



**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

---

**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO**  
**n. 3 / 2023**

---

**CONSULENZA TECNICA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**IMMOBILE**  
**COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA**

**C.T.U.: Arch. Caterina Agresti**

---

**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**

via Amendola, 5 - 58100 Grosseto (GR) mail: agresticaterina@gmail.com - pec. agresticaterina@archiworldpec.it - C.F. GRSCRN82D61E202L



---

## Indice

PREMESSA.....	2
QUESITI.....	2
1. PRIMO QUESITO .....	4
Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	4
Acquisizione del bene .....	4
Verifica ipocatastale .....	5
Iscrizioni e Trascrizioni .....	5
2. SECONDO QUESITO.....	6
Descrizione .....	6
3. TERZO QUESITO.....	8
4.QUARTO QUESITO .....	8
5.QUINTO QUESITO.....	9
6. SESTO QUESITO .....	10
7. SETTIMO QUESITO .....	11
8. OTTAVO QUESITO.....	11
9. NONO QUESITO .....	11
10. DECIMO QUESITO.....	12
11. UNDICESIMO QUESITO.....	12
12. DODICESIMO QUESITO.....	12
PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA .....	12
STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	13
FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA .....	14

### Allegati:

- planimetria catastale e visura
- atto di pignoramento
- certificazione notarile
- titolo di provenienza
- copia titoli edilizi e certificazioni
- documentazione fotografica



---

## PREMESSA

Con provvedimento del 01/09/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. Nicolò, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Amendola, 5, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

## QUESITI

- 1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4. **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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



---

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47; 7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla

---



---

*procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

## **1. PRIMO QUESITO**

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

---

### **Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c**

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il richiedente Avv. Fabio Tavarelli per conto di BCC NPLS 2019 S.R.L., creditore procedente nella procedura esecutiva 3/2023, ha presentato la “CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) del 14/03/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile oggetto di causa.

La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

### **Acquisizione del bene**

I beni sono pervenuti al Sig. omissis , per la proprietà superficiaria con atto di Assegnazione a socio di Cooperativa a rogito del dott. Giorgetti Luciano, Notaio in Grosseto rep. 18348/11013 del 18/04/2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 08/05/2008 al n.4331 di formalità, da Serenissima Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Grosseto.



---

## Verifica ipocatastale

- a. Appartamento di civile abitazione posto al piano 1S-T-1 int.C di un fabbricato sito in Magliano in Toscana strada comunale della Marsiliana al civico 107

**Confini:** Il tutto a confine unità immobiliare rappresentata nel foglio 74 con la particella 605 subalterno 13, vano scale comuni, distacco sulla corte comune da due lati, salvo se altri;

<b>Intestato: omissis</b>
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio 74 Part.lla 605 Sub. 17 Categoria C/6 Classe 2 Sup. tot. 21 Rendita € 41,21

<b>Intestato: CIARPI MARIO</b>
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana</b>
Foglio 74 Part.lla 605 Sub. 16 Categoria A/2 Classe 2 Vani 5,5 Sup. tot. 115 escl. aree scop. 111 mq Rendita € 511,29

**Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione o uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di Assegnazione a socio di Cooperativa a rogito del dott. Giorgetti Luciano, Notaio in Grosseto rep. 18348/11013 del 18/04/2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 08/05/2008 al n.4331 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato alla presente)**

## Iscrizioni e Trascrizioni

Come da certificazione notarile del 14/03/2023 nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento sono presenti le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni l'immobile in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2008** Registro Particolare 4331 Registro Generale 6613  
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 18348/11013 del 18/04/2008  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA (GR)

**ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2011** Registro Particolare 1174 Registro Generale 6267  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC.PROV.GROSSETO Repertorio 5100141/51 del 10/05/2011



---

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E DGLS 46/99

Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA (GR)

**ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2012** - Registro Particolare 1655 Registro Generale 14232

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 76/5112 del 11/12/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA (GR)

**TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023** - Registro Particolare 1774 Registro Generale 2513

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2669 del 29/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobili siti in MAGLIANO IN TOSCANA (GR)**

**Dalla data del 14/03/2023 ad oggi 10/03/2024**

**Nulla da dichiarare**

## **2. SECONDO QUESITO**

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

---

### **Descrizione**

Il giorno 16 novembre 2023 il Ctu effettuava l'accesso all' immobile nel Comune di Magliano in Toscana strada comunale della Marsiliana al civico 107 int.C piano S-T-1, alla presenza del Custode Giudiziario di Grosseto avv. Gaia Caroti, del Ctu degli impianti ing. Massimo Costagliola e dell'esecutato Sig. omissis.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico utili a definire lo stato di consistenza del bene.

Trattasi di appartamento per civile abitazione con pertinenze ubicato in un fabbricato di due piani fuori terra e un piano sottostrada nel Comune di Magliano in Toscana, strada comunale della Marsiliana.







