

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 77/2023

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina

Custode Giudiziario: Dott.ssa Eleonora Giorni

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramocchia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n. 51, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 08/08/2024 (con notifica PEC del 09/08/2024) lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito (adempimento effettuato telematicamente presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari in data 19/08/2024), veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO: **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° QUESITO: **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° QUESITO: **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

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

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° QUESITO: predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5° QUESITO: **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° QUESITO: 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)

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

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° QUESITO: **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° QUESITO: **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° QUESITO: **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° QUESITO: **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

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11° QUESITO: **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. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 8222 ed al Registro Generale al n. 10697 in data 29/06/2023, oggetto della procedura esecutiva n. 77/2023, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], risulta:

- Piena Proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Campagnatico (GR), Via Cesare Battisti n.4, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo (Intestata [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] per la quota di 1/2);

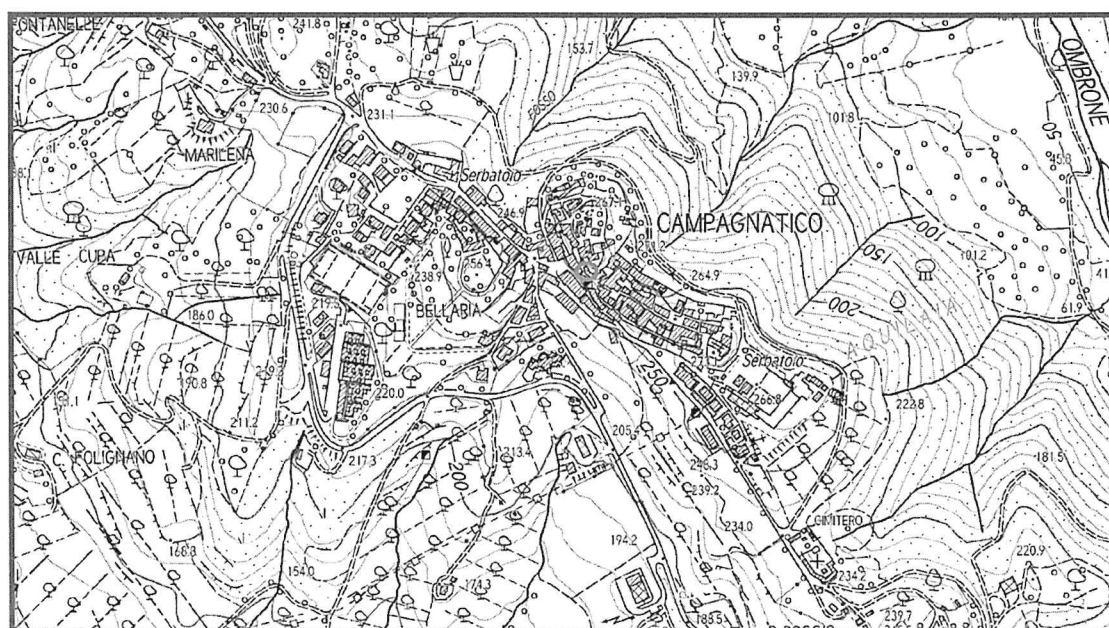
***** ***** ***** ***** *****

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

Di seguito si riportano due estratti cartografici, al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:



○ Zona in Oggetto



○ Zona in Oggetto

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

1. 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, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE E SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE redatta dal Notaio [REDACTED] in data 04/07/2023 e successiva integrazione redatta sempre dal Notaio [REDACTED] in data 12/03/2024 alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 27/11/2024.

1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Le planimetrie catastali degli immobili catastali presenti in atti, congiuntamente all'estratto di mappa, visure storiche, ecc..., risultano essere state fornite al custode giudiziario Dott.ssa Eleonora Giorni, anch'essa nominato dall'Ill.mo Giudice Relatore Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni.

