
TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. n. 163/2021

- SIENA NPL 2018 Srl -

Contro:

GIUDICE DELEGATO:

Dr.ssa Cristina NICOLO'

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dr.ssa Daniela Giogli

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITON. 1	pag. 04
QUESITON. 2	pag. 08
QUESITON. 3	pag. 11
QUESITON. 4	pag. 12
QUESITON. 5	pag. 12
QUESITON. 6	pag. 14
QUESITON. 7	pag. 16
QUESITON. 8	pag. 16
QUESITON. 9	pag. 16
QUESITON. 10	pag. 17
QUESITON. 11	pag. 17
QUESITON. 12	pag. 19
ELENCO ALLEGATI	pag. 24
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 30/05/2022 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO' delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

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

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

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

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

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

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

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

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

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

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 30/05/2022, per poi proseguire in date successive; in data 23 giugno 2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Daniela GIOGLI, redigeva, alla presenza della proprietaria dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Castiglione della Pescaia (GR) – Territorio

– fg. 103, part. 1059, sub.5 – Cat. A/3, cl.3, vani 7, r.c. € 1.211,09

Abitazione in Via della Tartaruga, n.1 p. T-1-2– Castiglione della Pescaia- (GR)

– fg. 103, part. 1059, sub.13– Cat. C/6,

Autorimessa in Via della Tartaruga, n.1 p. S – Castiglione della Pescaia- (GR)

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

1. QUESITO N.1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Dalla relazione notarile rilasciata dalla **Dott.ssa Giulia Barbagallo**, Notaio in Castelvetro (TP), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si certifica che si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

intera proprietà superficiaria 1/1 su appartamento di tipo economico in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR) Foglio 103 Particella 1059 Subalterno 5 Natura A3

intera proprietà superficiaria 1/1 su autorimessa o rimessa in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR) Foglio 103 Particella 1059 Subalterno 13 Natura C6

ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca

ISCRIZIONE NN. 2957/876 del 15/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO dei 14/02/2007 Numero di repertorio 63862 Notaio GAUDIERI BRUNO Sede GROSSETO

-A favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecano eletto SIENA, PIAZZA SALIMBENI 3),

-contro

-capitale € 400.000,00 Totale € 800.000,00 Durata 15 anni

Grava su :

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 5 Particella 1059 Sub. 13 - Castiglione Della Pescaia(GR)

ISCRIZIONE NN. 1435/96 del 30/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/12/2012 Numero di repertorio 1600 emesso da GIUDICE DI PACE Sede GROSSETO

-A favore di

ALIMENTARIA 2001 S.R.L. Sede GROSSETO Codice fiscale 01247800533 (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. PAGANO, VIA DAZEGLIO,7 GROSSETO),

-contro

-capitale € 2.750,58 Totale € 7.000,00

Grava su:

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 13 Particella 1059 Sub. 5 - Castiglione Della Pescaia(GR)

ISCRIZIONE NN. 7600/1214 del 17/06/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO dei 16/06/2016 Numero di repertorio 640/5116 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE

-A favore di

EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 03078981200 (Domicilio ipotecario eletto VIA GORIZIA 31 GROSSETO),

-contro

r .

-capitale € 91.325,43 Totale £ 182.650,86

Grava su:

Foglio 103 Particella 1059 Sub. 5 - Castiglione Della Pescaia(GR)

Foglio 103 Particella 1059 Sub. 13 - Castiglione Della Pescaia(GR)

NOTE DI TRASCRIZIONI :

Atto di successione

- Agli esecutati l' la quota di 1/4 ciascuno dei beni in oggetto è pervenuta per successione morte di che era nato a Buddusò il 28/09/1946 e deceduto il 17/10/2017 - NON TRASCRITTA.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 07.12.2017 Numero di repertorio 2762 TRIBUNALE DI GROSSETO trascritto il 11/04/2018 ai nn. 4962/3620 a favore di

contro:

Atto di compravendita

- All'esecutata l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in oggetto era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticato nelle parti dal Notaio POMARICI EVELINA di Grosseto in data 10/09/1987 repertorio 11421 trascritto in data 10/10/1987 ai nn. 11289/7530 da potere di IL FARO SOC. COOPERATIVA A R.L. con sede in Castiglione della Pescaia codice fiscale 80003690536.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE NN. 7605/5660 del 15/06/2017 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 30/05/2017 Numero di repertorio 1462 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO**
Sede **GROSSETO**

A favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede **SIENA** Codice fiscale 00884060526

contro

Grava su

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 5 - Castiglione Della Pescaia(GR)

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 13 - Castiglione Della Pescaia(GR)

TRASCRIZIONE NN. 388/320 del 13/01/2022 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/12/2021 Numero di repertorio 2105 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO**
Sede **GROSSETO**

-A favore di

SIENA NPL 2018 SRL Sede **ROMA** Codice fiscale 14535321005

-contro

Grava su:

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 5 - Castiglione Della Pescaia(GR)

Foglio 103 Part. 1059 Sub. 13 - Castiglione Della Pescaia(GR)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 13/01/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Agli esecutati

la quota di 1/4 ciascuno dei beni in oggetto è

pervenuta per successione morte di

che era nato a Buddusò il

28/09/1946 e deceduto il 17/10/2017 - **NON TRASCRITTA Si segnala accettazione di eredità**

con beneficio di inventario del 07.12.2017 Numero di repertorio 2762 **TRIBUNALE DI**

GROSSETO trascritto il 11/04/2018 ai nn. 4962/3620 a favore di
contro, l

;

- All'esecutata l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in oggetto era pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticato nelle parti dal Notaio POMARICI EVELINA di Grosseto in data 10/09/1987 repertorio 11421 trascritto in data 10/10/1987 ai nn. 11289/7530 da potere di IL FARO SOC. COOPERATIVA A R.L. con sede in Castiglione della Pescaia codice fiscale 80003690536.

- Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 15.09.2008 Numero di repertorio 64752/3682 Notaio GAUDIERI BRUNO Sede GROSSETO trascritto il 01/10/2008 ai nn. 15084/9684 a favore di la quota pari a 1/2 di piena proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Castiglione Della Pescaia Foglio 103 Particella 1059 Sub. 5 Particella 1059 Sub. 13 contro

2. **QUESITO N.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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Un appartamento di civile abitazione, terra tetto, con ingresso indipendente posto nel Comune di Castiglione della Pescaia - via della Tartaruga n.1 - comprensorio di Poggio d'oro - disposto su più piani - piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 103 part. 1059 sub. 5 - Cat. A/3, cl.3, vani 7, ed un' autorimessa censita al fg. 103, part. 1059, sub.13- Cat. C/6. Castiglione della Pescaia-(GR)



Caratteristiche generali

Il bene pignorato è situato in un complesso immobiliare di otto alloggi a forma rettangolare con tetto a falda inclinata, composto da appartamenti posti su più piani, p. S – p.T – p.1 – p.2 (soffitta), e che formano una serie di abitazioni in linea. Esso è stato costruito con concessione comunale dalla Società “ Il Faro” Società cooperativa a responsabilità limitata, in diritto di superficie su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economico ex popolare, compreso nel piano di Zona *ex legge* 167. Approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione numero 14678 del 04/12/1979, esecutiva ai sensi di legge.

L’immobile ha l’accesso sia pedonale che meccanizzato, il pedonale sul davanti e il meccanizzato sottostante da rampa laterale e tunnel. L’appartamento terra-tetto è posto quasi al centro del complesso, ha due corti di cui una esclusiva con giardino antistante e da cui si accede al piano sottostante, un autorimessa con cantina e il pian terreno. Esso è composto, al piano terreno, da un ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due terrazze di cui una con la corte esclusiva ed una scala interna in legno, che collega tutti i piani. Dalla scala interna si passa agli altri piani: al piano primo, zona notte, da un disimpegno si entra in un vano bagno con finestra e in due camere da letto di cui una con un terrazzino comunicante ad un vano ripostiglio. Al secondo piano dalla scala si accede ad un vano soffitta con tetto spiovente di altezza media di m.1,50 ed un terrazzino. Un angolo della

soffitta è stato trasformato, senza autorizzazione, in un vano bagno; ed infine, al piano seminterrato, dal disimpegno della scala, o dalla corte esterna o dal tunnel per accesso auto, si accede in un vano autorimessa e cantina.

Nel piano seminterrato, si trova un vano ripostiglio trasformato, senza autorizzazione, in un piccolo vano bagno.

