasi:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/109334401/#foto1> riferimento: A605 €80.000
(terreno mq 1200, annesso mq 25 più altri piccoli annessi)
- <https://www.immobiliare.it/annunci/103300062/> riferimento: EK-103300062 €93.000
(terreno mq 1089, annesso mq 35)
- <https://www.immobiliare.it/annunci/113522669/> riferimento: EK-113522669 €99.000
(terreno mq 1080, annesso mq 53)

Esaminata inoltre la Banca dati delle quotazioni immobiliari per la valutazione del piccolo manufatto agricolo, si rileva che, nel Comune di Grosseto, in zona “Extraurbana rurale costiera e piccoli centri abitati”, sono indicate cifre che, per per il primo semestre 2024, vanno da un minimo di €440/mq ad un massimo di €690/mq.

Pertanto, considerato che:

le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta;

tenuto conto inoltre:

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;
- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella soprariportata;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima possa essere determinato **come segue:**

terreno € 70,00/mq 941
annesso agricolo €580/mq

Valore di mercato degli immobili

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Descrizione e dati catastali	Superficie utile calpestabile (mq) (al netto delle murature)	Superficie commerciale (mq) (consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori)	Altezza media (ml)	Prezzo €/mq	Totale
Annesso agricolo Foglio 102 p.lla 1119	17,20	21,30	2,40	€580,00	€ 12.354,00
Terreno agricolo Foglio 102 p.lla 1119	941,00			€70,00	€ 65.870,00
					€78.224,00
Arrotondabile a					€ 78.000,00
A detrarre costi per demolizioni/sanatoria illeciti edilizi €10.000,00					€68.000,00

Pertanto la valutazione DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 68.000,00

euro sessantottomila/00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120

Terreni Reddito dominicale x1,25 x90

nel caso di cui trattasi il bene è censito al catasto fabbricati, la rendita catastale è pari ad €35,33

$(€35,33 + 5\% * 35,33) \times 120 = €4.451,58$

VALORE CATASTALE €4.451,58

Lotto unico

Quota pari alla piena proprietà di appezzamento di terreno ortivo ed annesso agricolo in muratura ubicati nel Comune di Grosseto, loc. Recco, Via di San Rocco snc, piano terra.

Il terreno è ubicato in prossimità della S.P. delle Collacchie, da questa, imboccando la traversa a sinistra in corrispondenza dell'insegna del ristorante "██████████", si precorre la strada a sterro che dà accesso agli orti e dopo circa 500 m sulla sinistra vi è il cancello di accesso al compendio immobiliare.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 102 p.lla 1119 Categoria C/2, classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale totale 109 mq Rendita € 35,33

La superficie calpestabile del manufatto è pari mq 17,20 la superficie lorda è invece pari a mq 21,30, altezza media interna ml 2,40

Il terreno, come risulta dall'atto di provenienza, misura una superficie catastale di mq 835 e reale come puntualmente specificato, di mq 941. Ha una forma rettangolare i cui lati misurano approssimativamente ml 36,00 x 26,00.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è inserito in un'area destinata dal vigente strumento urbanistico ad *Orti sociali ed aree ortive* di cui all'art. 92 delle NTA del vigente RU, dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero.

Si tratta di una porzione di territorio pianeggiante che risulta, come altre nel Comune di Grosseto, fortemente parcellizzata. Ciascun appezzamento è caratterizzato dalla presenza di manufatti per il rimessaggio attrezzi. Il previgente Piano Regolatore Generale, nel tentativo di disciplinare le caratteristiche dimensionali ed architettoniche di tali manufatti aveva messo a punto una specifica norma (l'Art. 20 delle NTA della Variante per il Territorio Aperto) che dettava parametri dimensionali massimi nonché caratteristiche costruttive per gli annessi e che auspicava un riordino dei fondi condizionando la realizzazione dei rimessaggi alla rimozione di tutti i manufatti non regolari eventualmente presenti.