1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 29/06/2023 - n. 8222 del Registro Particolare e n. 10697 del Registro Generale, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. - Tribunale di Grosseto, Repertorio n. 1059 del 10/06/2023, in favore di [REDACTED] contro i signori [REDACTED], e [REDACTED] individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

2. QUESITO N. 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);

2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

La documentazione presentata in atti risulta completa e pertanto, lo scrivente CTU non ha ritenuto opportuno segnalare tempestivamente le eventuali carenze della stessa sia al Giudice dell'Esecuzione sia ai creditori istanti.

All'interno del fascicolo telematico non è stato rinvenuto atto/i di provenienza ultraventennale e pertanto è stata necessaria l'acquisizione.

(Vedi Atto/i di Provenienza Ultraventennale "Allegato 1")

3. 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;

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è emerso che l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, risulta regolarmente censita con, in atti, la sua planimetria.

3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE

Confrontando la situazione catastale della unità immobiliare oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 29/06/2006 - Repertorio n. 12509/7312 - Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 30/06/2006 - n. 73348 del Registro Particolare e n. 11660 del Registro Generale) si rileva che la descrizione dell'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al **foglio 37, particella 183, sub 4**, (categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo) possa essere astrattamente conforme allo stato dei luoghi.

3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:

- per l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al foglio 37, particella 183, sub 4, (categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo) l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale. Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti, al piano seminterrato nella diversa distribuzione degli spazi interni nei locali adibiti a cantina tramite la demolizione di porzioni di tramezzi e costruzioni di altri, al piano terra nella realizzazione di piccoli baggioli in prossimità della

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

scala d'accesso al piano superiore e nella diversa indicazione delle altezze interne nel vano soggiorno (indicata in ml. 2,65 anziché di ml. 2,42 in sito) e nel vano cucina (indicata in ml. 2,57 anziché di ml. 2,50 in sito) ed al piano primo nella realizzazione di muretto basso nel bagno e nella diversa indicazione delle altezze interne nel vano camera 1 (indicata in ml. 2,80 anziché di ml. 2,56 in sito) e nel vano camera 2 (indicata in ml. 2,90 anziché di ml. 2,68 in sito).

Rilevate le difformità delle unità immobiliari di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale di irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene **previa eventuale acquisizione dei titoli legittimanti sotto il profilo urbanistico/edilizio**. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura Docfa (Catasto Fabbricati) per aggiornamento planimetrico, dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Per la suindicata fattispecie lo scrivente CTU si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento planimetrico previo supplemento d'incarico da parte del Giudice Relatore.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3")

3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativi catastali delle unità immobiliari de quo non includono ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

4. QUESITO N. 4

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

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Campagnatico (GR), Via Cesare Battisti n.4, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

- Intestati attuali:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1\2;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1\2;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 8222 - Registro Generale n. 10697 del 29/06/2023 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI GROSSETO - Repertorio n. 1059 del 10/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED];

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 2418 - Registro Generale n. 11661 del 30/06/2006 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio n. 12510/7313 del 29/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Campagnatico (GR), Via Cesare Battisti n.4, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

- attuale proprietà:

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno è pervenuto per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], da
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], in virtu' di atto di compravendita Notai [REDACTED] [REDACTED] del 29/06/2006, rep. N. 12509/7312, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 30/06/2006 al n. 7348 del Registro Particolare ed al n. 11660 del registro Generale, nel quale la parte acquirente dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni;

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di [REDACTED]
[REDACTED] giusta denuncia del 16/05/2006 n.9 vol. 781, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 14/08/2006 al n. 9265 del Registro Particolare ed al n. 14538 del Registro Generale e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notaio [REDACTED] del 29/06/2006, rep. 12509/7312, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 30/06/2006 al n. 7347 del Registro Particolare ed al n.11659 del Registro Generale, con la quale la de cuius lasciava ai figli [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/30 Piena Proprietà ciascuno di detto bene;
- successione legale in morte di [REDACTED]
[REDACTED], giusta denuncia del 16/05/2006 n. 8 vol.781, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 14/08/2006 al n. 9264 del Registro Particolare ed al n. 14537 del Registro Generale e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio [REDACTED] del 29/06/2006, rep. 12509/7312, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 30/06/2006 al n. 7346 del registro Particolare ed al n. 11658 del Registro Generale, con la quale il de cuius lasciava alle [REDACTED] la quota di 1/6 di Piena Proprietà ciascuno, al [REDACTED] la quota di 1/6 di Piena Proprietà, ai [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/18 di Piena Proprietà ciascuno, alla [REDACTED] la quota di 1/18 di Piena Proprietà ed ai [REDACTED] la quota di 1/12 di Piena Proprietà ciascuno di detto bene;
- al suindicato [REDACTED] gli immobili riportati nel [REDACTED] al Fg. 37 p.lla 183 sub.1, al Fg.37 p.lla 183 sub. 2 e al Fg. 37 p.lla 183 sub. 3 sono pervenuti per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in virtù di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 02/08/1965, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 30/08/1965 al n. 4774 del Registro Particolare ed al n. 6658 del registro Generale.

