

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 30/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Arch. Antonio ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Antonio Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 894, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **12/09/2023** compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 09/03/2024, per poi proseguire in date successive, allorché è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Custode Giudiziario nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'esecutato. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto che presso gli Uffici del Comune di Monte Argentario.



PREMESSA

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.



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**

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

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.



Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà del bene come sopra indicato.



STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

Si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti che si riporta in copia di seguito.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998
IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)
Oggetto:
Pignoramento trascritto il 17/03/2023 al n. 3394 di formalità.
Elenco immobili:
Comune di Monte Argentario, Località Pozzarello n°
SNC:
Catasto Fabbricati:
= Foglio 17 particella 92 sub 22; p. 2, cat. A/3, classe 3, di vani 5,5, rendita di Euro 837,95.
PROVENIENZA VENTENNALE:
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Panuccio Ugo, Notaio in Orbetello, del 17/12/2003 rep.62733/12112, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 17/01/2004 al n. 635 di formalità; [REDACTED] a proprietà; contro: [REDACTED] sede in Roma per l'intera piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà di: Argentario
1



90-s.r.l. con sede in Roma per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Fusione di società per incorporazione a rogito Dott. Galgani Sergio, Notaio in Monte Argentario, del 22/08/1990 rep.8655, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 19/09/1990 al n. 7767 di formalità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

[REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà e che a tutto il 20/03/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 790 del 25/06/2012 favore:**



[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Roma Via A. Specchi N. 16) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED]

[REDACTED] (titolare non datore di ipoteca); per Euro 94.862,00 di cui Euro 47.430,01 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ciampolini Giorgio, Notaio in Grosseto, in data 22/06/2012 rep.183938/59985.

- **Ipoteca giudiziale n. 1211 del 01/10/2013 favore** [REDACTED]

DI [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Avv.to Benedetta De Luca V.le Matteotti,43 Gr) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per Euro 90.000,00 di cui Euro 53.359,18 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Grosseto, in data 19/09/2013 rep.827.

- **Pignoramento Immobiliare n. 4750 del 27/05/2016**

favore: [REDACTED], (Richiedente: Unicredit Spa. Via A. Specchi 16 - Roma) e **contro:** [REDACTED]



(SI) il 13/01/1939, Pubblico Ufficiale: Tribunale
di Grosseto, in data 04/04/2016 rep.886.

- Pignoramento Immobiliare n. 3394 del 17/03/2023

favore: [redacted] on sede in
Roma, (Richiedente: [redacted] V. GIANCRLO POG-

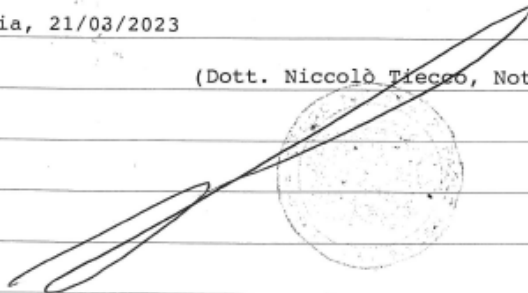
GIALI X [redacted]
VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro: [redacted]

[redacted]
13/ [redacted] u-
nale Di Grosseto, in data 17/02/2023 rep.304.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono
state riportate fedelmente così come iscritte e
trascritte)

Perugia, 21/03/2023

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)



ATTO DI PIGNORAMENTO

Dagli atti di causa si ricava l'atto di pignoramento che si riporta in stralcio e la relativa nota di trascrizione che di seguito si riporta integralmente:

VIA CESARE BATTISTI 69/A
GR

Poggiali & Parducci
50131 - FIRENZE - Viale Alessandro Volta n.72
Tel. +39 055 0515180 - Fax +39 055 0515182
segreteria@poggialeparducci.it

TRIBUNALE DI GROSSETO
Atto di pignoramento immobiliare

ORIGINALI


L. [redacted] società di nazionalità italiana, sedente in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale € 41.280.000,00 i. v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, in persona del suo procuratore [redacted] in virtù di procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio Pennazzi Catalani del 19 ottobre 2022 - Rep. 77770 - Racc. 29100, conferitagli dal Presidente del CdA [redacted] e dei poteri lui conferiti dall'art.22 del vigente statuto sociale - **documento 1)**; **società che qui agisce nella sua qualità di procuratrice della società** [redacted] ente in Roma, Lungotevere Flaminio, 18, Capitale Sociale € 10.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 14521971003), in virtù di procura rilasciata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante [redacted] An [redacted] autenticata nelle firme in data 3 dicembre 2018 dal Notaio Varsallona, di Milano (Rep. 61592, Racc. 11920), registrata a Milano in data 04.12.2018 al n. 54385 serie 1T - **documento 2)**, rappresentata e difesa dal **Prof. Avv. Giancarlo Poggiali** (codice fiscale PGG GCR 63516 D6125 - PEC giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso e nel di lui studio in **Firenze, Viale Alessandro Volta n. 72**, il tutto in forza di il tutto in forza di procura alle liti stesa in calce al precetto notificato,