Il piccolo annesso agricolo in muratura, autorizzato con P.E. 1585 del 2005 e Permesso di costruire n. 196 del 3 agosto 2005, ha una sola elevazione, è destinato a magazzino/rimessa attrezzi ed è costituito da un unico locale e provvisto di servizio igienico. I reflui vengono smaltiti attraverso una fossa imhoff. È stato realizzato con blocchi di laterizio lasciati esternamente a faccia vista, il tetto è a capanna con travi in legno visibili dall'interno. A protezione della porta di accesso dell'annesso è presente una veranda in legno parzialmente chiusa, realizzata abusivamente e non regolarizzabile.

Come per la veranda è stato rilevato, ai margini del terreno, un piccolo manufatto precario tipo box in tavolame e lamiera, anch'esso non regolare.

La costruzione risulta difforme dalla pratica edilizia 1585 del 2005 per le seguenti modifiche:

- A) la differente localizzazione del manufatto all'interno dell'area di pertinenza;
- B) l'inversione della porta di accesso prevista sul lato più corto con la finestra prevista sul lato più lungo;
- C) il bagno è stato realizzato di dimensioni inferiori a quelle previste
- D) presenza cucina in muratura;
- E) marciapiede perimetrale realizzato in pezzame di travertino anziché in battuto di cemento o blocchi di tufo;
- F) presenza di veranda in legno parzialmente chiusa a protezione della porta di accesso
- G) presenza di piccolo manufatto precario tipo box in tavolame e lamiera al margine sud ovest del terreno;

Le difformità di cui alle lettere A, B e C possono essere sanate, le difformità di cui alle lettere D, E, F e G non possono essere sanate e devono pertanto essere demolite.

I costi delle demolizioni, della sanatoria edilizia e della compatibilità paesaggistica sono considerati nel prezzo sotto individuato.

Sul terreno, che al momento del sopralluogo non risultava coltivato, sono presenti alcune piante d'olivo ed alcuni alberi ombreggianti. È altresì presente una cisterna della capienza di mc 3,00 per l'accumulo dell'acqua per l'irrigazione erogata dal Consorzio Bonifica da maggio ad ottobre.

Confini: il compendio immobiliare confina a Nord con la particella 333 foglio 102 intestata a _____, a Sud con la particella 335 foglio 102 intestata a _____, ad Ovest con la particella 339 intestata a _____ e _____ e con la particella 340 foglio 102 intestata a _____, ad Est con la particella 1054 foglio 102 intestata a _____.

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 7382/833 del 28/06/2013 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2013 Rep. 185435/60966 Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto a favore di Banca della Maremma – Credito cooperativo Soc. Cooperativa di Grosseto – Sede Grosseto CF 00102180536 Domicilio ipotecario eletto a Grosseto C.so Carducci, 14 contro _____ nato a Grosseto il _____ capitale €140.000,00 totale 280.000,00 e durata anni 30 (La suddetta formalità riguarda anche altri immobili)

Trascrizione n. 18993/14624 del 04/12/2023 verbale di pignoramento immobili del 7/11/2023 rep. 833 emesso dall'U.N.E.P. Tribunale di Grosseto a favore di BCC NPLS 2019 s.r.l. con sede a Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1 c.f. 05033050260 contro _____ o a Grosseto il _____

VALORE CATASTALE €4.451,58

PREZZO BASE

€ 68.000,00

diconsi: euro sessantottomila/00

Grosseto, li 22/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli

Elenco Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Inquadramento urbanistico
3. Elaborato tecnico - Schema punti di scatto foto
4. Atti di provenienza
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetrie catastali
7. Visure catastali aggiornate
8. Dichiarazione Agenzia entrate su stato locativo immobile
9. Pratica edilizia 1585/2005
10. Ricostruzione contenuti pratica 627/2014
11. Certificato di Destinazione Urbanistica

TITOLO VI – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

CAPO I – ORTI SOCIALI, AREE ORTIVE E VERDE PRIVATO VINCOLATO

Art. 92 – Orti sociali e aree ortive

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

Le aree individuate come orti sociali negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 sono aree destinate alla coltivazione ortofrutticola che l'amministrazione si riserva di assegnare a particolari soggetti individuati con apposito regolamento redatto dall'Amministrazione Comunale. Il regolamento dovrà definire le modalità di assegnazione degli orti, di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari.