5. 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 DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)

È stata acquisita la mappa censuaria relativa al Foglio in cui l'unità immobiliare è censita, per cui si rimanda alla documentazione catastale allegata.

Per la proprietà in oggetto, non rientrante fra quella censita al catasto terreni, non è stato necessario acquisire preventivamente il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (Adottato con D.C.C. n. 56 del 30/12/2019 con pubblicazione sul BURT parte II n. 10 del 04/03/2020 - Approvazione controdeduzioni con D.C.C. n. 33 del 30/11/2020 - Approvato definitivamente con D.C.C. n. 46 del 06/11/2023), il Piano Operativo

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

(adottato con D.C.C. n. 20 del 22/05/2024), vigenti sul territorio comunale di Campagnatico, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola PO 2K 01 CAMPAGNATICO come Sedime Edificato al 1897 disciplinato dall'art. 5 comma 2 delle N.T.A - Tavola PO 1K CENTRI STORICI CAMPAGNATICO - MONTORSAIO come scheda 1-025 dell'edificio di valore storico architettonico nel territorio urbanizzato disciplinato dall'art. 67 delle N.T.A. nella quale consente interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A (Ri-A) con materiali e tecnologie adeguati al contesto come indicato all'art. 26 delle N.T.A.

ART. 67 SCHEDE EDIFICATO STORICO CAMPAGNATICO E MONTORSAIO

Gli edifici di valore storico e architettonico presenti nelle aree urbane, per quel che attiene agli interventi ammissibili e alle destinazioni d'uso compatibili, sono soggetti alle prescrizioni della schedatura di cui al seguente Allegato, parte integrante delle presenti norme:

All. 3 Schede normative per edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico- documentale:

- 3.1 centro storico di Campagnatico;
- 3.2 centro storico di Montorsaio;

ART. 26 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA DI TIPO A (RI-A)

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-documentale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, gli interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi e rispettare le seguenti prescrizioni:

- non modificare la sagoma del fabbricato, fatti salvi l'introduzione di elementi di isolamento nelle coperture e l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche, la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione di portici, costituiti da pilastri in muratura tradizionale e copertura a falda inclinata con orditura in legno e manto in coppi ed embrici, per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta esistente;

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

- non incrementare la Superficie Edificata, ad eccezione dei casi conseguenti alla realizzazione delle opere ammesse dal presente PO;
- non comportare demolizioni, anche se parziali, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione anche al fine di una ricomposizione volumetrica più consona e compatibile con i caratteri dell'edificio originario;
- non modificare le caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammesso un modesto cambiamento della quota di calpestio al piano terra, fino ad un massimo di 30 cm., finalizzato al rispetto delle norme igienico-sanitarie ed il rifacimento dei solai a quote lievemente diverse da quelle originarie, nel limite comunque di 15 cm., tale da non produrre cambiamenti nei prospetti ed unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.);
- nei sottotetti non recuperabili (ai fini del comma 3 dell'art. 25), non abitabili o chiusi, nelle cantine, magazzini, rimesse di scarso valore architettonico è consentita la modifica della caratteristica tipologica delle strutture di orizzontali per motivi strutturali;
- la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- non realizzare nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza;
- introdurre nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti esclusivamente a condizione che siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici dell'edificio, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico- testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali di servizio e/o accessori della residenza; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie;
- non comportare la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