**UBICAZIONE: 42.59823963881182, 11.294217817273122**

**Foglio 74 Part.IIa 605 Sub. 16 Categoria A/2 - Sub. 17 Categoria C/6**

**Immobile al piano T-1**

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato nelle seguenti condizioni:

le pareti interne sono tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi e persiane in legno.

Esternamente il fabbricato, di due piani fuori terra, presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di una civile abitazione.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica risulta in normali condizioni a eccezione di alcune parti che necessitano di alcune riprese e di tinteggiatura.

L'accesso all'unità immobiliare avviene nella parte retrostante il fabbricato a mezzo di scala esterna coperta, da strada comunale della Marsiliana.

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da dodici appartamenti con accessori e da dodici autorimesse poste al piano seminterrato.

Allo stato dei luoghi l'immobile è risultato il seguente:

Porzione di un fabbricato sito nel Comune di Magliano in Toscana alla Strada Comunale della Marsiliana n. 107 int.C, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con zona cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e due terrazze,





---

una sul fronte strada di 7 mq l'altra ca 6 mq, corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede sia dal corridoio comune che dall'autorimessa sottodescritta e da un vano ad uso autorimessa avente accesso dal numero civico 101/N della detta strada, posto al piano seminterrato, al quale si accede sia dalla rampa comune che dalla cantina sopra descritta.

Dal sopralluogo effettuato la superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 90 mq

Al piano sottostrada è presente una cantina di 27 mq con annessa autorimessa di 19 mq.

L'immobile risulta pertanto avere una superficie commerciale pari a ca 128 mq

L'altezza media dell'immobile al piano primo è ca 2,75 m, l'altezza della cantina e dell'autorimessa è pari a ca 2,50 m

**UBICAZIONE:** L'immobile è ubicato sul lato sinistro percorrendo la strada comunale della Marsiliana.

**Per la descrizione dell'impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Ing. Massimo Costagliola.**

### 3. TERZO QUESITO

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

---

I dati trascritti all'interno del pignoramento identificano in maniera corretta l'immobile.

### 4. QUARTO QUESITO

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

---

#### Immobile residenziale

Durante il sopralluogo è stato rilevato che tra lo stato attuale e la planimetria catastale sono presenti le seguenti difformità:

- al piano sottostrada l'immobile presenta un piccolo vano all'interno dell'autorimessa;

Tali indicazioni non si evincono dalla planimetria catastale.



## 5. QUINTO QUESITO

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli immobili in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

### Tavola del R.U.



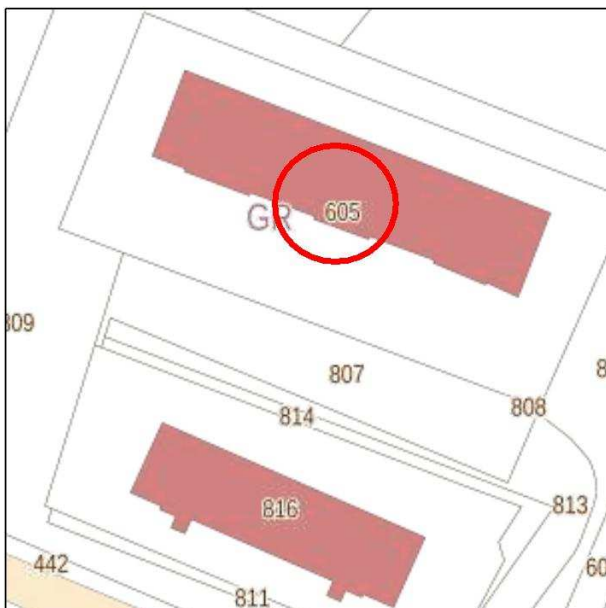
L'immobile fa parte dei tessuti consolidati omogenei/eterogenei



Regione Toscana



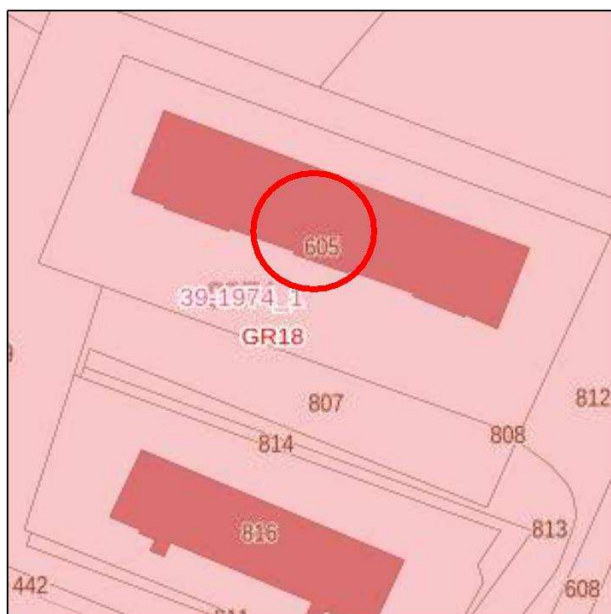
### Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico



L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico



### Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 136.