Nelle aree destinate ad orti sociali è consentita la realizzazione di piccoli manufatti per la rimessa di attrezzi agricoli aventi una dimensione massima di 8 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati sul confine di ciascun orto e accoppiati a due a due. E' consentita, in alternativa, la realizzazione di unico manufatto comune, a servizio di tutti gli orti, di superficie pari alla somma delle superfici spettanti agli orti che asservisce. I manufatti devono essere privi di impianti idrici e di illuminazione.

Le aree individuate come aree ortive nelle apposite carte PR_02 e PR_03 sono aree dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui all'art.142 delle presenti norme.

Parte II - Disciplina per aree all'interno del perimetro delle UTOE non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli orti sociali sono aree destinate alla coltivazione ortofrutticola che l'amministrazione si riserva di assegnare a particolari soggetti individuati con apposito avviso pubblico redatto dall'Amministrazione Comunale. L'avviso pubblico dovrà definire le modalità di assegnazione degli orti, di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari. Gli orti sociali potranno essere individuati su aree comunali destinate alla fruizione pubblica o demaniali.
1. Nelle aree destinate ad orti sociali è consentita la realizzazione di un fabbricato comune finalizzato al soddisfacimento delle attività sociali ivi svolte. Il progetto dell'area dovrà garantire la dotazione idrica mediante la realizzazione di un unico pozzo di attingimento. Le aree destinate ad orti sociali comprendono anche quelle definite con protocolli e intese sottoscritti dall'Amministrazione Comunale con la Regione Toscana ed altri Enti Pubblici.
1. Le aree individuate come aree ortive nelle apposite carte PR_02 e PR_03 sono aree dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui all'art.142 delle presenti norme. Per gli eventuali edifici esistenti, aventi destinazione d'uso diversa da quella disciplinata dal presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 135 e 136 delle norme. Nel rispetto delle limitazioni e/o

L'agriturismo è esercitato esclusivamente nelle strutture edilizie esistenti; è consentito il recupero a fini agrituristici di fabbricati rurali non gravati da atti d'obbligo o convenzioni che risultino non più necessari alla conduzione del fondo. L'attività agrituristica può essere svolta sia in edifici con destinazione d'uso a fini agricoli che in edifici classificati come civile abitazione.

ABROGATO

Art. 141 - Attività agrituristica

L'apertura di nuove strutture agrituristiche o la modifica delle attività già in essere è effettuata secondo le modalità di legge.

Gli interventi edilizi eventualmente necessari per la strutturazione dei locali ai fini agrituristici saranno soggetti alla presentazione delle specifiche istanze in materia edilizia, nonché alle autorizzazioni ambientali ove necessarie. I titoli abilitativi in materia edilizia devono essere acquisiti prima della presentazione della S.C.I.A. (o altro titolo equivalente ai sensi di legge) per l'inizio della attività agrituristica.

Non è ammessa l'attività di ospitalità in spazi aperti nei sistemi e subsistemi territoriali della costa C2.2.1, C2.2.2, C2.2.3, C2.3 oltre che nei sistemi e nei subsistemi territoriali di pianura, per i soli ambiti interessati dal rischio idraulico elevato o molto elevato PI2.1.1, PI2.2.1, PI2.2.2, PI2.2.3, PI2.3.1, PI2.3.2, PI2.3.3, PI2.3.4, PI2.3.5, PI2.3.6, PI2.5.1 e R7.2.1.

CAPO VI - USI PARTICOLARI

Art. 142 - Aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo

Le aree destinate all'orticoltura dell'autoconsumo e del tempo libero sono di preferenza ubicate nei dintorni del capoluogo e delle frazioni e sono individuate negli elaborati grafici PR_02 e PR_03 quali "aree ortive". Sono caratterizzate da buona accessibilità carrabile e da un'accentuata frammentazione fondiaria, con variabilità nell'estensione dovuta alle normali problematiche di ricambio generazionale.