“mandolati” o “grigliati” in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei “mandolati” non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;

- non realizzare balconi, terrazzi a tasca, né pensiline;
- limitare la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale; devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare nelle pavimentazioni di nuova realizzazione impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

2. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), in aggiunta a quanto già definito per il risanamento conservativo (rc), consente: - - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque separato dallo stesso, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; modalità costruttive, tecniche e caratteristiche dei materiali, anche di finitura, devono risultare dello stesso tipo di quelli dell'edificio principale originario, esclusivamente fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nella Tavola 1B AREE ED ELEMENTI ESPOSTI A FENOMENI GEOLOGICI - CAMPAGNATICO ricade all'interno del territorio urbanizzato.

Nella Tavola 2B PERICOLOSITA' SISMICA LIVELLO 2 - CAMPAGNATICO ricade nella classe 2.

Nella Tavola 3B VULNERABILITA' SISMICA - CAMPAGNATICO ricade nella classe 4.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

Nella Tavola 4B ESPOSIZIONE SISMICA - CAMPAGNATICO ricade nella classe 3.

***** ***** ***** ***** *****

Nella Tavola 5B RISCHIO SISMICO - CAMPAGNATICO ricade nella classe 3.

***** ***** ***** ***** *****

Nella Tavola 6B CARTE DELLE FREQUENZE - CAMPAGNATICO ricade all'interno del territorio urbanizzato.

***** ***** ***** ***** *****

Nella Tavola 7B CARTA SUPPORTO ALLA FATTIBILITA' - CAMPAGNATICO ricade in pericolosità G2.

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

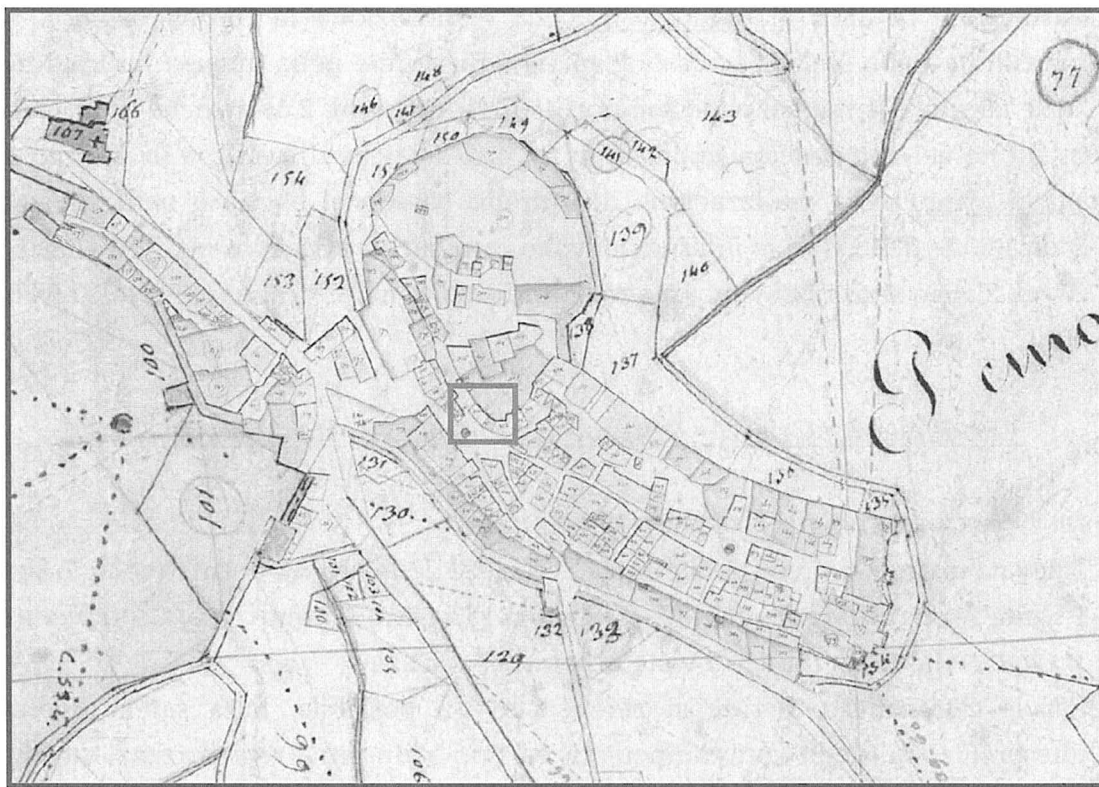
5.3 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Campagnatico, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti la proprietà di cui trattasi, è emerso che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 29 del 06/04/1981 rilasciata a [REDACTED] per demolizione e rifacimento del solaio del vano bagno;
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 200 del 23/09/1986 rilasciata a [REDACTED] per opere edilizie consistenti: nella facciata nella messa in opera di n. 4 soglie alle finestre e riquadratura del portoncino d'ingresso con lastre in pietra serena; al piano terra abitazione nella sostituzione della pavimentazione interna nel locale sala - ingresso con piastrelle in ceramica; per la cantina nella ripresa e rifacimento intonaco murature e soffitto;
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 632 del 25/07/1994 rilasciata a [REDACTED] per sostituzione infisso di chiusura dell'immobile con porta in alluminio preverniciato;
- 4) D.I.A (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 7108 del 03/11/1995 presentata dal Sig. [REDACTED] per sostituzione del canale di gronda e di discesa, (Pratica Edilizia n. 40).