PREMESSO CHE

A seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco",

Pagina 1 di 7

Poggiali & Parducci





stipulato in data 14 novembre 2018 (ai sensi e per l'effetto di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130 e dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, approvato con D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385), [redacted]

[redacted] numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza - Brianza e Lodi, codice fiscale e P.I. 00348170101), con efficacia giuridica dal 29 novembre 2018, la titolarità "pro-soluto" di un portafoglio di crediti pecuniari aventi le caratteristiche indicate nel detto atto di cessione.

Ai sensi degli artt. 1 e 4 della L. 30 aprile 1999 n.130 e dell'art. 58 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (T.U.B) e informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. [redacted]

cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n. 143 del 11 dicembre 2018

[<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/12/11/TX18AAB12308/p2>].

[redacted], in relazione ai suddetti crediti, ha conferito, come avanti detto, l'incarico di soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento con le funzioni e le attribuzioni di cui alla legge sulle cartolarizzazioni all'odierna esponente [redacted]

[redacted] ha rilasciato, in data 3 dicembre 2018, la procura avanti citata per compiere, in nome e per conto di essa mandante, atti, adempimenti e formalità ritenuti necessari utili e opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti ceduti e dei diritti ad essi collegati, ivi comprese azioni legali, cognitive, esecutive e/o concorsuali nei confronti dei debitori o di

Pag. 2

Pagina 2 di 7



qualsiasi obbligato per essi.

Tra i crediti oggetto di cessione è compreso quello attivato nella presente procedura.

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE

L'odierna pignorante è creditrice in forza di contratto di mutuo fondiario del 22 giugno 2012 (Rep. n. 183938 - Raccolta n. 59985) ai rogiti del Notaio Ciampolini di Grosseto stipulato tra Unicredit S.p.A., sedente in Roma e:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mutuataria),

nonchè

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] datrice di ipoteca)

L'articolo 1 del predetto contratto di mutuo prevedeva l'erogazione di euro 47.430,01 (quarantasettemilaquattrocentotrenta/01, all'atto della stipula di suddetto contratto; la parte mutuataria rilasciava, con il suddetto atto (Art. 2), ampia e liberatoria quietanza del ricevimento della detta somma di € 47.430,01 (quarantasettemilaquattrocentotrenta/01, riconoscendosi per ciò stesso debitrice della Banca mutuante ed obbligata al rimborso.

Al fine di garantire il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal predetto contratto, parte mutuante provvedeva in data 25 giugno 2012 ad iscrivere presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto **ipoteca**

3
Pag.



volontaria (Reg. Part. n. 790) per la complessiva somma di € 94,862,00 sui **beni immobili in piena ed esclusiva proprietà** [redacted]

[redacted] nel **Comune di Monte Argentario, Fraz. Porto S. Stefano Via Caboto n. 13**, che parte terza datrice di ipoteca aveva offerto in garanzia.

e precisamente:

- Appartamento posto al secondo piano, interno 5, composto da cinque vani catastali ed accessorio.

Il predetto bene è contraddistinto al Catasto Fabbricati del **Comune di Monte Argentario al foglio 17, particella 92:**

- **sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5., RC 837,95.**

La debitrice non ha adempiuto, neppure in parte, alle proprie obbligazioni.

La creditrice provvedeva a notificare ai debitori atto di precetto per la somma complessiva di euro 59,765,24 oltre interessi maturanti fino al saldo integrale ed effettivo da calcolarsi al tasso convenzionale annuo di cui al titolo e comunque entro i limiti del tasso soglia usura ed oltre alle spese e alle competenze dipendenti dal precetto e da quelli successivi tutti occorrendi.

Detto atto di precetto veniva notificato in data 11.01.2023 a tutti i destinatari. Ad oggi parte debitrice non ha provveduto ad adempiere ad alcuna delle obbligazioni sugli stessi incombenti.