La realizzazione di piccoli annessi di servizio, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi, fatto salvo il dimensionamento degli stessi definito al successivo comma 4, è disciplinata e subordinata come segue:

- alla dimostrazione che i terreni interessati non siano stati oggetto di frazionamento catastale nei dieci anni precedenti la richiesta;
- alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) eventualmente presenti sul fondo;
- al ripristino ed al mantenimento della permeabilità visiva della superficie del fondo, eliminando schermature di qualsiasi genere disposte sul perimetro del lotto, anche rimuovendo o diradando gli schermi vegetali, soprattutto se costituiti con essenze non autoctone;

- alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree orticole tradizionali dell'ambiente rurale toscano, consistente in colture promiscue ortaggi-alberi da frutto o ortaggi-oliveto, con o senza piccole porzioni di vigneto specializzato. Potranno essere ammesse forme di allevamento della vite di tipo tradizionale, anche maritata con gelsi, aceri, olivi o altre specie autoctone;
- alla realizzazione esclusiva di impianti d'irrigazione a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento o ad aspersione;
 - alla realizzazione di un approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari, da gestire in forma consortile o assimilata, per una superficie minima dei lotti asserviti di ha 1.00;
- al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura (gabbie e ricoveri per piccoli animali da cortile o quant'altro).

2 bis le caratteristiche tecniche costruttive dell'annesso sono quelle di seguito riportate:

- La copertura, a capanna o ad unica falda, con pendenza del 25%;
- Manto di copertura in coppi ed embrici;
- Altezza media interna non superiore a ml 2.40;
- Piano di calpestio non superiore ai cm 30 dal piano di campagna;
- Muratura a faccia vista e/o intonaco in colori terrosi neutri;
- Marciapiede perimetrale della larghezza massima di ml 1.20, in battuto di cemento o blocchi di tufo;
- Presenza di massimo due porte;
- Presenza di non più di due finestre di dimensioni massime pari a ml 1.20 x 0.60, con il lato più lungo orizzontale al piano di calpestio e con la soglia posta ad un'altezza da quest'ultimo non inferiore a ml 1.40;
- Infissi esterni (porte, finestre, persiane) in legno o in metallo verniciato con possibilità di posa di inferriate alle finestre;
- Eventuale presenza di wc areati anche con impianti ad aria forzata, purché dotati di regolare impianto di smaltimento liquami autorizzato dalla competente autorità sanitaria;

L'annesso non potrà subire ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti previsti dal successivo comma.

Le dimensioni massime dell'annesso sono le seguenti:

- Orti con dimensioni fino a 1000 mq: superficie pari a mq 20;
- Orti con dimensioni comprese tra 1001 mq e 2000 mq: superficie pari a mq 30;
- Orti con dimensioni superiori a mq 2000: superficie pari a mq 35;

- Le superfici riferiti al dimensionamento massimo degli annessi costruibili ai sensi del presente articolo, sono comprensive di eventuali tettoie, porticati;

Per gli annessi agricoli dotati di servizio igienico, l'impianto di smaltimento reflui dovrà esser realizzato e gestito in forma consortile.

Le zone ortive che rientrano in aree interessate dal cuneo salino non potranno essere serviti da nuovi pozzi.

Gli orti che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni dettate dalla L. 58/63.