Tenuto conto dei titoli edilizi rilasciati ed a seguito di un accurato controllo della storia del fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, si è potuta constatare la sua presenza nella Cartografia Castore (CAstasti STOrici REgionali) antecedente alle mappe d'impianto realizzate dal catasto negli anni 30 circa.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023



Cartografia CASTORE - Comune di Campagnatico

Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 4")

5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 37 - Particella 183 - sub 4** con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, dalla quale si evince che non sono presenti planimetrie all'interno delle pratiche edilizie, si è provveduto ad effettuare la verifica con la planimetria catastale in atti tenendo anche conto della Cartografia CASTORE che dimostra l'esistenza del fabbricato su cui insiste l'unità abitativa oggetto d'esecuzione. Detto ciò si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo, consistono, al piano seminterrato nella diversa distribuzione degli spazi interni nei locali adibiti a cantina tramite la demolizione di porzioni di tramezzi e

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

costruzioni di altri, al piano terra nella realizzazione di piccoli baggioli in prossimità della scala d'accesso al piano superiore e nella diversa indicazione delle altezze interne nel vano soggiorno (indicata in ml. 2,65 anziché di ml. 2,42 in sito) e nel vano cucina (indicata in ml. 2,57 anziché di ml. 2,50 in sito) ed al piano primo nella realizzazione di muretto basso nel bagno e nella diversa indicazione delle altezze interne nel vano camera 1 (indicata in ml. 2,80 anziché di ml. 2,56 in sito) e nel vano camera 2 (indicata in ml. 2,90 anziché di ml. 2,68 in sito).

Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3"

5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica l'Unità Immobiliare (Foglio 37 - Particella 183 - sub 4) come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 e seguenti D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Per quanto concerne la diversa indicazione delle altezze si potrebbe rientrare nell'art. 198 comma 2 della LRT 65/2014 che cita testualmente "Fermo restando quanto disposto al comma 1, **NON sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere"**.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

6. QUESITO N. 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.Ivo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.Ivo 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;

6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al **foglio 37, particella 183, sub. 4** è stato redatto e depositato presso la Regione Toscana tramite il sistema telematico SIERT in data 08/04/2025 con il codice identificativo n. 0000880458 (Classe Energetica G).