Aree tutelate per legge D.lgs. 42/2004, art 142 – Zone di interesse Archeologico: zone tutelate di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

Il terreno su cui sorge il fabbricato fa parte dell'area destinata a edilizia residenziale compresa nel P.E.E.P. ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, esistono condizioni e vincoli regolanti la vendita ed il prezzo massimo di cessione, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento secondo la Convenzione sottoscritta e presenti nell'atto di provenienza allegato.

La sottoscritta ha chiesto al Comune di Magliano la rivalutazione dell'immobile aggiornata in data odierna, al fine di poter quantificare il valore attuale del diritto di superficie.

#### 6. SESTO QUESITO

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

---

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana sono emersi i seguenti elaborati:

- Concessione Edilizia n. 6279 del 06.05.2005
- Consistenza finale del 24.07.2007 e Attestazione di Agibilità rilasciata il 16.11.2007

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

L'immobile allo stato dei luoghi esibisce le seguenti difformità:

- al piano sottostrada è presente un piccolo vano all'interno dell'autorimessa;

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile comprensiva degli oneri e delle spese previste per il tecnico incaricato risulta, o l'eventuale ripristino dello stato attuale ammontano a 2.000€.

## 7. SETTIMO QUESITO

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

---

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, a parere dello scrivente non è opportuno suddividere la proprietà in più lotti; pertanto, saranno venduti in un unico lotto per la quota di 1/1.

## 8. OTTAVO QUESITO

*8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

---

L'immobile risulta pignorato per il diritto di superficie

## 9. NONO QUESITO

*9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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;*

---

L'immobile risulta occupato dalla proprietà.

## 10. DECIMO QUESITO

*10. 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 risulta nelle disponibilità dell'esecutato.

## 11. UNDICESIMO QUESITO

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

---

Da quanto rilevato, l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

Aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 136.

Aree tutelate per legge D.lgs. 42/2004, art 142 – Zone di interesse Archeologico: zone tutelate di cui all'art. 11.3 dell'Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

## 12. DODICESIMO QUESITO

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

---

### PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

L'immobile ricade in zona P.E.E.P. pertanto la sottoscritta ha richiesto al Comune di Magliano la rivalutazione dell'immobile aggiornata in data odierna, al fine di poter quantificare il valore attuale del diritto di superficie dello stesso. (Allegato quale parte integrante e sostanziale della presente perizia)





---

Inoltre, si ricorda che tali beni possono essere acquistati solo da soggetti con i requisiti previsti dalla Convenzione Area P.E.E.P. del Comune di Magliano in Toscana e quindi solo tali soggetti possono concorrere alla futura acquisizione (salvo diverso e più specifico parere legale)

### **STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni:

- ▮ l'immobile è ubicato nel Comune di Magliano in Toscana;
- ▮ considerando che l'immobile risulta in uno stato di consistenza normale;
- ▮ considerato l'immobile allo stato dei luoghi;
- ▮ considerato lo stato di consistenza urbanistica dell'immobile.

Si effettua la preparazione del lotto e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana e presso il N.C.E.U. di Grosseto. (vedi quesito 6)

#### **Valore dell'immobile per la proprietà superficaria**

**227.744,09 - €2.000 =**

**225.744,09**

**(dicomi duecentoventicinquemilasettecentoquarantaquattro/09)**



---

## FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

### LOTTO UNICO

#### Appartamento

Appartamento di civile abitazione di un fabbricato di due piani fuori terra e un piano sottostrada;  
L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana  
Foglio 74 Part.IIa 605 Sub. 16 Categoria A/2 Classe 2 Vani 5,5 Sup. tot. 115 escl. aree scop. 111 mq  
Rendita € 511,29

Foglio 74 Part.IIa 605 Sub. 17 Categoria C/6 Classe 2 Sup. tot. 21 Rendita € 41,21

**Confini:** Il tutto a confine unità immobiliare rappresentata nel foglio 74 con la particella 605 subalterno 13, vano scale comuni, distacco sulla corte comune da due lati, salvo se altri;

#### Valore dell'immobile per la proprietà superficaria

225.744,09

(diconsi duecentoventicinquemilasettecentoquarantaquattro/09)