Art. 142 bis - annessi agricoli in aree periurbane

1. Il regolamento urbanistico, in aggiunta agli ambiti disciplinati dall'art. 142 delle nta, individua negli elaborati progettuali PR_02 e PR_03 le aree destinate ad orti periurbani da disciplinare al fine di contenere eventuali forme di degrado. Trattasi di aree prossime ai margini della città, caratterizzate da un tessuto sfrangiato, già in parte degradato ed estraneo alle attività rurali, da riorganizzare con funzioni di natura sociale ed aggregativa.
2. L'individuazione di tali ambiti non dovrà rappresentare ostacolo alla realizzazione di futuri interventi unitari o di opere pubbliche.
3. In tali ambiti è consentita la realizzazione di annessi agricoli con le caratteristiche fisiche e morfologiche di quelli disciplinati all'art. 132 delle presenti norme, ma con le seguenti ulteriori specifiche:
 - a) Per superfici minime in coltivazione fino a mq. 2.000 è possibile realizzare un manufatto avente una sul massima di mq. 20; oltre i mq. 2.000 di superficie in coltivazione il manufatto potrà avere una sul massima fino a mq. 30. In entrambi i casi le suddette sul sono comprensive di quelle per servizio igienico.
 - b) ABROGATO
4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono strutture costruite interamente in legno ancorate al suolo, o su basamento, purché non in cemento armato e senza opere di fondazione, con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
5. La realizzazione di tali manufatti, destinabili a magazzino o rimessa attrezzi, è subordinata:
 - Alla dimostrazione che i terreni interessati non siano stati oggetto di frazionamento catastale nei dieci anni precedenti la richiesta e, comunque, non in data successiva al 28/03/2011;
 - Alla demolizione di manufatti precari (box in tavolame e in lamiera, capanni o volumi in fibro-cemento od altro, ecc.) Eventualmente presenti sul fondo;
 - Alla riqualificazione delle schermature esistenti disposte sul perimetro del lotto con particolare attenzione alle essenze non autoctone;
 - Alla piantagione ed al mantenimento di un assetto e di una sistemazione del suolo tipica delle aree orticole tradizionali dell'ambiente rurale toscano,

- consistente in colture promiscue ortaggi-alberi da frutto o ortaggi-oliveto, con o senza piccole porzioni di vigneto specializzato;
- Alla realizzazione esclusiva di impianti d'irrigazione a bassa pressione, o a goccia, evitando metodi irrigui ad elevato consumo e bassa efficienza, come l'irrigazione a solchi o a scorrimento o ad aspersione;
 - Alla realizzazione di un approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari, da gestire in forma associata; sono comunque fatti salvi i sistemi irrigui esistenti legittimi;
 - Le zone ortive che rientrano in aree interessate dal cuneo salino non potranno essere servite da nuovi pozzi;
 - Al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale edile, inerti, rottami e da volumi precari di qualsiasi natura.
6. Fatti salvi gli annessi agricoli esistenti dotati di servizio igienico e relativo impianto di smaltimento autorizzato, lo smaltimento reflui dovrà essere assicurato preferibilmente con impianti gestiti in forma associata.
 7. La realizzazione dell'annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'impegno riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto dovrà contenere:
 - a) L'impegno a mantenere in ordinaria coltivazione i terreni cui l'annesso è riferito;
 - b) L'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola.
 - c) La verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento.
 8. Gli orti che rientrano in aree di vincolo militare dovranno rispettare le limitazioni dettate dalla L. 58/63.
 9. La realizzazione degli annessi di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle norme sul rischio idraulico ed idrogeologico.
 10. Per gli eventuali edifici esistenti, aventi destinazione d'uso diversa da quella disciplinata dal presente articolo sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 135 e 136 delle norme.

Art. 143 - Acquacoltura

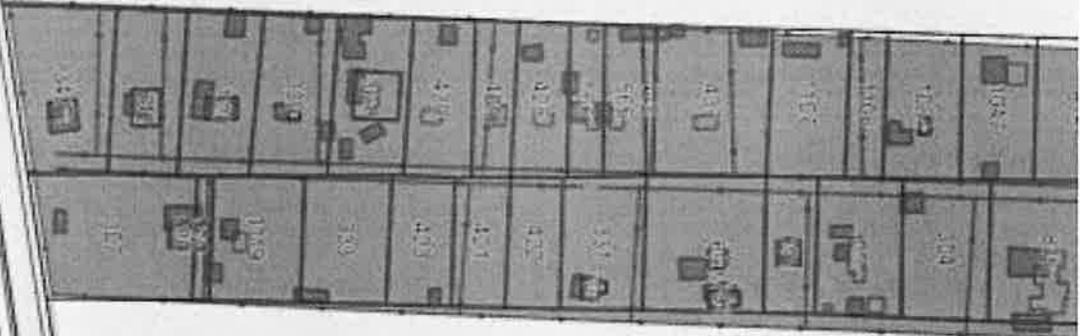
E' confermata la disposizione di cui alla D.C.C. n. 75/2002 che riporta le aree ove è consentita l'itticoltura, distinte tra aree in cui è consentito l'allevamento ittico di specie sia di acqua dolce che di acqua salata e aree in cui è consentito solo l'allevamento ittico di acqua dolce.

