

# Studio Tecnico Biagioli

Via Aurelia Nord 62 - 58100 Grosseto - Tel 0564 458824

## Tribunale di Grosseto

*Dott. sa Cristina Nicolò*

Procedura esecutiva immobiliare N. 89/2024 R.G.E.I.

Promossa da

**Banco BPM S.p.a.**

contro

**Perizia di stima**

## Indice

---

	<i>pag.</i>
Incarico	3
Quesito n. 1	6
1.1. Verifica della documentazione	6
1.2. Planimetria catastale	7
1.3. Conformità della descrizione	7
Quesito n. 2	8
Quesito n. 3	10
3.1. Storia catastale	10
3.2. Planimetria catastale e stato attuale	11
Quesito n. 4	12
Quesito n. 5	14
5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica	14
5.2. Utilizzazione prevista	14
5.3. Legittimità urbanistica	14
Quesito n. 6	16
Quesito n. 7	17
Quesito n. 8	19
Quesito n. 9	20
Quesito n. 10	20
Quesito n. 11	21
Formazione dei lotti di vendita	23

## Allegati

- A. Documentazione Catastale
- B. Atti di provenienza ultraventennale
- C. Certificato di destinazione urbanistica
- D. Documentazione Urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. APE
- G. Documentazione Fotografica
- H. Risposta AdE

## Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto - Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto - Via Aurelia Nord n.62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n. 89/2024 con il seguente incarico:

- 1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 2. segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*
- 3. effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea*

*planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

- 4. predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 5. acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;  
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*
- 6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*
- 7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*
- 8. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;  
dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

9. *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*
10. *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*
11. *determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli immobili in data 18/11/2024.

## Quesito n. 1

*“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);  
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;  
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

### 1.1. Verifica della documentazione

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

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

- a) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Scansano al Fg. 71, part. 153, categoria A/7, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 128 e rendita euro 867.65, indirizzo Case Sparse Perucci di Sotto senza numero civico, piano S1-T
- b) Unità immobiliare identificata al CT del comune di Scansano al Fg. 71, part. 23, partita 1127, superficie 370 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 2.10, reddito agrario euro 1.82
- c) Unità immobiliare identificata al CT del comune di Scansano al Fg. 71, part. 150, superficie 7693 mq, qualità uliveto di classe 4, reddito dominicale euro 6.36, reddito agrario 3.58
- d) Unità immobiliare identificata al CT del comune di Scansano al Fg. 71, part. 152, superficie 2101 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 11.94, reddito agrario euro 10.31

E risultano catastalmente così intestati:

- *[nome]*, per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà in regime di separazione dei beni
- *[nome]*, per i diritti di 1/2 della Piena Proprietà in regime di separazione dei beni

## **1.2. Planimetria catastale**

Le planimetrie catastali, fornite al custode in sede di sopralluogo, si trovano in *Allegato A*.

## **1.3. Conformità della descrizione**

I dati indicati in pignoramento coincidono con la descrizione attuale del bene.



Detti immobili erano pervenuti alla parte venditrice in forza di Successione Testamentaria al signor [REDACTED] apertasi a Grosseto il 19/05/1988, giusta Testamento Olografo pubblicato con Verbale ai rogiti del notaio Germano Giorgetti in data 13/12/1988 Repertorio numero 68.156, registrato a Grosseto il 14/12/1988 al numero 1.222, come risulta dalla Dichiarazione di Successione registrata a Grosseto il 17/12/1988 al numero 28 Volume 500, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/05/1989 al numero 3932 del Registro Particolare ed al numero 5731 del Registro Generale e dalle successive Dichiarazioni riguardanti altri cespiti presentate ad Integrazione della prima, registrate a Grosseto in data 04/10/1991 al numero 98 Volume 539 ed in data 01/07/1992 al numero 4 Volume 552.

Si allegano gli atti di compravendita sopra citati (*Allegato B*).

### Quesito n. 3

*“effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;  
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;  
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;  
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;  
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi”*

Le visure catastali aggiornate si includono in *Allegato A*. I dati risultanti sono gli stessi già specificati al *quesito 1*.

La descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza (*contratto di compravendita rep. n. 1849 del 08/02/1993*) non coincide con lo stato attuale.

