

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 47/2022

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Cristina Nicolò  
*Custode Giudiziario:* Dott. Nicola Quiriconi  
*C.T.U.:* Arch. Alessandro Flaminio

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa n.171, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 26/05/2023 lo scrivente veniva incaricato mediante verbale d'udienza telematico dall'Ill.mo giudice dott.ssa Cristina Nicolò delegata alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

### 1° Quesito:

*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° 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

### 3° Quesito:

*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° 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 ad 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 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; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8° Quesito:**

**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° 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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**10° Quesito:**

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05/06/2023, per poi proseguire in date successive, in data 04/12/2023 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, congiuntamente alla sig.ra [REDACTED]

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

**PREMESSA**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituiti da un appartamento sito nel comune di Scarlino, località la Banchella, via Be Vedetta snc.

L'appartamento risulta collocato al piano terra di una villa bi-familiare, al piano primo della villa si trova un appartamento non oggetto di pignoramento. L'appartamento al piano terra oggetto di pignoramento risulta così composto: una corte comune, cucina, disimpegno, camera, bagno, cantina, magazzino.

Completa la proprietà un terreno di proprietà esclusiva intorno all'immobile.

I suddetti immobili (appartamento, magazzino e terreno) risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

**APPARTAMENTO**

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

**MAGAZZINO**

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14 intestato al catasto:



Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

## TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09, intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

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

### 1. **QUESITO N.1**

*verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 576, 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. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa.

#### 1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Così come evidenziato dalla documentazione notarile in atti e come descritto nella documentazione storico-catastale, si riporta:

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SU:**

## APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67 intestato al catasto:



Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **MAGAZZINO**

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **TERRENO**

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09, intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':**

#### **ISCRIZIONI CONTRO:**

**Ipoteca volontaria**, ai rogiti del notaio Usticano Paola Maria Letizia in data 16/12/2010 Repertorio numero 34.875 Raccolta numero 12.199, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 20/12/2020 al numero 3617 del Registro Particolare ed al numero 18054 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzato e **gravante sui suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al NCEU di detto comune al foglio 31, particella 182, sub 3 e 4 e sul terreno sito nel medesimo comune e censito al NCT al foglio 31, particella 226.**

**Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione**, emessa dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 22/10/2018 Repertorio numero 1.018, Raccolta numero 5.118, iscritta presso la Conservatoria dei RR:II di Grosseto in data 22/10/2018 al numero 2165 del Registro



██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████ come sopra generalizzato e gravante sui suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al NCEU di detto comune al foglio 31, particella 182, sub 3 e 4 e sul terreno sito nel medesimo comune e censito al NCT al foglio 31, particella 226.

### TRASCRIZIONI CONTRO:

**Ordinanza di Sequestro Conservativo**, del Tribunale di Grosseto in data 18/01/2016

██████████  
██████████  
██████████  
██████████ come sopra generalizzato e gravante sui suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Scarlino (GR), censiti al NCEU di detto comune al foglio 31, particella 182, sub 3 e 4 e sul terreno sito nel medesimo comune e censito al NCT al foglio 31, particella 226. Il Sequestro si intende autorizzato fino alla concorrenza della somma di Euro 50.000,00.

Al margine di detta Trascrizione risulta:

- 1- Annotazione del 31/03/2022 Registro Particolare 488 Registro Generale 5079 di SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato dalla certificazione notarile in atti e come riportato dalla documentazione reperita presso la Conservatoria del comune di Grosseto, gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario attraverso i seguenti passaggi:

██████████, come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà in separazione di beni, sono pervenuti per acquisto fatto fattone con atto pubblico ai



rogiti del notaio Usticano Paola Maria Letizia in data 16/12/2010 Repertorio numero 34.874 Raccolta numero 12.198, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 20/12/2010 al numero 11846 del Registro Particolare e al numero 18051 del Registro Generale, mediante il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendono a [REDACTED] i diritti di 1/1 della Piena Proprietà in regime di separazione di beni, sugli immobili censiti al NCEU di detto comune al Foglio 31, particella 182 sub 3 e 4 ed al NCT del medesimo comune al Foglio 31, particella 226.