Vedi Attestazione Prestazione Energetica "Allegato 5")

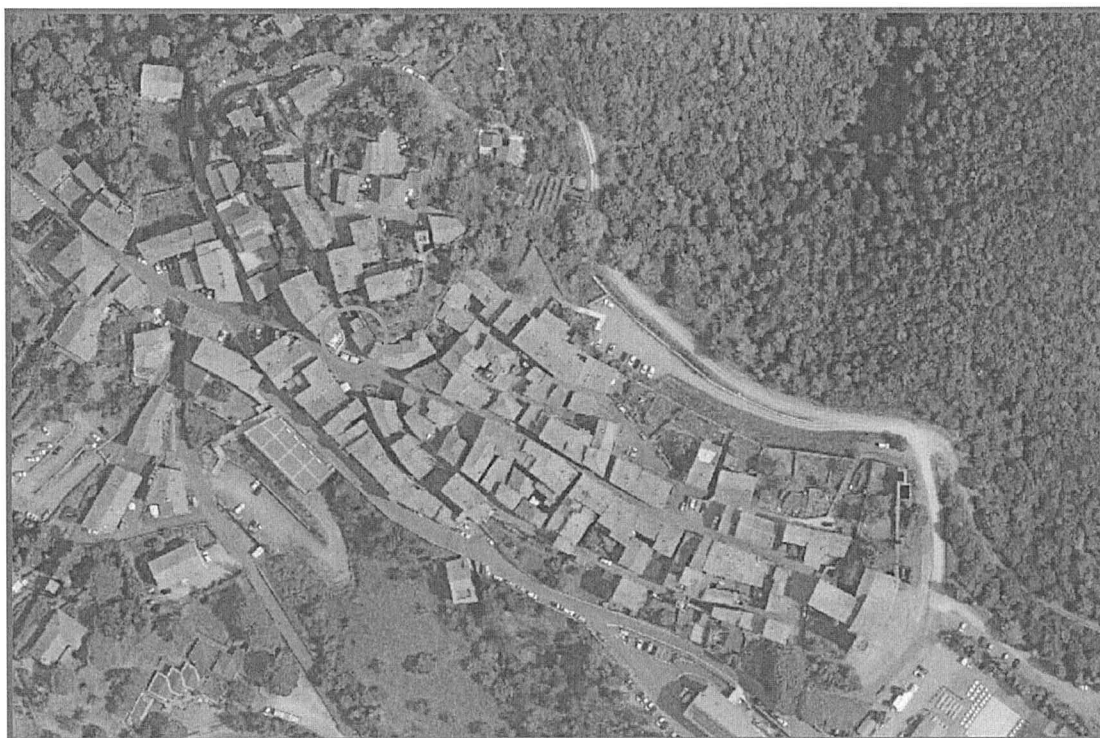
7. QUESITO N. 7

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;

7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di proprietà ubicata nel centro storico del paese di Campagnatico sita in Via Cesare Battisti n. 4, con affaccio su Piazza Dante Alighieri, il tutto poco distante dal municipio del Comune di Campagnatico che è prospiciente su Piazza Garibaldi. La proprietà risulta raggiungibile dalla viabilità principale del paese denominata Strada Provinciale Campagnatico "anche detta Via Piave" che si interseca con Piazza Garibaldi la quale permette l'ingresso su Piazza Dante Alighieri, sito dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023



○ Fabbricato in Oggetto

Come si evince dalla Cartografia CASTORE – Comune di Campagnatico riportata al punto 5.3, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta di vecchia costruzione essendo la stessa cartografia realizzata antecedente alle mappe d'impianto dal catasto redatte negli anni '30 circa. Infatti, come si evince dallo strumento urbanistico vigente, l'immobile risulta identificato nel Sedime Edificato al 1897.

A partire dagli anni '80 e fino al 1995 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria consistenti nella demolizione e rifacimento del solaio del vano bagno, nella sistemazione della facciata, nella sostituzione della pavimentazione interna, nella ripresa e rifacimento intonaco di murature e soffitto, nella sostituzione d'infisso di chiusura dell'immobile e nella sostituzione del canale di gronda e di discesa.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare ha struttura portante in elevazione in pietra; i solai d'interpiano sono stati realizzati presumibilmente in latero cemento ed il solaio di copertura, anch'esso presumibilmente in latero cemento, risulta essere a due falde con manto di copertura in tegole in cotto; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco di tipo sbruffettato senza tinteggiatura.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato**, con accesso dalla pubblica via e non comunicante con la pozione sovrastante, da vano sgombero di altezza utile interna di ml. 2,50 e da vano cantina di altezza utile interna di ml. 2,66, al **piano terra**, con accesso disgiunto dalla pubblica via rispetto ai locali sottostanti, da sala pranzo con altezza utile interna di ml. 2,50, da soggiorno con altezza utile interna di ml. 2,42 e da cucina di altezza utile interna di ml. 2,57 con a servizio un sottoscala di altezza utile interna variabile da ml. 2,60 a ml. 0,87 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,68, da due camere con altezza utile interna di ml. 2,56 e di ml. 2,68, da altro disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,44 e da bagno con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,85. L'unità immobiliare è altresì asservita da una corte esclusiva di mq. 3,82 posta all'ingresso della porzione al piano terra.