Infatti, l'oggetto della compravendita era *“un appezzamento di terreno agricolo, con sovrastante fabbricato in cattivo stato di manutenzione, avente la superficie catastale complessiva di ettari 1, are 5 e centiare 70”, “censito nel Catasto Terreni del comune di Scansano nel Foglio 71, part. 21, 23 e 28”*.

#### 3.1. Storia catastale

- a) L'immobile censito attualmente alla **particella 153 del fg. 71** risulta così identificato dalla sua costituzione al NCEU del 19/07/2012 Pratica n. GR0079129 (n.1273.1/2012).

La porzione di fabbricato insiste su Ente Urbano di mq. 406 attualmente censito al NCT con la particella 153 del Fg. 71, particella 153 di mq.406

che ha avuto origine dal Tipo Mappale del 16/07/2012 in seguito alla fusione delle particelle 149 e 151 del Fg.71.

La particella 149 del Fg.71 in seguito a Tipo Mappale del 16/07/2012 Pratica n. GR0077661 (n.77661.1/2012) derivava dalla originaria particella 21, così censita dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

La particella 151 del Fg.71 in seguito a Tipo Mappale del 16/07/2012 Pratica n. GR0077661 (n.77661.1/2012) derivava dalla originaria particella 28, così censita dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

- b) Il terreno censito attualmente alla **particella 23 del fg. 71** non ha subito variazioni e risultava così censito dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976
- c) Il terreno censito attualmente alla **particella 150 del fg. 71** in seguito a Tipo Mappale del 16/07/2012 Pratica n. GR0077661 (n.77661.1/2012) derivava dalla originaria particella 21, così censita dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976
- d) Il terreno censito attualmente alla **particella 152 del fg. 71** in seguito a Tipo Mappale del 16/07/2012 Pratica n. GR0077661 (n.77661.1/2012) derivava dalla originaria particella 28, così censita dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976

### 3.2. Planimetria catastale e stato attuale

Rispetto allo stato attuale dell'immobile A, la planimetria catastale differisce per la superficie del piano interrato, che si estende anche al di sotto del porticato, come meglio descritto al *quesito 5*.

Questa difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto non ne pregiudica la corretta individuazione e consistenza.

Per quanto riguarda i terreni (immobili indicati al *quesito 1* con le lettere B, C, D), la qualità indicata in catasto non è più attuale: i vigneti sono stati espantati e l'oliveto, abbandonato, si è mescolato a lecci, sughere ed altre essenze mediterranee.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

## Quesito n. 4

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

Dal ventennio a tutto l'11/04/2025 gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

### ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Abbate Antonio del 09/12/2009 Repertorio numero 37.725 Raccolta numero 22.898, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/12/2009 al numero 3692 del Registro Particolare ed al numero 17915 del Registro Generale, derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 150.000,00, garantito da Ipoteca totale di Euro 300.000,00, estinguibile in anni 30, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA, PISA LIVORNO S.P.A. con sede in Lucca (LU) – Codice Fiscale 01460540469 – domicilio ipotecario eletto c/o Lucca, Piazza S. Giusto n. 10, contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati e gravanti sui diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, sui terreni siti in Comune di Scansano (GR), censiti al vigente Catasto Terreni di detto comune al Foglio 71 particelle 21, 23 e 28.

A margine di detta Iscrizione risultano:

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.p. 162 del 03/02/2012 (EROGAZIONE PARZIALE);
  2. Annotazione n.p. 1110 del 12/09/2012 (EROGAZIONE A SALDO);
- Ipoteca Giudiziale emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 25/02/2022 Repertorio numero 71, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 24/07/2024 al numero 1415 del Registro Particolare ed al numero 11.810 del Registro Generale, derivante da Sentenza di Condanna per Euro 3.500,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 10.000,00, a favore di \_\_\_\_\_ (nato a Grosseto il 14/06/1971), contr \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato e gravante sui suoi diritti di ½ della Piena Proprietà, tra maggior consistenza, sull'immobile sito in Comune di Scansano, censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 71 particella 153.

## TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'UNEP di Grosseto in data 02/07/2024 Repertorio numero 1.482/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02/08/2024 al numero 9833 del Registro Particolare ed al numero 12540 del Registro Generale, a favore del BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (MI) – Codice Fiscale 09722490969, contr. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, come sopra generalizzati e gravante sui diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile sito in Comune di Scansano (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 71 particella 153 e sui terreni siti nel medesimo comune, censiti al vigente Catasto Terreni al Foglio 71 particelle 150, 152 e 23.