[REDACTED], come sopra generalizzati, per i diritti di 1/2 ciascuno della Piena Proprietà, erano stati chiamati all'eredità nella Successione legittime di

[REDACTED] per 1/2 della Piena Proprietà ciascuno, sul terreno sito in Comune di Scarlino (GR), censito al vigente Catasto Terreni di detto comune al Foglio 31, particella 98, unitamente a maggior consistenza.

**N.B. per gli immobili in oggetto non risulta trascritta la relativa ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]**

[REDACTED], come sopra generalizzato, per diritti di 1/1 della Piena Proprietà, era stato chiamato all'eredità, nella Successione legittima di [REDACTED] nato a Scarlino il 23/02/1895 e deceduto in data 02/01/1969, giusta dichiarazione presentata all'ufficio del Registro di Grosseto al numero 67 volume 302, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02/05/1969 al numero 3162 del Registro Particolare ed al numero 4867 del Registro Generale. I de-cuius [REDACTED] devolveva in virtù di legge i sui diritti di 1/1 di proprietà la figlio [REDACTED] su terreno sito nel Comune di Scarlino, Località Banchella, censito al vigente Catasto Terreni alla Partita 293 foglio 31 particelle 33, 34, 35, 36 unitamente a maggior consistenza.

Al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà erano pervenuti con atti di cessione di Diritti ai rogiti del notaio Guelfi di Gavorrano in data 13/01/1935 al numero 515 Volume 73 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/03/1935 al numero 595 del Registro Particolare ed al numero 765 del Registro Generale, mediante il quale i signori [REDACTED]





Il terreno risulta così definito a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/06/2010 Pratica n. GR0077172 presentato il 10/06/2010 (n.77172.1/2010) della pratica terreno 98, così censita dall'impianto meccanografico del 28/11/1975.

#### PRECISAZIONI CATASTRALI:

Al NCT l'originaria particella 98 di 5070 mq in seguito a variazione del 26/11/1969 derivava come da partite 894 e 293 dalla variazione della particelle 33 e 35 e dalla soppressione delle particelle 34 e 36.

Le attuali particelle 182 e 226, corrispondevano alla Sez.S p.lle 4 e 5 del vecchio catasto.

## 2. QUESITO N.2

*descrive, 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 PIGNORATI

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Scarlino, frazione La Banchella, e risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Catastrali come segue:

#### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

#### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

#### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09, intestato al catasto:



Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]  
[REDACTED]

### 2.1.1 Caratteristiche generali

#### APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

L'appartamento risulta collocato al piano terra di una villa bi-familiare, al piano primo della villa si trova un appartamento non oggetto di pignoramento. L'appartamento al piano terra oggetto di pignoramento risulta così composto: una corte comune, cucina, disimpegno, camera, bagno, cantina, magazzino.

Completa la proprietà un terreno di proprietà esclusiva intorno all'immobile.

#### **Caratteristiche generali:**

L'immobile *de quo* è costituito da un appartamento sito nel comune di Scarlino, località La Banchella, presso via Be Vedetta snc. L'appartamento è inserito all'interno di una villetta bi-familiare costituita da un piano fuori terra (al piano primo della villa si trova un appartamento non oggetto di pignoramento). La struttura dell'edificio risulta essere in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e tramezzature in forati, la copertura ha struttura in latero-cemento.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una strada sterrata (via Be Vedetta) che porta ad un cancello elettrificato che consente l'accesso alla corte comune dell'immobile. Intorno al fabbricato si trova una corte comune ai due appartamenti dove è possibile il parcheggio delle automobili (gli stalli per il parcheggio e la suddivisione interna alla corte comune non sono suddivisi tra i due appartamenti). Risulta possibile accedere all'appartamento oggetto di pignoramento anche da un secondo ingresso (foto n.3) sito sul lato ovest della costruzione.