L'unità abitativa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 196,97** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 122,55**, risulta così distribuita:

• Piano Seminterrato		
- Locale Sgombero	mq.	20,15
- Cantina	mq.	16,58
• Piano Terra		
- Pranzo	mq.	14,65
- Soggiorno	mq.	17,09
- Cucina	mq.	7,03
- Sottoscala	mq.	1,78
• Piano Primo		
- Disimpegno 1	mq.	2,26
- Camera 1	mq.	14,69
- Camera 2	mq.	18,70
- Disimpegno 2	mq.	0,94
- Bagno	mq.	8,68

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in un non sufficiente stato manutentivo e necessita di tali interventi considerata la sua vecchia costruzione e la sua non recentissima manutenzione (anni '80/'90).

Sono presenti pavimenti in maiolica ad eccezione nelle camere al piano primo dove sono presenti pavimenti di graniglia; rivestimenti ceramici della cucina al piano terra e del bagno al piano primo; tinteggiatura di colore bianco e colori comunque chiari; le finestre sono in legno con oscurante di tipo a persiana mentre le porte interne sono in legno come il portoncino d'ingresso.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale, costruzione antecedente al 1897.

Si precisa inoltre che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc...e che allo stato attuale si presentano in un non sufficiente stato manutentivo; le utenze risultano dismesse. Per il dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 2 e 6")

7.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Campagnatico (GR), Via Cesare Battisti n.4;

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

- Intestati attuali:



[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1\2;

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

➤ [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1\2;

- Confini catastali attuali:

lato nord con immobile intestato al [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 182) e con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 37 - particella 179; lato est con immobile con più unità immobiliari intestate a: [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 1), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 3), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 4), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 5), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 6), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 7 e 8), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 9); lato sud con Piazza Dante Alighieri (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade) e lato ovest con Via Cesare Battisti (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 10/10/2019:
Catasto Fabbricati, Comune di Campagnatico (GR), foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310.91, Piano Primo Sottotrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2019 Pratica n. GR0052710 in atti dal 10/10/2019 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13751.1/2019);
- dal 09/11/2015:
Catasto Fabbricati, Comune di Campagnatico (GR), foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310.91, Piano Primo Sottotrada - Terra - Primo, con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- dal 04/02/2011:
Catasto Fabbricati, Comune di Campagnatico (GR), foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310.91, Piano

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

- Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2011 Pratica n. GR0020359 in atti dal 04/02/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 7920.1/2011);
- o dal 17/02/1993:
Catasto Fabbricati, Comune di Campagnatico (GR), foglio 37, particella 183, sub 4, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310.91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da CLASSAMENTO del 17/02/1993 in atti dal 23/03/1993 (n. 13503.2/1992)
 - o dal 13/11/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Campagnatico (GR), foglio 37, particella 183, sub 4, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 13/11/1992 in atti dal 28/11/1992 - FUSIONE (n. 13503.1/1992);

Situazione degli intestati:

- o dal 29/06/2006 intestata a [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con dati derivanti da Atto del 29/06/2006 - Pubblico ufficiale: [REDACTED] - Sede: ROCCASTRADA (GR) - Repertorio n. 12509 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 7348.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/07/2006;
- o dal 29/01/2006 intestata a [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 2/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 2/36 fino al 29/06/2006 [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 3/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 3/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED], diritti e oneri