## Quesito n. 5

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

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

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

### 5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Si allega il certificato di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di pignoramento, immobili indicati al *quesito 1*, lettere B, C, D (*Allegato C*).

### 5.2. Utilizzazione prevista

Dalla consultazione del Piano Operativo comunale vigente si rileva che il fabbricato ed i terreni in oggetto sono individuati in zona territoriale omogenea E, all'interno dell'ambito di Colle Fagiano (R7), normato agli art. 75 e 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'individuazione in cartografia e l'estratto delle NTA fare riferimento all'*Allegato D*.

### 5.3. Legittimità urbanistica

In seguito alla richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Scansano, è stata reperita la seguente pratica:

*P.E. n. 132/2008 – Permesso a Costruire n. 02/2009 del 14/01/2009 per  
“Demolizione e ricostruzione nello stesso sito e mutamenti della  
destinazione d'uso di un fabbricato ad uso magazzino in abitazione”*

All'interno della pratica edilizia è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Relazione tecnica ex L.10/91, in cui si prevede l'installazione di un termocamino collegato a impianto termico a radiatori
- Inizio lavori in data 13/01/2010

- Deposito progetto strutturale presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto in data 03/04/2012
- Proroga concessa fino al 14/01/2013
- Autorizzazione allo scarico del 19/06/2015
- Comunicazione di ultimazione dei lavori protocollata il 26/02/2015, in cui si dichiarano terminati i lavori in data 07/01/2013
- Relazione di fine lavori depositata presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto in data 21/03/2013, in cui si dichiara l'ultimazione delle opere strutturali in data 18/03/2013.

Non esiste certificazione di abitabilità, per la quale sarebbero stati da collezionare:

- Le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Il collaudo strutturale del fabbricato
- L'Attestato di Prestazione Energetica
- La certificazione delle linee vita (ad oggi non installate)

Rispetto alle tavole grafiche allegate alla pratica, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Diverse misure interne dei vani e diverse altezze interne
- 2) Diverse misure delle aperture (in particolare le altezze)
- 3) Cantina più grande, che si estende con un'altezza di 2m sotto al portico

che si ritengono sanabili come segue.

#### *1. Diverse misure interne dei vani e diverse altezze interne*

Quasi tutte le misure rientrano nelle tolleranze consentite dal c.d. *Decreto Salva Casa* (D.l. 69/2024) eccetto la larghezza della camera matrimoniale, la quale andrà ripristinata con la posa di una controparete interna.

#### *2. Diverse misure delle aperture*

L'altezza di progetto delle finestre delle due camere andrà ripristinata, dal momento che ad oggi non sarebbe verificato il rapporto aeroilluminante richiesto (e dichiarato nelle tavole di consistenza finale consegnate in comune a chiusura della pratica di permesso di costruire).

Le altre misure difformi degli infissi possono invece essere sanate con pratica di SCIA in sanatoria

#### *3. Cantina più grande*

L'estensione della cantina al di sotto del portico deve essere sanata con una pratica di SCIA in sanatoria.

Ai fini della stima, vengono quindi conteggiate le seguenti spese necessarie per ottenere la legittimità urbanistica dell'immobile:

- Interventi di ripristino
  - Controparete e ampliamento 2 finestre* *euro 5000*
  - Installazione e certificazione linee vita* *euro 3000*
  - Interventi di elettricista e idraulico per conformità impianti* *euro 2000*
- SCIA in sanatoria – interventi esclusi dall'autorizzazione per vincolo paesaggistico, ma inclusi in vincolo idrogeologico e sanatoria strutturale
  - Oblazione* *euro 516*
  - Onorari del tecnico per presentazione pratica* *euro 3000*
  - Aggiornamento catastale (tecnico + spese)* *euro 600*
  - Sanatoria strutturale* *euro 3500*
  - Collaudo strutturale* *euro 1500*

il tutto per un totale stimato di circa 19.000 euro.

Si allega la documentazione edilizia (*Allegato E*).

## Quesito n. 6

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

In *Allegato F* si riporta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, completo della ricevuta di invio sulla piattaforma SIERT della Regione Toscana. Ai sensi della normativa si è ipotizzato un generatore fittizio in quanto il termocamino in progetto, presente nella relazione tecnica ex L.10/91 depositata in comune, non è stato installato.