Tutto ciò pre [redacted] per essa la mandataria [redacted]

[redacted] mezzo del proprio difensore Prof. Avv. Giancarlo Poggiali chiede che siano sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione, nella forma del pignoramento immobiliare, il complesso immobiliare sito nel **Comune di Monte Argentario, Fraz. Porto S. Stefano Via Caboto n.**



13. in piena ed esclusiva proprietà [redacted] del

quale la creditrice ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:

- Appartamento posto al secondo piano, interno 5, composto da cinque vani catastali ed accessorio.

Il predetto bene è contraddistinto al Catasto Fabbricati del **Comune di**

Monte Argentario al foglio 17, particella 92:

- sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5,, RC 837,95.



Prof. Avv. Giancarlo Poggiali

Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notifiche

ho sottoposto a pignoramento

il seguente bene immobile, sito nel Comune di Monte Argentario, Fraz.

Porto S. Stefano Via Caboto n. 13, in piena ed esclusiva proprietà

[redacted] quale la creditrice ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:

- Appartamento posto al secondo piano, interno 5, composto da cinque vani catastali ed accessorio.

Il predetto bene è contraddistinto al Catasto Fabbricati del **Comune di**

Monte Argentario al foglio 17, particella 92:

- sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5,, RC 837,95.

ho poi ingiunto

A parte esecutata di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito della società [redacted] sedente in

Pag. 5



Lungotevere Flaminio n. 18 - 00143 Roma, partita IVA n. 14521971003-
ammontante ad euro 59.765,24; oltre interessi di mora ulteriori maturandi fino
al saldo ed ogni altra spesa successiva occorrente- i beni assoggettati ad
espropriazione ed i loro frutti.

ho invitato

Ai sensi dell'art. 492 il comma c.p.c., parte esecutata, a voler effettuare
presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza
o l'elezione di domicilio nel circondario dell'intestato Tribunale con
l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la
residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o
comunicazioni ad esse dirette, saranno effettuate presso la cancelleria dello
stesso Giudice.

ho avvertito

Ai sensi dell'art. 492 III comma c.p.c. parte esecutata, che lo stesso, ai sensi
dell'articolo 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti
pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore
pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi
e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di
inammissibilità, sia, dal medesimo, depositata in cancelleria, prima che sia
disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569
c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un
quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei
crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i
versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

ho altresì avvertito



Ai sensi dell'art. 492 III comma c.p.c., ultimo periodo, parte esecutata che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Dott.ssa Antonietta Troia



ho quindi notificato il presente verbale

[Redacted]

[Redacted] residente in

Via Sebastiano Caboto n. 13 - Monte Argentario (GR), mediante

consegna di copia conforme del presente atto a mani [Redacted]

[Redacted]

ritiro in busta chiusa e sigillata -
17-2-23

TRIBUNALE DI GROSSETO
Funzionario UNEP
Dott.ssa Antonietta Troia



Rilasciata copia conforme all'originale,
Grosseto, il 17/2/23

L'Ufficiale Giudiziario
Dott.ssa Antonietta Troia



7
Pag.





Il sottoscritto Ufficiale Giudiziario

ATTESTA

di aver consegnate in data odierna il presente processo verbale di pignoramento in originale per il creditore procedente, unitamente al titolo esecutivo ed al precetto.

Data 22 FEB. 2023

L'Ufficiale Giudiziario
TRIBUNALE DI GROSSETO
Funz. TARI UNEP
Dott.ssa M. Cristina Cardito

TRIBUNALE DI GROSSETO SPECIFICA	
CRON.	
UNEP - GROSSETO	
DIRITTI	C/1 Cr. 304 3,87
	5,42
	10,07
NON URGENTE	
Diritti	€ 6,71
Trasferite	€ 45,88
10%	€ 4,59
Spese Postali	€ 0,00
Varie	€ 0,00
TOTALE	€ 57,18
(10 % versato in modo virtuale)	
Data Richiesta	15/02/2023
L'Ufficiale Giudiziario	



Nota di trascrizione

Registro generale n. 4590
Registro particolare n. 3394
Presentazione n. 9 del 17/03/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4322
Protocollo di richiesta GR 15271/1 del 2023

Il Conservatore
Gerente BARGAGLI FRANCESCO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	304
Data	17/02/2023	Codice fiscale	800 008 20532
Pubblico ufficiale	UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A - Generalità

Richiedente

Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	F437 - MONTE ARGENTARIO (GR)
Catasto	FABBRICATI