Attraverso la corte comune si ha accesso all'appartamento al piano terra oggetto di relazione. Da una porta di accesso con infisso in legno si giunge al locale cucina/sala di 27.82 mq caratterizzato da una pavimentazione in gres beige, una cucina in muratura, un caminetto e una finestratura con infisso in legno e vetro singolo. Oltre il vano si ha accesso ad un locale disimpegno dove è collocato un quadro elettrico per l'appartamento (foto n.23). Adiacente al disimpegno si trova il bagno di 6.03 mq costituito da un lavello, un bidet, un wc e una doccia e caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento in gres bianca. Nel vano è presente una finestratura che affaccia sulla corte comune. Dal disimpegno si giunge alla camera di 23.57 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres beige e una finestratura con infisso in legno e vetro



singolo. Adiacente alla camera da letto, ma accessibile solo dall'esterno dell'appartamento attraverso un portone in pvc si trova la cantina di 20.15 mq; il vano risulta intonacato in maniera grossolana e in alcune aree l'intonaco appare deteriorato. Completa la proprietà un locale magazzino di 14.39 mq posizionato sotto la loggia dell'appartamento del piano primo (non oggetto di esecuzione). Il vano appare con finiture al rustico e dotato di una finestratura sul lato est dell'edificio.

Completa la proprietà una corte comune con l'appartamento al piano primo e la proprietà esclusiva di un terreno, adibito a giardino, di circa 1.560 mq che circonda l'immobile. Sul terreno sono stati piantumati alcuni alberi e sono presenti capanni e rimesse attrezzi **senza titolo edilizio**. Sul terreno si trova un pozzo per l'adduzione dell'acqua, durante il soprallongo non è stato possibile valutare il funzionamento della pompa sollevatrice del pozzo.

### **Impianti**

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablate in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a cui sono allacciati termosifoni. Il gas viene fornito da una cisterna esterna che serve i due appartamenti.

Gli impianti, per la fornitura delle utenze, appaiono in comune con l'appartamento posto al piano primo (non oggetto di pignoramento).

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Daniele Felici* depositata agli atti della procedura.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia relativamente al numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

L'immobile si presenta complessivamente in un mediocre stato di manutenzione, sono presenti tracce di umidità all'interno dell'appartamento. La facciata dell'edificio così come i vialetti esterni di pertinenza appaiono in discreto stato di manutenzione, non risultano lavorazioni imminenti da eseguire all'esterno.



## 2.1.2 Indici metrici

### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni [REDACTED]

### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09, intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

I dati e gli indici metrici riferiti ai **mq NETTI** sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Appartamento interno. Piano terra)	mq 62.37 ca.
- (Cantina. Piano terra)	mq 20.15 ca.
- (Magazzino. Piano terra)	mq 14.39 ca.
- (Corte comune. Piano terra) area totale:	mq 710.00 ca.

### SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Appartamento) locali interni piano terra: <b>TOT: 71.96 mq</b>	1	mq 71.96 ca.
(Cantina. Piano terra) <b>TOT: 24.72 mq</b>	0.3	mq 7.41 ca.
(Magazzino. Piano terra) <b>TOT: 16.93 mq</b>	0.3	mq 5.08 ca.
(Corte comune. Piano terra) <b>TOT: 710,00 mq parte spettante all'appartamento piano terra: 355,00 mq</b>	0.1	mq 35.50 ca.



- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>Appartamento e posto auto scoperto</b> <i>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 e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 119.95 ca.</b>
--	----------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

## 2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti al Catasto terreni del comune di Scarlino come segue:

### APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
31	182	4	A/2	2	3.5 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 86 m <sup>2</sup>	<b>Euro 397,67</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' LA BANCHELLA Piano T						

### Intestato catastalmente a:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

### Confini:

Corte comune, foglio 31 part. 182 sub 5 e sub 6.

### MAGAZZINO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
31	182	3	C/2	2	14 m <sup>2</sup>	totale: 19 m <sup>2</sup>	<b>Euro 23,14</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' LA BANCHELLA Piano T						



**Intestato catastalmente a:**

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

**Confini:**

Corte comune, foglio 31 part. 182 sub 5 e sub 6.