## Quesito n. 7

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

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono ubicate nel comune di Scansano, in località Perucci, vicino alla frazione di Montorgiali, nel comune di Scansano. L'indirizzo esatto è via Case Sparse 161/B.

Montorgiali è un piccolo borgo medievale situato su una collina che domina la campagna circostante. È situato a circa 330m sopra il livello del mare. In paese sono presenti alcuni servizi basilari (alimentari, ufficio postale, ...).

Il centro abitato più attrezzato è Scansano, che dista circa 10 km; la distanza da Grosseto è invece di 25 km.

L'accesso all'area avviene percorrendo una strada sterrata che si imbecca dalla S.P. 159 a circa 1 km da Montorgiali.

### IMMOBILE “A”

Catastalmente è individuato al NCEU del comune di Scansano al Fg. 71, part. 153, categoria A/7, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 128 e rendita euro 867.65, indirizzo Case Sparse Perucci di Sotto senza numero civico, piano S1-T.

Si tratta di una villetta di recente costruzione, con struttura portante in cemento armato, solaio di interpiano in laterocemento, tetto a capanna anch'esso in laterocemento con copertura a coppi ed embrici. È collocata su un terrazzamento con il prospetto del porticato (zona giorno) che guarda a valle, in direzione sud-ovest.

È composta da un piano terra ed un piano interrato comunicanti internamente mediante scala in muratura. Al piano principale troviamo: un vano ingresso/soggiorno di circa 22 mq netti, un angolo cottura (circa 8.5 mq), due camere (15.6 mq e 10.6 mq), un bagno (4.7 mq); il piano interrato è invece composto da due vani cantina (65.4 mq e 15.6 mq) e un bagno (6.7 mq). In totale la superficie netta abitabile è di circa 64 mq, cui si aggiungono il piano interrato e il portico. Il porticato si sviluppa lungo il prospetto sud-ovest ed è stato ricavato prolungando la falda del tetto in laterocemento; ha una superficie di circa 21.5 mq. Catastalmente all'unità immobiliare in oggetto pertiene una corte esclusiva a pianta

pressoché rettangolare, di circa 307 mq, che non è fisicamente distinta dai terreni di proprietà.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 166 mq; per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature; il piano interrato è stato considerato al 50%; il porticato al 30%; la corte esclusiva al 10%; il tutto secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni manutentive; le pareti sono finite con intonaco tinteggiato bianco; i pavimenti sono in gres; i bagni, entrambi completi, sono rivestiti di gres effetto travertino. Il bagno al piano terra dispone di boiler elettrico per acqua calda sanitaria, mentre in quello al piano interrato è presente la predisposizione.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento; è disponibile la predisposizione per un termocamino da installarsi nel soggiorno e per i radiatori nelle due camere e nel bagno al piano terra. Nel piano interrato è presente una stufa economica.

Gli infissi sono in pvc con vetro doppio e persiane in alluminio; il portoncino d'ingresso è blindato; le porte interne sono in legno massello.

L'impianto elettrico appare in buone condizioni manutentive ma è privo di dichiarazione di conformità, così come gli impianti idraulici.

Secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, non occorrono particolari opere di ristrutturazione, salvo quelle già segnalate al *quesito 5* per ottenere la conformità urbanistica e quelle per risolvere i problemi di infiltrazione e umidità presenti sul muro controterra della cantina, nella zona al di sotto del porticato.

### IMMOBILI "B" - "C" - "D"

Catastalmente sono individuati al CT del comune di Scansano al Fg. 71:

- - part. 23, partita 1127, superficie 370 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 2.10, reddito agrario euro 1.82
- - part. 150, superficie 7693 mq, qualità uliveto di classe 4, reddito dominicale euro 6.36, reddito agrario 3.58
- - part. 152, superficie 2101 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 11.94, reddito agrario euro 10.31

Come già spiegato al par. 3.2, la qualità indicata in catasto non è più attuale: i vigneti sono stati espantati e l'oliveto, abbandonato, si è mescolato a lecci, sughere ed altre essenze mediterranee.

L'intero appezzamento consiste in circa 1 ettaro e si sviluppa in senso longitudinale lungo il versante collinare esposto a sud.