Nota di trascrizione

Registro generale n. 4590
Registro particolare n. 3394
Presentazione n. 9 del 17/03/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana -	Foglio 17	Particella 92	Subalterno 22
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 5 vani	
Indirizzo	FRAZ. PORTO S. STEFANO VIA CABOTO		N. civico 13
Interno	5 Piano 2		

Sezione C - Soggetti

A favore

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED] IN VERONA, VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7, CODICE FISCALE [REDACTED] LA SUA QUALITA' DI [REDACTED] SEDENTE IN ROMA, LUNGOTEVERE [REDACTED] DELLA SOCIETA' [REDACTED] FLAMINIO, 18, CODICE FISCALE [REDACTED] APPRESENTATA E DIFESA DAL PROF. AVV. GIANCARLO POGGIALI (CODICE FISCALE PGGGCRSSJDDGLES - PEC GIANCARLO.POGGIALI@FIRENZE.PECAVOCATI.IT) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NEL DI LUI STUDIO IN FIRENZE, VIALE ALESSANDRO VOLTA N. 72.SI SOLLEVA IL CON SERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.



CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 3394 del 17/03/2023
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 17/03/2003 - 17/03/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	27/05/2016	6575	4750

GERENTE
BARGAGLI FRANCESCO



2. **QUESITO N.2**

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


L'immobile pignorato è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.



L'immobile oggetto dell'esecuzione è di categoria A3, si trova in località Pozzarello nel comune di Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n.13, al piano secondo ed è composto da 5 vani. Il condominio è dotato di ascensore.

Dalla porta di ingresso troviamo un disimpegno di circa 7 mq dal quale si può accedere al soggiorno di circa 30 mq su cui si apre una cucina di circa 10 mq. Dal soggiorno si entra in una camera di circa 15 mq su cui si affaccia una terrazza di circa 4,5 mq. Sempre dal disimpegno si può accedere ad una camera di circa 18 mq dotata di bagno di circa 6 mq e di terrazza di circa 4 mq, ad un'altra camera di circa 13 mq ed un wc di circa 3 mq. L'altezza interna media dei vani è di circa 2,7 m. Superficie utile circa 102 mq. e terrazze per complessive circa mq. 8,5.

L'appartamento si presenta in un normale stato di conservazione; l'alloggio non è stato oggetto di recente ammodernamento; è abitato dell'esecuta  che era presente nel momento del sopralluogo. Gli arredi e le finiture sono un po' vetusti, come impiantistica per il riscaldamento è presente una caldaia a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.



È presente l'impianto elettrico dotato di quadretto elettrico, con salvavita.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera semplice; come oscuranti esterni vi sono degli avvolgibili, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale.

In generale tutta l'impiantistica si trova in normale stato di conservazione. Per riscaldare gli ambienti è presente una caldaia a gas. L'acqua calda sanitaria arriva in tutte le stanze. I bagni sono dotati di aspiratori non avendo la ventilazione naturale.

L'impianto elettrico è corredato di quadretto elettrico; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante è in calcestruzzo armato, mentre le pareti divisorie dell'immobile sono in muratura.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolabile nella maniera seguente:

$S \text{ commerciale} = (102 * 1,17) + (0,25 * (8,5)) = \text{circa } 121 \text{ mq. in cifra tonda.}$

3. **QUESITO N.3**

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

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Si rileva dalla visura catastale aggiornata i seguenti identificativi:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED]



4. **QUESITO N.4**

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

La rappresentazione attuale della planimetria catastale risulta corrispondere a quanto rilevato.