Grosseto, 14/03/2024

Arch. Agresti Caterina



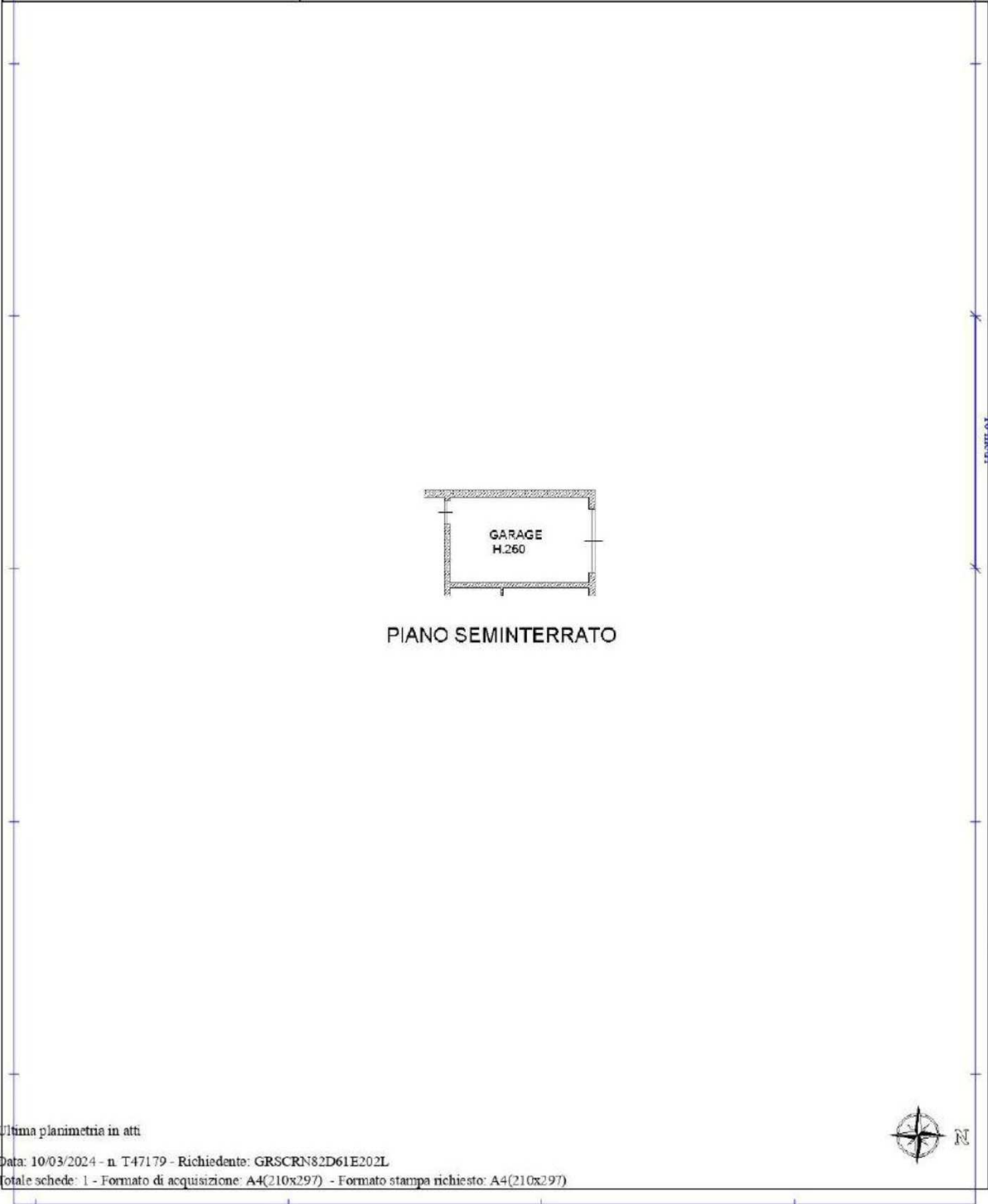
Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.



Data: 10/03/2024 - n. T47179 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto</b></p>	<p>Dichiarazione protocollo n. GR0148376 del 24/07/2007</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana</p> <p>Strada Comunale Della Marsiliana civ.</p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 74 Particella: 605 Subalterno: 17</p>	<p>Compilata da: RisComini Marco</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Grosseto N. 799</p>

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2024 - n. T47179 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2024 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(ES10) - < Foglio 74 - Particella 605 - Subalterno 17 >  
STRADA COMUNALE DELLA MARSILIANA n. 107 Piano S1

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44be565890950f194c1d25b6b2d09b7e



Data: 10/03/2024 - n. T47180 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto</b>	Dichiarazione protocollo n. GR0148376 del 24/07/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana Strada Comunale Della Marsiliana civ.	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 74 Particella: 605 Subalterno: 16	Compilata da: RisComini Marco Isritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto      N. 799

PIANO PRIMO

PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2024 - n. T47180 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2024 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(ES10) - < Foglio 74 - Particella 605 - Subalterno 16 >  
STRADA COMUNALE DELLA MARSILIANA n. 107 Interno C Piano S1-1

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44be565890950f194c1d25b6b2d09b7e