**TERRENO**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza Ha are ca	Reddito Domonicale	Reddito Agrario	
31	226	3	Vigneto	1	15 60	<b>Euro 12.90</b>	<b>Euro 12.90</b>	FRAZIONAMENTO del 11/06/2010 Pratica n. GR0077172 in atti dal 11/06/2010 presentato il 10/06/2010 (n. 77172.1/2010)
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' LA BANCHELLA Piano T						

**Intestato catastalmente a:**

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDACTED]

**Confini:**

Foglio 31 part 227, foglio 31 part 93, foglio 31 part 95.

**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 al Registro generale n. 626, Registro particolare n. 490, Presentazione n. 8 del 20/01/2016, così come riportato al § 1.2 della presente memoria, nella dicitura "immobile n. 1", "immobile n. 2" e "immobile n. 3" individuano correttamente i beni e ne consentono la loro univoca identificazione.



## NOTA DEL CTU:

Nella nota di trascrizione non appaiono riportati gli immobili censiti al:

- **Foglio 31, part 182 sub 1 (bene comune non censibile facente parte del compendio).**
- **Foglio 31, part 182 sub 2 (bene comune non censibile facente parte del compendio).**

Tali beni rappresentano parte della corte comune all'appartamento del piano terra (oggetto di pignoramento) e all'appartamento al piano primo (NON oggetto di pignoramento).

( *Allegato1: Documentazione catastale* )

## 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

#### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDAZIONE]

#### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14 intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDAZIONE]

#### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09, intestato al catasto:

Per 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni a [REDAZIONE]

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che i beni sono rappresentati catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA.



### **NOTA DEL CTU:**

Nella nota di trascrizione non appaiono riportati gli immobili censiti al:

- **Foglio 31, part 182 sub 1 (bene comune non censibile facente parte del compendio).**
- **Foglio 31, part 182 sub 2 (bene comune non censibile facente parte del compendio).**

Tali beni rappresentano parte della corte comune all'appartamento del piano terra (oggetto di pignoramento) e all'appartamento al piano primo (NON oggetto di pignoramento).

---

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1*

## **5. QUESITO N.5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;*

### **5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Scarlino si certifica che gli immobili ubicati nel comune di Scarlino, località La Banchella e descritti presso l'ufficio provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

#### **APPARTAMENTO**

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67.

#### **MAGAZZINO**

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14.

Sono identificati dal PIANO OPERATIVO del Comune di Scarlino ai sensi degli articoli 95 della L.R. 65 /2014

In riferimento alla Tavola 01b: Strategie per il territorio rurale gli immobili si trovano all'interno dell'Area EAI- *Parti del territorio rurale corrispondenti al Sistema Ambientale del Palude di Scarlino.*



In riferimento alla Tavola QC3a: Uso del Suolo gli immobili si trovano all'interno dell'Area *Seminativo*.

In riferimento alla Tavola QC06b1: Emergenze e vincoli di natura paesaggistica e ambientale, gli immobili si trovano all'interno delle *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30 dicembre 1923 e s.m.e.i. e Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n.39/2000*

## 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;*

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' REGOLARITA' EDILIZIA

#### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67.

#### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq , Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14.

#### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq , reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09.

In riferimento agli immobili sopra citati e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Scarlino le seguenti pratiche edilizie di riferimento:



- **Pratica Edilizia 145/1994**, pratica di Manutenzione Straordinaria per “rifacimento della copertura dell’immobile”.
- **Pratica Edilizia 261/2001**, Condono per “parziale demolizione di fabbricato rurale per ricostruzione di abitazioni al piano primo e terreno”.
- **Pratica Edilizia 362/2002** per “installazione impianto di gpl interrato”.
- **Pratica Edilizia 3091/2007**, pratica per “ampliamento di fabbricato rurale ad uso civile abitazione loc. La Banchella”. (Tale pratica non ha avuto seguito e le lavorazioni non sono mai state compiute).
- **Pratica Edilizia 3328/2012**, pratica per “sistemazione esterna della corte di un fabbricato residenziale in loc. La Banchella”a.
- **Pratica Edilizia 3459/2014**, pratica per “costruzione di porticato e pensilina a copertura delle scale esterne e installazione di una scala in ferro”. (Tale pratica non ha avuto seguito e le lavorazioni non sono mai state compiute).