5. **QUESITO N.5**

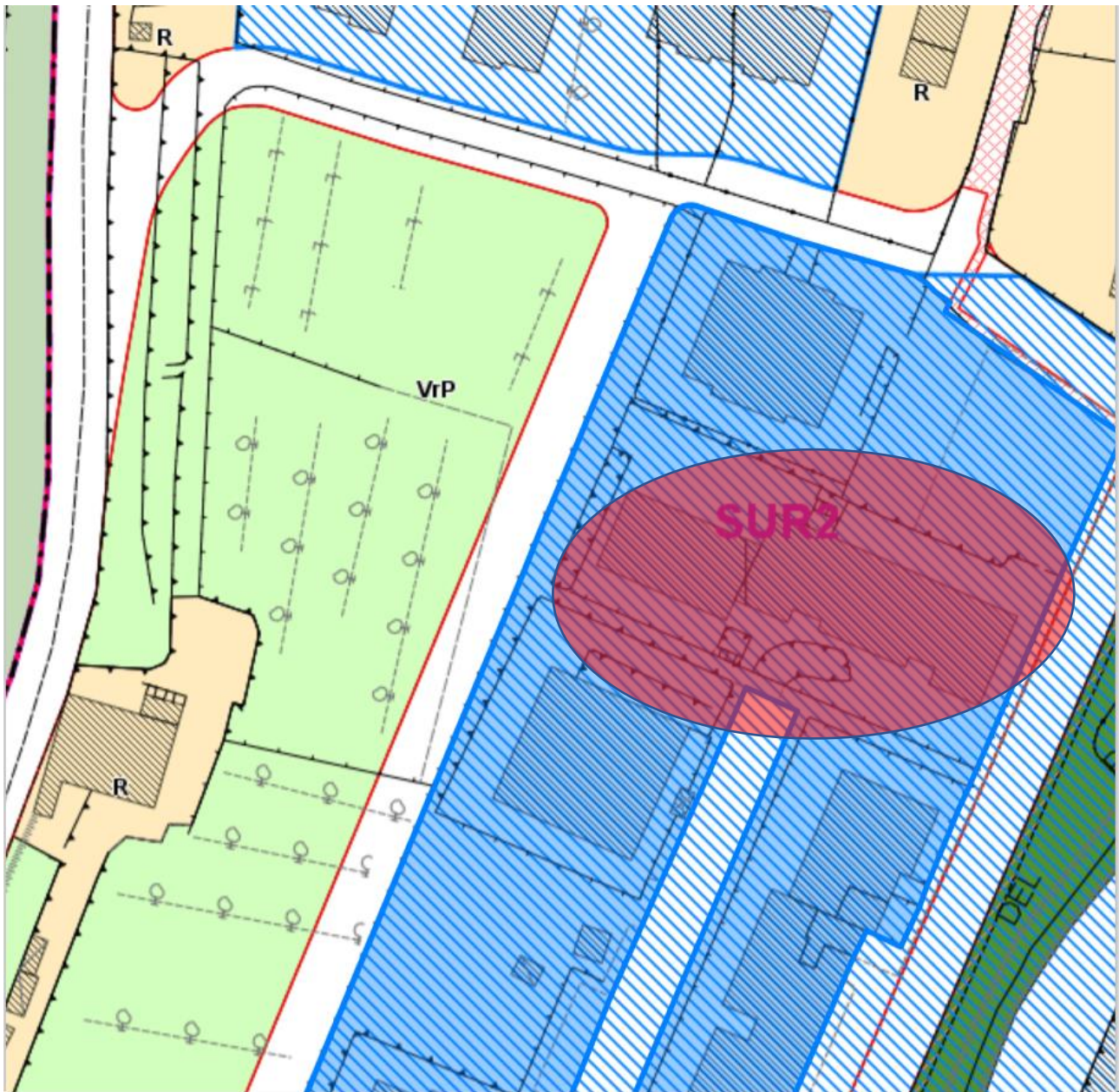
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si fa riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, adottato con D.C.C. n.61 del 16.09.2010 e approvato con D.C.C. n.12 del 23.03.2012. Modificato a seguito della Conferenza paritetica del 27.11.12, 07.12.2102 e 08.01.2013.

Si riporta l'estratto del Regolamento Urbanistico riguardante gli ambiti territoriali, urbani e le aree di intervento.

L'immobile appartiene ad un ambito territoriale urbano il cui settore urbano funzionale (SUR2) è a prevalenza con funzione residenziale.





6. **QUESITO N.6**

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



Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Monte Argentario sono le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della perizia:

- Pratica 317/91 e relativa Concessione edilizia n.12583/88 del 03/05/1990 e successiva variante prot.n. 8148/91 rilasciata in data 21/04/1993 riguardante il progetto di variante relativa alla costruzione di 31 alloggi nel lotto L1 del PEEP del Pozzarello di proprietà della Soc. Argentario 90 s.r.l. con sede in Roma, via Bari 11.
- Autorizzazione di abitabilità del fabbricato con Protocollo n.7816 in data 23.09.1993.

Dal punto di vista della conformità urbanistica non ravvisiamo irregolarità a meno di lievi scostamenti nelle misure interne ed esterne rientranti nelle tolleranze di legge.

7. **QUESITO N.7**

1) **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;

Nel caso specifico possiamo individuare un unico lotto.

LOTTO UNICO – Il bene pignorato è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.

[REDAZIONE]



8. **QUESITO N.8**

- 2) **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;

Non si contempla questo caso.