Caratteristiche costruttive

L'immobile è realizzato in struttura portante di cemento armato, sia per le fondazioni che per le elevazioni con copertura a tetto. Le murature perimetrali esterne sono realizzate con doppia muratura di mattoni forati dello spessore di cm 12 e cm.8 con isolante interposto. mentre le tramezzature interne, quelle che dividono i vani, sono in mattoni forati da 8 cm. I paramenti esterni sono in intonaco plastico colorato o materiali naturali.

L'abitazione ha la pavimentazione delle coperture piane, terrazze logge e marciapiedi in cotto, nei locali bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in grès.

La scala interna è con struttura portante in cemento rivestita in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e oscuranti esterni tipo "napoletane"; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce scuro.

Il bene ha una parte della corte esterna pavimentata e delimitata per recinzione in muretti in tufo, da siepi e rete metallica. Un'altra corte sulla parte retrostante su cui si ha accesso non è riportata al planimetrico e quindi non di natura esclusiva.

Gli impianti

L'immobile è poi dotato dei seguenti impianti: impianto termico con caldaia murale posta all'interno del ripostiglio al primo piano ed elementi radianti, impianto elettrico, impianto sanitario, impianto fognario, tutti eseguiti sottotraccia.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono.

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 117,00
- superficie lorda autorimessa taverna	mq 53,00
- superficie soffitta	mq 27,00
- superficie terrazze	mq 19,00
- superficie terrazza aperta	mq 12,00
- superficie totale corte esclusiva	mq 41,00

confini:

L'immobile confina con:

103	1059	4	a nord-ovest	Appartamento	VIA DELLA TARTARUGA n. 1 Piano T-1 - 2
			a nord-est	via della Tartaruga	
103	1059	6	a sud-est	Appartamento	VIA DELLA TARTARUGA n. 1 Piano T-1 - 2
			a nord-ovest	Zona Verde	

3. QUESITO N.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. 320 *Registro Particolare* e n. 388 *Registro Generale* del 13/01/2022 TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2105 del 15/12/2021 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. *QUESITO N.4*

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censito Agenzia delle Entrate-Catasto Edilizio Urbano – Comune di Grosseto(GR):

Comune di Castiglione della Pescaia via della Tartaruga, 1 disposto su più piani – piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 103 part. 1059 sub. 5 – Cat. A/3, cl.3, vani 7, appartamento foglio 103, part. 1059, sub.13 – Cat. C/6 autorimessa;

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si evidenziano alcune discrepanze rispetto ai dati catastali. Si rilevano, due bagni ricavati nei vani non residenziali: nella soffitta e in un vano ripostiglio dell'autorimessa. Si rileva altresì nell'autorimessa la riduzione della porta di ingresso per auto in un semplice portoncino, precludendo l'entrata di un'auto e disponendo la destinazione del vano a cantina.

5. *QUESITO N.5*

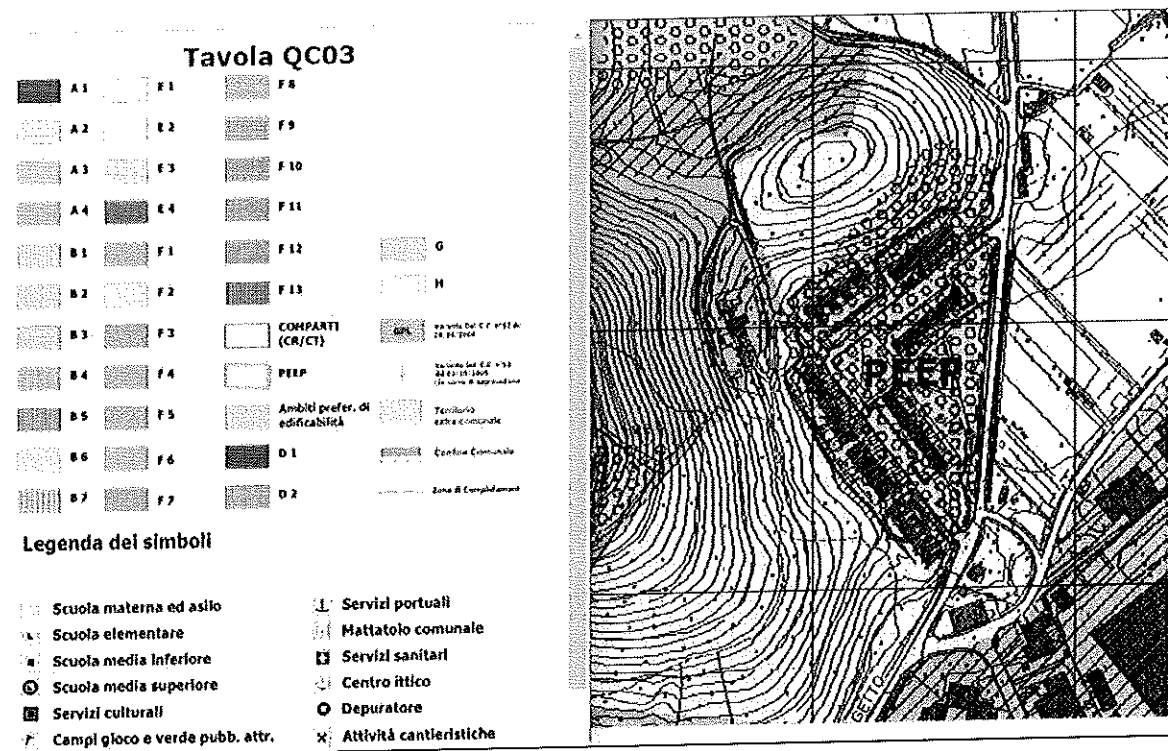
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del comune di Castiglione della Pescaia (GR) si certifica:

che l'immobile ubicato nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) località Poggio D'oro - Via della Tartaruga n.1 - si trova in area PEEP.

Il lotto fa parte del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare comprensorio di Poggio d'oro - C.E.E.P 8 - di Castiglione della Pescaia approvato con deliberazione di G.R. n.14678 del 04/12/79, variato con deliberazione di G.R. n.15152 del 14/12/81 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.442 del 30/11/1982



La concessione comunale è stata data alla Società " Il Faro " Società cooperativa a responsabilità limitata, in diritto di superficie su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economico ex popolare, compreso nel piano di Zona *ex legge 167*. Il consiglio comunale ha deliberato l'occupazione temporanea di urgenza delle aree interessate dall'intervento di Edilizia Economica e Popolare localizzate nel CEEP 8 - zona Poggio d'oro.

6. QUESITO N.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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47:

Da sopralluogo svolto al Comune di Castiglione della Pescaia si rileva che:

- in data 15/06/1983, è stata rilasciata alla So. Coop. s.r.l. "Il Faro" autorizzazione a costruire con pratica edilizia n.4619; (Allegato.1)
- in data, 27/06/1983, viene comunicato l'inizio dei lavori di costruzione P.E. n.4619(All.2);
- in data, 02/02/1985, viene comunicato la fine dei lavori di costruzione P.E. n.4619(All.3);
- l'immobile, in data 22/08/1987, da concessione edilizia n.4619 è dichiarato abitabile (tranne per i locali seminterrati e mansarda) (All.4);
- l'immobile è soggetto alla vendita solo per la proprietà superficaria in quanto posto in area PEEP (delibera CEEP Poggio d'Oro);
- In data 10/09/2008 prot. comun. 031827 fu fatta richiesta al Comune, da parte dei proprietari Sig. _____ e il 17/10/2008 prot. comun. 036976 dalla _____ della trasformazione dell'attuale Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dell'immobile pignorato (All.5);
- In data 20/10/2008 con prot. com. 37169 al Sig. _____ e il 02/12/2008 prot. com. 42920 alla Sig.ra _____ il Comune di Castiglione della Pescaia inviava raccomandata di comunicazione per accettazione, con relativo conteggio degli oneri, della richiesta di trasformazione (All.6);
- In data 07/01/2009 con prot.com. 339 il Sig. _____ e il 07/01/2009 con prot.com. 341 la _____ accettano il conteggio comunale rateizzato per la trasformazione dell'attuale Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dell'immobile pignorato (All.7);
- in data 16/01/2009 con prot. com.1522 fu mandata alla Sig.ra _____ comunicazione di rateizzazione – Area PEEP - Trasformazione dell'attuale Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà di sei rate di € 260,40 per un totale di € 1.562,40 per 1/2 della proprietà da versare entro il 02/11/2010 (All.8);

- risultano, ad oggi, come reversale di incasso due quote n. 3945 e 3946 del 03/11/2009 da parte della .