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2*

Si certifica che durante il sopralluogo presso l’ufficio edilizia privata del comune di Scarlino, in relazione agli immobili in oggetto non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità/Uso/Utilizzazione.

Confrontando l’ultimo stato concessionato con la consistenza attuale dell’immobile è possibile affermare che i beni oggetto della presente memoria appaiono CONFORMI ai progetti depositati presso l’Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Scarlino.

## **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 lotto** così definito:

### LOTTO 1:

*Appartamento al piano terra e terreno agricolo di circa 1.560 mq siti nel Comune di Scarlino, località La Banchella presso via Be Vedetta snc. Appartamento costituito da: cucina/sala, bagno, camera matrimoniale, disimpegno, cantina, magazzino e ampia corte interna comune.*

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67.

### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14.

### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09.

## 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

Gli immobili risultano pignorati per **la piena PROPRIETA'** e **NON RISULTANO DIVISIBILI** in natura per queste motivazioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in **UN LOTTO SINGOLO** così identificato:

---

### LOTTO 1:

*Appartamento al piano terra e terreno agricolo di circa 1.560 mq siti nel Comune di Scarlino, località La Banchella presso via Be Vedetta snc. Appartamento costituito da: cucina/sala, bagno, camera matrimoniale, disimpegno, cantina, magazzino e ampia corte interna comune.*

## 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

### APPARTAMENTO

(Appartamento via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup catastale tot: 86 mq, Rendita € 397,67.

### MAGAZZINO

(Magazzino via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 182, sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup catastale tot: 19 mq, Rendita € 23,14.

### TERRENO

(Terreno via Be Vedetta snc) foglio 31, part. 226, Qualità VIGNETO 1, Consistenza 1.560 mq, reddito dominicale € 12,09, reddito agrario € 12,09.



In relazione agli immobili in oggetto non sono presenti **contratti di locazione**

Dal punto di vista estimativo si procederà con una stima in cui gli immobili verranno considerati **LIBERI**.

## 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, **GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima i seguenti vincoli:

- *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30 dicembre 1923 e s.m.e.i. e Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n.39/2000.*

## 12. QUESITO N.12

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



## 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Relativamente ai quesiti posti, si valuterà il più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita si potrebbe attribuire al compendio oggetto di stima all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Nella presente memoria si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si considereranno anche le informazioni assunte presso la “*banca dati delle quotazioni immobiliari*” dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

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 e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI), la consistenza dell'unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

---

## 12.2 STIMA DEL COMPEGNO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'**  
**VALORE DI MERCATO:**

### **LOTTO 1:**

*Appartamento al piano terra e terreno agricolo di circa 1.560 mq siti nel Comune di Scarlino, località La Banchella presso via Be Vedetta snc. Appartamento costituito da: cucina/sala, bagno, camera matrimoniale, disimpegno, cantina, magazzino e ampia corte interna comune.*



### **Appartamento e corte comune**

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

- **ABITAZIONI CIVILI** ⇒ da circa € 1.200,00 a € 1.800,00 circa al mq lordo.
- **VILLE E VILLINI** ⇒ da circa € 2.150,00 a € 3.200,00 circa al mq lordo.

Tale differenza di quotazione, per beni di questa tipologia, risente principalmente di fattori quali:

- Condizioni e finiture dell'immobile
- Collocazione sul territorio
- Sviluppo e presenza di giardino o terreno circostante la proprietà
- Distanza dell'appartamento dal mare

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%;

Valutato quanto sopra, relativamente all'immobile in questione, è possibile individuare un valore al mq come **valore di mercato** di circa € 1.900,00

**Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:**

$$\text{mq } 119,95 \times \text{€ } 1.900,00/\text{mq} = \text{€ } 227.905,00$$

Diconsi: **euro duecentoventisette milanovecentocinque/00.**



## **Terreno**

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, sono riferibili a:

➤ **TERRENO VIGNETO** ⇒ **da circa € 12.582,00 circa al Ha.** (Dati OMI)

Risulta importante sottolineare come il terreno in questione circondando la proprietà e essendo confinante con la corte comune, pur essendo catastalmente identificato come "terreno agricolo", abbia le caratteristiche di un appezzamento di giardino adiacente all'immobile ad uso abitativo.