Per la documentazione fotografica fare riferimento all'*Allegato G*.

## Quesito n. 8

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

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

Data la natura dei beni si ritiene opportuno formare un lotto di vendita.

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

## Quesito n. 9

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

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

Si riporta in *Allegato H* la risposta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Grosseto – in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione a nome degli esecutati.

## Quesito n. 10

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

Il fabbricato ed i terreni in oggetto si trovano in area a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico (*D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g: territori coperti da foreste e da boschi*).

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

## Quesito n. 11

*“determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.”*

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

Le unità immobiliari in oggetto sono state comparate con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma, ...) e qualità estrinseche dell'immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità, ...).

In particolare, si sono fatte le seguenti considerazioni:

1. l'Osservatorio immobiliare, per l'intera zona di Scansano e la tipologia “ville e villini” con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra 1200 e 1800 euro/mq;
2. i valori ricavati dagli annunci immobiliari si attestano intorno alla media dei valori OMI, ma presentano in genere immobili con apprezzate caratteristiche costruttive della “casa tradizionale toscana” e con disponibilità di maggiori appezzamenti di terreno

3. gli immobili in oggetto non sono facilmente raggiungibili e la villetta non dispone di impianto di riscaldamento
4. nella regione agraria in oggetto, il valore dei terreni a uliveto tradizionale è di 12.000 €/ha; a bosco ceduo è di 3.000 €/ha

#### **LOTTO UNICO**

*Valore per villetta in condizioni manutentive ottime: 1300 €/mq (superficie lorda)*

*1300 €/mq x 166 mq = 215.800 €*

*Valore per terreno a bosco/uliveto abbandonato: 7.000 €/ha*

*7.000 €/ha x 1 ha = 7.000 €*

*Detrazione per interventi e pratiche necessari ai fini della legittimità urbanistica:*

*19.000 €*

*Consequente valore di libero mercato del lotto: 203.800 €, cioè*

**204.000 € in cifra tonda**

### LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di una villetta e di un terreno ubicati nel comune di Scansano, in località Perucci, vicino alla frazione di Montorgiali.

Catastralmente il fabbricato è individuato al NCEU del comune di Scansano al Fg. 71, part. 153, categoria A/7, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 128 e rendita euro 867.65, indirizzo Case Sparse Perucci di Sotto senza numero civico, piano S1-T.

Il terreno è individuato al CT del comune di Scansano al Fg. 71:

- part. 23, partita 1127, superficie 370 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 2.10, reddito agrario euro 1.82
- part. 150, superficie 7693 mq, qualità uliveto di classe 4, reddito dominicale euro 6.36, reddito agrario 3.58
- part. 152, superficie 2101 mq, qualità vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 11.94, reddito agrario euro 10.31

L'accesso all'area avviene percorrendo una strada sterrata che si imbecca dalla S.P. 159 a circa 1 km da Montorgiali.

Si tratta di una villetta di recente costruzione, con struttura portante in cemento armato, solaio di interpiano in laterocemento, tetto a capanna anch'esso in laterocemento con copertura a coppi ed embrici. È collocata su un terrazzamento con la zona giorno che guarda a valle, in direzione sud-ovest.

È composta da un piano terra ed un piano interrato comunicanti internamente mediante scala in muratura. Al piano principale troviamo: un vano ingresso/soggiorno, un angolo cottura, due camere e un bagno; il piano interrato è invece composto da due vani cantina e un bagno. Sono inoltre presenti un porticato ed una corte esclusiva.

La consistenza commerciale totale è di circa 167mq.

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni manutentive.

È presente solo boiler elettrico per acqua calda sanitaria nel bagno al piano terra, mentre, per quanto riguarda il riscaldamento, sono state predisposte le tubazioni.

Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'intero appezzamento di terreno consiste in circa 1 ettaro ed è coperto da olivi abbandonati e bosco.

Sono necessarie opere e pratiche per ottenere la conformità urbanistica.

Sono necessarie opere di ristrutturazione per risolvere i problemi di infiltrazione e umidità presenti sul muro controterra della cantina, nella zona al di sotto del porticato.

**PREZZO BASE € 204.000** (*euro duecentoquattromila/00*)

*Grosseto, 8 maggio 2025*

**il C.T.U.**

*Ing. Simone Biagioli*