- con delibera del c.c. n. 37 del 31/05/2021, in recepimento al DM 151/2020, si è reso necessario rivedere le precedenti disposizioni consiliari, aggiornando i prezzi precedentemente individuati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e determinati ai sensi dell'art. 31, comma 48, della l. n. 448/1998 ;

- con delibera del c.c. n. 58 del 30/07/2021, è approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art.31 comma 49-bis della legge 22 dicembre 1998 n.448 per la rimozione di tutti i vincoli oggettivi e soggettivi delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di proprietà in attuazione della delibera CC 37/2021 (All.10).

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato eseguito in conformità alla normativa urbanistiche ed edilizie nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.

Dalle pratiche edilizie presentate e nell'osservazione del planimetrico catastale si evincono allo stato attuale alcune difformità. Come già accennato si rilevano, due bagni ricavati nei vani non residenziali: la soffitta e in un vano ripostiglio dell'autorimessa. Si rileva nell'autorimessa anche la riduzione della porta di ingresso per auto in un semplice portoncino, precludendo l'entrata di un'auto e disponendo la destinazione del vano a cantina.

In relazione ai costi necessari per il pagamento della sanzione amministrativa e i tecnici, (pratica di sanatoria), gli stessi possono essere quantificati complessivamente in euro 3.500,00. Qualora l'interpretazione normativa non dia analogo riscontro e quindi non sia accettata presso gli uffici comunali, i costi tecnici e murari per il ripristino dello stato originario sono stimati anch'essi in euro 3.500,00.

7. *QUESITO N. 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto".

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

foglio 103 part. 1059 sub. 5 – Cat. A/3, cl.3, vani 7, appartamento

foglio 103, part. 1059, sub.13– Cat. C/6 autorimessa;

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

9. QUESITO N. 9

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

9.1 STATO LOCATIVO

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono, a nome dell'esecutato, contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto.

Certific. n. 20/2017 del 12/11/2017



UFFICIO Agenzia Entrate
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in esecuzione del documento per il quale la data 11/11/2017, per il 1994, si intende del Sig. Claudio Giuseppe, in qualità di C.F.I. nella procedura esecutiva n. 143/2011, con la finalità del recupero tributario e del recupero tributario e previdenziale che l'Ufficio non può effettuare in quanto con i dati fiscali degli immobili risultano in possesso. Ai fini della ricerca, è stato verificato per gli immobili in oggetto i dati catastali e sono state quindi ricercate le ipoteche.

AGENZIA

che è stato

di verificare, anche per quanto gli consentiti dalla procedura

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)
Marco Paoletti
Fascicolo 1/2017/2017

Il funzionario delegato è il funzionario Marco Paoletti

Il funzionario delegato è il funzionario Marco Paoletti
Il funzionario delegato è il funzionario Marco Paoletti
Il funzionario delegato è il funzionario Marco Paoletti

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria risulta che l'immobile si trova su un suolo appartenente al Comune di Castiglione della Pescaia – Area PEEP (Piano edilizia economica popolare) (delibera CEEP Poggio d'Oro).

Il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione al Comune di Castiglione della Pescaia per l'immobile, in quanto la procedura è interessata da interventi di edilizia convenzionata di cui all'intervenuta novella legislativa ex art. 1, commi 376, 377, 378 e 379 della L. n.178/2020.

Richiesta di documentazione relativa alla convenzione con il Comune e gli eventuali atti d'obbligo successivi, della documentazione o relativa attestazione in cui si indichi il prezzo massimo di cessione del compendio pignorato, la sussistenza di eventuali requisiti soggettivi richiesti dalla convenzione nonché dall'eventuale documentazione alla stessa connessa.

Il Comune di CASTIGLIONE DELLA PESCAIA SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO AMBIENTE ha così risposto:

“1. Per quanto concerne la Convenzione, essa si allega alla presente(all.11);

2. Per quanto concerne il valore dell'eliminazione dei vincoli dal prezzo massimo di cessione e il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si informa che il corrispettivo da versare al fine della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, così come risulta da aggiornamento legge, è quello che risponde al comma 48 dell'art. 31 della legge n° 448/1998, così come modificato dal decreto legge n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022 (art. 10 quinquies). Pertanto ai fini del calcolo del corrispettivo si fa riferimento al sistema indennitario dei beni espropriati di cui al primo comma dell'art.37 del DPR n° 327/2011, che descrive che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene..", sulla base del quale ne consegue il calcolo per l'eliminazione dei vincoli;

A seguito dell'entrata in vigore i valori delle tariffe sono sostanzialmente aumentati, questa Amministrazione come altre è in attesa di chiarimenti e ulteriori aggiornamenti normativi, in quanto i valori attuali sono sostanzialmente più alti, di almeno tre volte, rispetto a quelli calcolati fino al maggio 2022, se dovessimo dare ad oggi una proiezione di quanto sia il valore della trasformazione, se fino al maggio 2022 si aggirava sui €4.500, ad oggi il valore è almeno quintuplicato.