9. **QUESITO N.9**

- 3) **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;

In data 9 Marzo 2024, l'incaricato Custode Giudiziario Dott. Avvocato Rocco Roberto Iofrida effettuava l'accesso di custodia all'immobile alla presenza dello scrivente CTU Ing. Romualdi. Nella data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

10. **QUESITO N.10**

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

Non si contempla questo caso.

11. **QUESITO N.11**

- 5) **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;

Sull'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



12. **QUESITO N.12**

- 6) **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).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere 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 dicembre 2024 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato 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.

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

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, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- unico lotto composto da un immobile di tipo A/3 in condizioni di conservazione e manutenzione normali nel comune di Monte Argentario (GR), località Pozzarello, frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, con superficie commerciale di 122 mq



- che quindi nella valutazione commerciale di vendita di immobili in libero mercato facendo riferimento anche ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, allo stato di conservazione dell'alloggio, la sua ubicazione e le sue caratteristiche distributive e tipologiche, possiamo assumere il valore unitario di **€/mq 1900** come valore medio per il nostro appartamento posto località Pozzarello del Comune di Monte Argentario;
- che tale prezzo al metro quadrato deve essere applicato alla superficie commerciale che è pari a **122 mq** in c.t.
- che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;

Tutto ciò premesso e calcolato.

Si ritiene che, per la valutazione dell'immobile in questione, si possa far riferimento ai valori di cui sopra calcolando quanto segue:

- VENDITA secondo il VALORE COMMERCIALE

VALORE COMMERCIALE alloggio = 121 mq * €/mq 1.900 = €229.900,00 in c.t. ed arrotondamento

Quale sintesi delle calcolazioni possiamo assumere il valore corretto di vendita ricavato dal valore di libero mercato nel valore in cifra tonda di €229.900,00

LOTTO UNICO – Il bene pignorato è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.

[REDACTED]

[REDACTED]

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com



VALORE €229.900,00

VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

L'immobile pignorato è il seguente:

- Un immobile sito nel comune di Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n. 13, piano secondo, censito al Catasto dei Fabbricati di Monte Argentario al foglio 17, particella 92, sub. 22, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale 837,95 euro, per la piena proprietà.

[REDACTED]

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di categoria A3, si trova in località Pozzarello nel comune di Monte Argentario, frazione Porto Santo Stefano, via Caboto n.13, al piano secondo ed è composto da 5 vani. Il condominio è dotato di ascensore.

Dalla porta di ingresso troviamo un disimpegno di circa 7 mq dal quale si può accedere al soggiorno di circa 30 mq su cui si apre una cucina di circa 10 mq. Dal soggiorno si entra in una camera di circa 15 mq su cui si affaccia una terrazza di circa 4,5 mq. Sempre dal disimpegno si può accedere ad una camera di circa 18 mq dotata di bagno di circa 6 mq e di terrazza di circa 4 mq, ad un'altra camera di circa 13 mq ed un wc di circa 3 mq. L'altezza interna media dei vani è di circa 2,7 m. Superficie utile circa 102 mq. e terrazze per complessive circa mq. 8,5.

L'appartamento si presenta in un normale stato di conservazione; l'alloggio non è stato oggetto di recente ammodernamento; è abitato dell'è [REDACTED] che era presente nel momento



del sopralluogo. Gli arredi e le finiture sono un po' vetusti, come impiantistica per il riscaldamento è presente una caldaia a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

È presente l'impianto elettrico dotato di quadretto elettrico, con salvavita.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera semplice; come oscuranti esterni vi sono degli avvolgibili, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale.

In generale tutta l'impiantistica si trova in normale stato di conservazione. Per riscaldare gli ambienti è presente una caldaia a gas. L'acqua calda sanitaria arriva in tutte le stanze. I bagni sono dotati di aspiratori non avendo la ventilazione naturale.

L'impianto elettrico è corredato di quadretto elettrico; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante è in calcestruzzo armato, mentre le pareti divisorie dell'immobile sono in muratura.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolabile nella maniera seguente:

$S \text{ commerciale} = (102 * 1,17) + (0,25 * (8,5)) = \text{circa } 121 \text{ mq. in cifra tonda.}$

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 229.900,00 **(diconsi: euro**
duecentoventinovemilanovecento/00)

Grosseto, li 09/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Romualdi

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - Estratto di mappa, planimetrie, visure
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione Edilizia -Urbanistica- elaborati ufficio patrimonio-tabelle millesimali
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica

DOTT. ING. ARCH. ANTONIO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3396942952 e-mail antonio.romualdi89@gmail.com