Per questo motivo per i fini estimativi è possibile aumentare il valore a ettaro dello stesso prendendo come riferimento al cifra di **20.000,00 €/Ha**

Valutato quanto sopra, relativamente al terreno in questione, è possibile individuare un valore per Ha come **valore di mercato di circa € 20.000,00**

**Il valore totale del terreno (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:**

$$0.1560 \text{ Ha} \times \text{€ } 20.000,00/\text{Ha} = \text{€ } 3.120,00$$

Diconsi: **euro tremilacentoveventi/00.**



**VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'**

**VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA:**

**Appartamento e corte comune:**

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 1 saranno considerate come **LIBERE**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- 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:

**APPARTAMENTO IN OGGETTO ⇒ € 1.850,00 al mq lordo.**

**Il valore totale dell'immobile (VALORE PER ASTA GIUDIZIALE) sarà pertanto:**

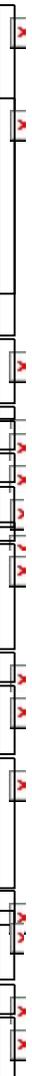
$$\text{mq } 119,95 \times \text{€ } 1.850,00/\text{mq} = \text{€ } 221.907,50$$

**Diconsi: euro duecentoventunomilanovecentosette/50.**

**Terreno:**

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 1 saranno considerate come **LIBERE**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una *vendita giudiziale*;



**TERRENO VIGNETO ⇒ da circa € 18.000,00 circa al Ha. (Dati OMI)**

**Il valore totale del terreno (VALORE PER ASTA GIUDIZIALE) sarà pertanto:**

**0.1560 Ha x € 18.000,00/Ha = € 2.808,00**

Diconsi: euro duemilaottocentotto/00.

**Prezzo (piena proprietà) LOTTO 1:**

**€ 224.715.50**

Diconsi: euro duecentoventiquattromilasettecentoquindici/50

**ARRTONODABILI A:**

**Prezzo (piena proprietà) LOTTO 1:**

**€ 224.700,00**

## 12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE ASTA

### **LOTTO 1:**

*Appartamento al piano terra e terreno agricolo di circa 1.560 mq siti nel Comune di Scarlino, località La Banchella presso via Be Vedetta snc. Appartamento costituito da: cucina/sala, bagno, camera matrimoniale, disimpegno, cantina, magazzino e ampia corte interna comune.*

# Prezzo (piena proprietà) LOTTO 1:

## € 224.700,00

Diconsi: euro duecentoventiquattromilasettecento.

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

---

### RENDITA CATASTALE AGGIORNATA

Conoscendo le rendite catastali degli immobili, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale aggiornata* dei beni in oggetto:

Appartamento:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 50.106,42

Magazzino:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 2.672,67

Terreno:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.360,13

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica

Grosseto, lì 11 gennaio 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Arch. Alessandro Flaminio**



## SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	3
1. QUESITO N.1.....	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	6
2. QUESITO N.2.....	9
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	13
3. QUESITO N.3.....	14
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO .....	14
4. QUESITO N.4.....	15
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	15
5. QUESITO N.5.....	16
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	16
6. QUESITO N.6.....	17
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
7. QUESITO N.7.....	18
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	18
8. QUESITO N.8.....	19
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	20
9. QUESITO N.9.....	20
9.1 STATO LOCATIVO.....	20
10. QUESITO N.10.....	21
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	21
11. QUESITO N.11.....	21
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	21
12. QUESITO N.12.....	21
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	22
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE.....	22