A conclusione della risposta in merito a questo argomento, abbiamo già dato informazione nella precedente comunicazione al CTU che i Sig.ri avevano richiesto:

in data 10/09/2008 prot. 31827 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da

parte del

in data 17/10/2008 prot. 36976 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà da parte della .

in data 20/10/2008 prot. 37169 veniva comunicato dall'Ufficio tecnico il valore di € 1.562,40 al Sig.

in data 21/12/2008 prot. 42920 veniva comunicato dall'Ufficio tecnico il valore di € 1.562,40 alla

in data 07/01/2009 prot. 339 veniva comunicata accettazione del conteggio ai fini della trasformazione da parte del Sig.

in data 07/01/2009 prot. 341 veniva comunicata accettazione del conteggio ai fini della trasformazione da parte del S.

in data 16/01/2009 prot. 1522 veniva comunicata la rateizzazione ai Sig. ri in sei rate da € 260,40;

di cui risultano agli archivi della Ragioneria del Comune solo due reversali: la n° 3945 del 03/11/2009 di € 260,40 e la n° 3946 del 03/11/2009 di € 260,40 e nessun'altra .

Il pagamento non risultava saldato all'epoca, pertanto la pratica è stata archiviata, essendo passati più di dieci anni.

3. Per quanto concerne gli atti d'obbligo, essi non sono stati stipulati tra Comune e proprietà;

4. Per quanto concerne i requisiti soggettivi richiesti dalla Convenzione si rimanda all'art. 8 - Requisiti Soggettivi del Regolamento Comunale vigente, approvato con Delibera n° 10337 del 02/04/1999, per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, che si allega per intero. Comunque il Regolamento delle Aree PEEP non norma la casistica in cui la proprietà sia oggetto di esecuzione giudiziaria."(All.12);

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle quote condominiali, si è provveduti a chiamare l'amministrazione del condominio, "Il Maestrale" srl che ha inviato il resoconto della situazione contabile a tutto l'01 aprile 2023 che è di euro 556,42(All.13).

12. QUESITO N.12

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

trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, 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 febbraio 2023, si potrebbe verificare.

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 e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Individuato un certo numero di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 3.400 a € 4.100,00 al metro quadro di superficie commerciale e € 1.450 a € 1.700 al metro quadrato per box/autorimessa.

Tenuto ora conto 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%;
- che la proprietà, non panoramica, è situata ai margini interni dell'abitato del Comune, si può stimare alla vendita una differenza di circa il 10%;
- che la proprietà venduta è quella superficiaria in quanto l'immobile è posto su area Peep e che il valore massimo di vendita non è ancora definibile ma il Comune presuppone almeno il quintuplo del vecchio valore già archiviato, alla vendita si può stimare una differenza in meno del 5 – 10%
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

UNITA' IMMOBILIARE. ⇒ € 3.000,00 al mq.
Box/Autorimessa ⇒ € 1.250,00 al mq.

- Corte esterna inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie dell'unità immobiliare)
- Corte esterna inserita nel complesso al 2% (al 2% per superfici eccedenti detto limite)

Valore dell'immobile

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Appartamento (abitazione di civile abitazione) - Via della Tartaruga, 1-

in Castiglione della Pescaia (GR)

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 117,00
- superficie lorda autorimessa taverna	mq 53,00
- superficie soffitta	mq 27,00
- superficie terrazze	mq 19,00
- superficie terrazza aperta	mq 12,00
- superficie totale corte esclusiva	mq 41,00

Appartamento mq 117,00 x 3.000,00 €/mq =	€ 351.000,00
App. Autorimessa -Taverna mq = mq.53x 1250,00 €/mq =	€ 66.250,00
App. Soffitta mq (27 x 50% praticabilità)= mq.13,50x 50%x3.000,00 €/mq =	€ 20.250,00
App. Terraz. cop. mq (19 x 30%)= mq.5,7 x 3.000,00 €/mq =	€ 17.100,00
App. Terraz. aperta mq (12 x 25%)= mq . 3,00 x € 3.000,00€/mq =	€ 9.000,00
Area o corte esclusiva =	€ 12.300,00
Totale	€ 475.900,00

- per la **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie commerciale dell'unità immobiliare mq.117) per mq di 41,00 x 0,10 = mq 4,10 x €3.000=€ 11.480,00

Per la sanzione amministrativa e i tecnici oppure per il ripristino dello stato dei luoghi viene detratta la somma di € 3.500,00 come spesa.