In tutti gli impianti di acquacoltura non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi, pertanto il prelievo potrà avvenire unicamente da corpi idrici superficiali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Per gli approvvigionamenti di acqua salata dovranno essere previste opere di presa e di scarico a mare che percorrano canalizzazioni già esistenti, quali il Canale San Rocco e il Canale San Leopoldo, ferme restando le vigenti disposizioni in materia di scarichi.

Al di fuori delle aree indicate in cartografia è consentito il solo allevamento per novellame, in corpi idrici già esistenti. Non è pertanto ammessa, al di fuori delle aree individuate, l'escavazione di terreni aventi destinazione agricola per la realizzazione di vasche o impianti per l'allevamento ittico.

21

40

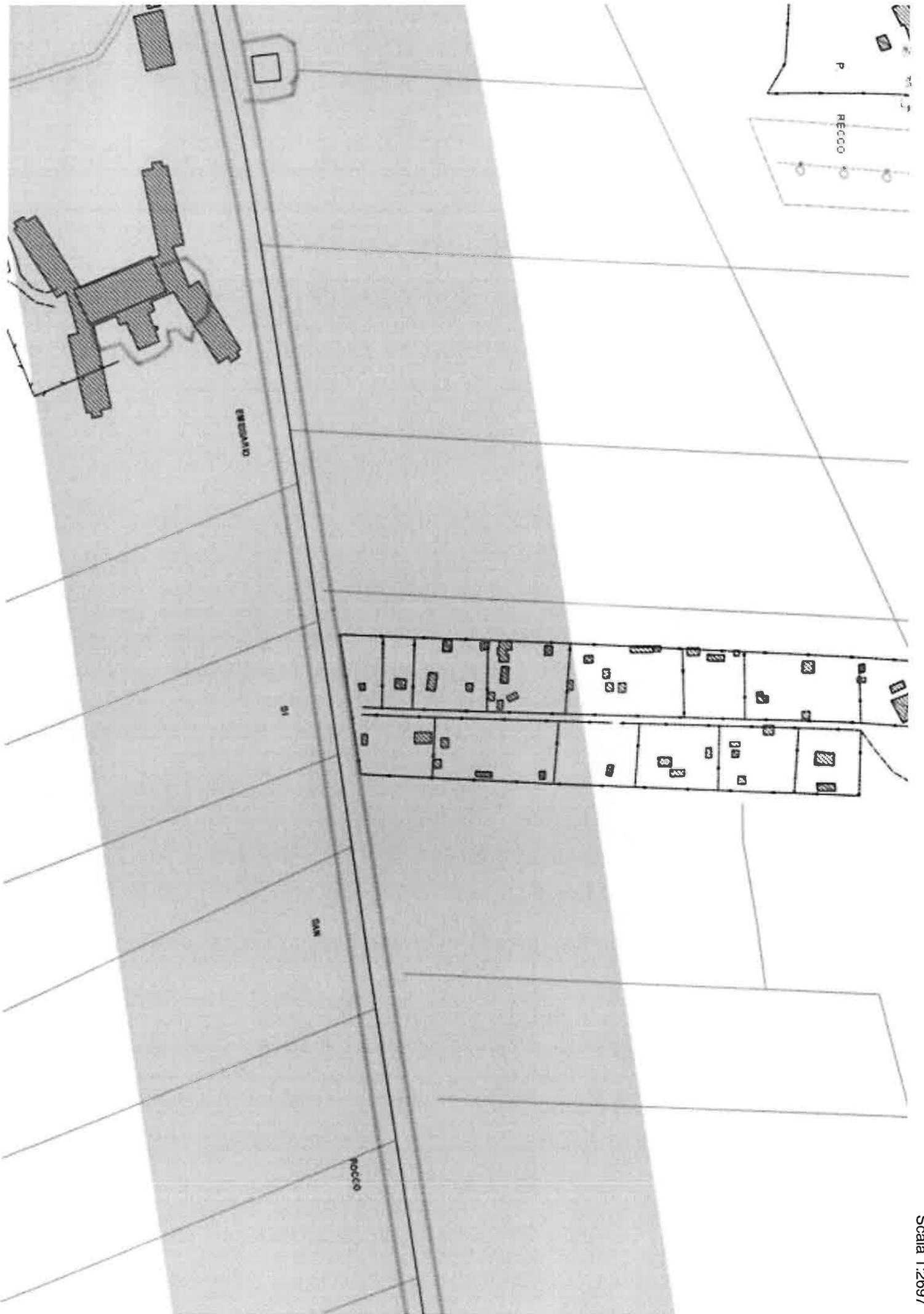


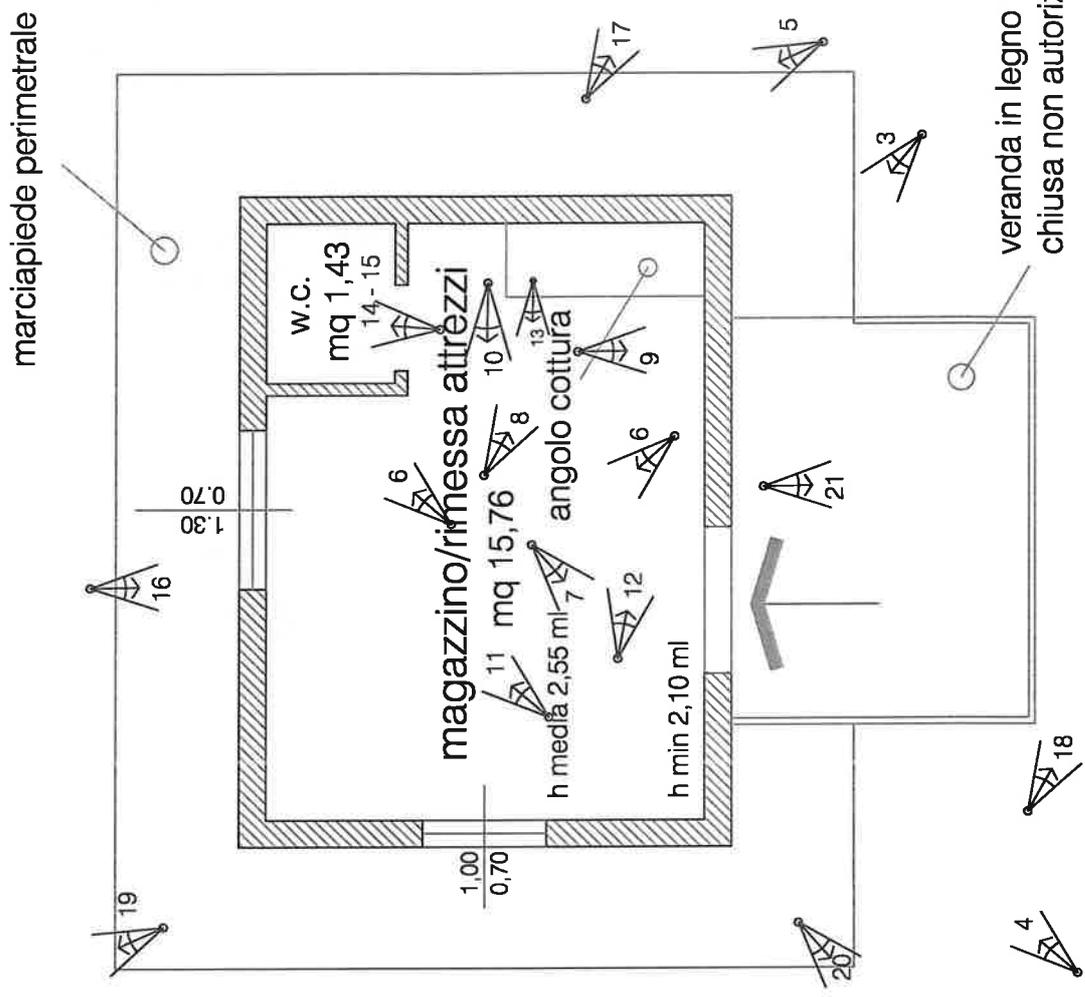
EMISSARIO

Scala 1:2292

28

244





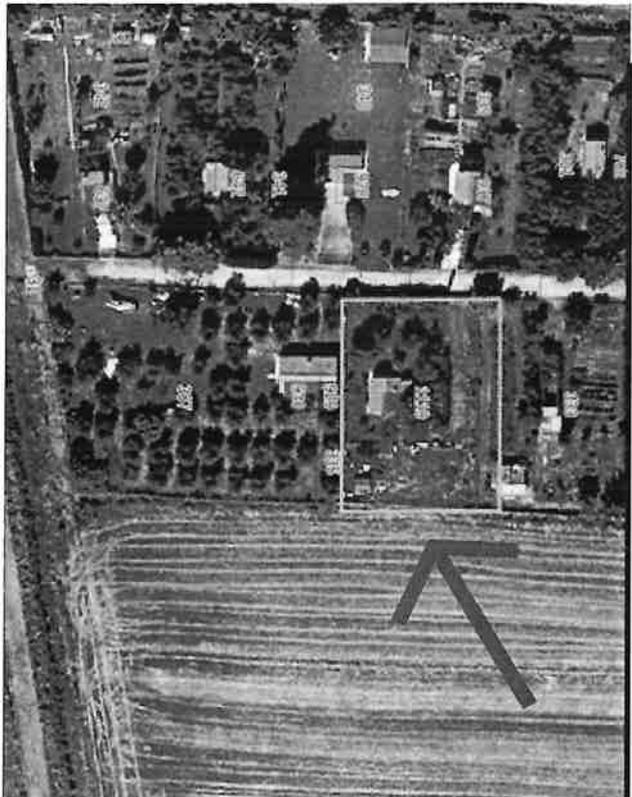
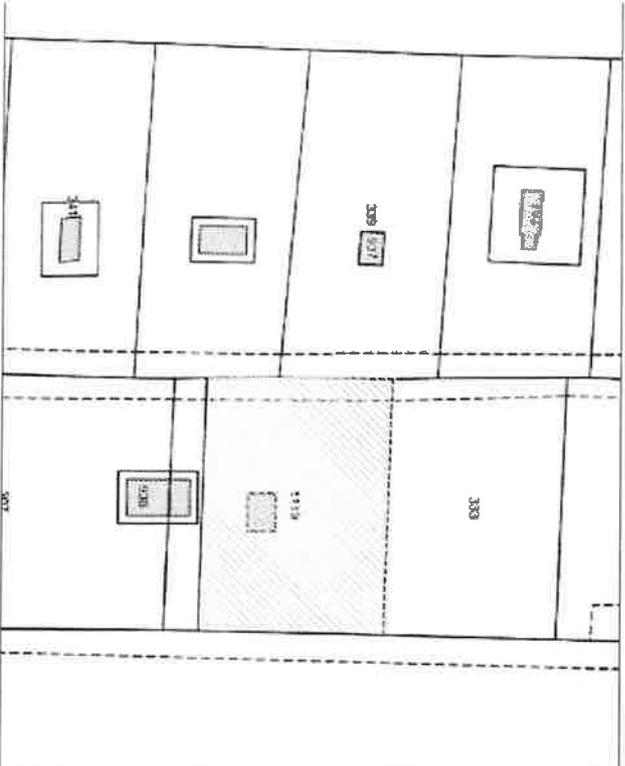


Foto aerea



Planimetria catastale con individuazione compendio

LOTTO UNICO

Terreno ortivo di circa 940 mq con annesso agricolo di mq 21

dati catastali
COMUNE DI GROSSETO
C.F. FOGLIO 102 part.1119
VIA San Rocco snc Piano t
Cat. C/2 Classe 3 consistenza 19 mq
sup. catastale totale 109 mq Rendita € 35.33

INDICI METRICI
 magazzino mq 15,76
 w.c. mq 1,43
 hmin 2,10 ml; hmedia 2,55 ml
 totale superficie calpestabile mq 17,20
 totale superficie lorda mq 21,30
 superficie complessiva terreno
 agricolo uso ortivo mq 941,00