Totale valore € 475.900,00 - € 3.500,00 = **€ 472.400,00**

Pertanto la valutazione DELL'INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, per arrotondamento, corrisponde a:

€ 472.000,00

diconsi: euro quattrocentosettantaduemila/00

12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

Una proprietà superficiaria costituita da:

Un appartamento di civile abitazione , terra tetto, con ingresso indipendente posto nel Comune di Castiglione della Pescaia - via della Tartaruga - comprensorio di Poggio d'oro - disposto su più piani: p. S, p. T, p.1, p.2(soffitta), situato in un complesso immobiliare di otto alloggi a forma rettangolare con tetto a falda inclinata, e che formano una serie di abitazioni in linea . Esso è stato costruito su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad Edilizia residenziale di tipo Economico e Popolare, compreso nel piano di Zona *ex lg. 167*.

L'immobile ha l'accesso sia pedonale che meccanizzato, il pedonale sul davanti e il meccanizzato sottostante da rampa laterale e tunnel, è posto quasi al centro del complesso ed ha due corti di cui una esclusiva con giardino antistante e da cui si accede al piano sottostante, dove si trova un autorimessa con cantina, e al pian terreno.

Esso è così composto:

Al piano terreno, da un ingresso-soggiorno, cucina, bagno, due terrazze di cui una con la corte esclusiva ed una scala interna in legno, che collega tutti i piani.

Al piano primo, zona notte, da un disimpegno si entra in un vano bagno con finestra e in due camere da letto di cui una con un terrazzino comunicante ad un vano ripostiglio.

Al secondo piano dalla scala si accede ad un un vano soffitta con tetto spiovente di altezza media di m.1,50 ed un terrazzino. In una parte della soffitta è stato realizzato, senza autorizzazione, un vano bagno.

Al piano seminterrato, dal disimpegno della scala interna, o dalla corte esterna o dal tunnel per accesso auto, si accede al vano autorimessa e cantina. Nel piano seminterrato, si trova un vano ripostiglio trasformato, senza autorizzazione, in un piccolo vano bagno.

L'abitazione è realizzata in struttura portante in cemento armato. La pavimentazione delle coperture piane, terrazze logge e marciapiedi è in cotto, nei locali bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in grès. La scala interna è con struttura portante in cemento rivestita in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e oscuranti esterni tipo "napoletane" ; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce scuro. Il bene ha parte della corte esterna pavimentata e delimitata per recinzione in muretti in tufo, da siepi e rete metallica.

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie e lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Prezzo base del LOTTO : € 472.000,00

diconsi: euro quattrocentosettantaduemila/00

VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 163/2021:

€ 472.000,00

diconsi: euro quattrocentosettantaduemila/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO : Documentazione fotografica;
- ALLEGATO : Planimetria
- ALLEGATO : Documentazione

Grosseto, li 24 febbraio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giuseppe Olandese**

SOMMARIO

	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	
	PREMESSA	
1.	QUESITO N.1	
	1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	
	1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	
	1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	
2.	QUESITO N.2	
	2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	
3.	QUESITO N.3	
	3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	
4.	QUESITO N.4	
	4.1 INDAGINE CATASTALE.....	
	4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	
5.	QUESITO N.5	
	5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	
6.	QUESITO N.6	
	6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	
7.	QUESITO N.7	
	7.1 DIVISIONE IN LOTTI	
8.	QUESITO N.8	
	8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	
9.	QUESITO N.9	
	9.1 STATO LOCATIVO	
10.	QUESITO N.10	
	10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	
11.	QUESITO N.11	
	11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	
12.	QUESITO N.12	
	12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	
	12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	

ALLEGATI

ALLEGATO - Documentazione fotografica

ALLEGATO - Planimetrie

ALLEGATO - Documentazione