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

reali Proprietà per 6/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti e
oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti
e oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti e
oneri reali Proprietà per 2/36 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti
e oneri reali Proprietà per 1/30 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED],
diritti e oneri reali Proprietà per 1/30 fino al 29/06/2006, [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] diritti e oneri reali Proprietà per 1/30 fino al 29/06/2006,
[REDACTED],
[REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 1/30 fino al
29/06/2006 e [REDACTED],
[REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà
per 1/30 fino al 29/06/2006, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI
PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2006 - UR: Sede Grosseto
(GR) - Registrazione: Volume 781 n. 9 - Registrato in data 16/05/2006 -
[REDACTED] Voltura a rettifica - Voltura n.
3749.1/2006 - Pratica n. GR0066229 in atti dal 30/06/2006;

o dal 29/01/2006 intestata a [REDACTED],
[REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà
per 1/5 fino al 29/01/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti e oneri reali
Proprietà per 1/5 fino al 29/01/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti e
oneri reali Proprietà per 1/5 fino al 29/01/2006, [REDACTED],
[REDACTED], diritti
e oneri reali Proprietà per 1/5 fino al 29/01/2006 e [REDACTED],
[REDACTED],
diritti e oneri reali Proprietà per 1/5 fino al 29/01/2006, dati derivanti da
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2006 -
UR: Sede CAMPAGNATICO (GR) - Registrazione Volume 781 n. 9

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

- registrato in data 16/05/2006 - [REDACTED] - Voltura n. 3143.1/2006 - Pratica n. GR0054029 in atti dal 30/05/2006;
- o dal 29/06/2005 intestata a [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 2/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 2/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 3/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 3/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/01/2006, [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 6/36 fino al 29/01/2006 e [REDACTED], diritti e oneri reali Proprietà per 2/36 fino al 29/01/2006, con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/2005 - UR: Sede Grosseto (GR) - Registrazione: Volume 781 n. 8 - Registrato in data 16/05/2006 - [REDACTED] - Voltura n. 3141.1/2006 - Pratica n. GR0054017 in atti dal 30/05/2006;
 - o dal 13/11/1992 intestata a [REDACTED], diritti e oneri legali Proprietà per 1000/1000 fino al 29/06/2005, con dati derivanti da VARIAZIONE del 13/11/1992 - in atti dal 28/11/1992 - FUSIONE (n. 13503.1/1992).

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 7")

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

8. 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;

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come da variazione catastale effettuata sugli stessi dal relatore e così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel centro storico del paese di Campagnatico sita in Via Cesare Battisti n. 4, destinata a civile abitazione ed accessori.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato**, con accesso dalla pubblica via e non comunicante con la pozione sovrastante, da vano sgombero di altezza utile interna di ml. 2,50 e da vano cantina di altezza utile interna di ml. 2,66, al **piano terra**, con accesso disgiunto dalla pubblica via rispetto ai locali sottostanti, da sala pranzo con altezza utile interna di ml. 2,50, da soggiorno con altezza utile interna di ml. 2,42 e da cucina di altezza utile interna di ml. 2,57 con a servizio un sottoscala di altezza utile interna variabile da ml. 2,60 a ml. 0,87 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,68, da due camere con altezza utile interna di ml. 2,56 e di ml. 2,68, da altro disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,44 e da bagno con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,85. L'unità immobiliare è altresì asservita da una corte esclusiva di mq. 3,82 posta all'ingresso della porzione abitativa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 196,97** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 122,55**.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

- **Identificativi catastali attuali:**

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

- **Confini catastali attuali:**

lato nord con immobile intestato al [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 182) e con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 37 - particella 179; lato est con immobile con più unità immobiliari intestate a: [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 1), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 3), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 4), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 5), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 6), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 7 e 8), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 9); lato sud con Piazza Dante Alighieri (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade) e lato ovest con Via Cesare Battisti (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade); salvo E. e se altri;

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **LIBERO**

8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED] e quindi per la piena proprietà per 1/1. Lo scrivente C.T.U., tenuto conto della conformazione del bene in esecuzione e del mercato immobiliare ad esso connesso, ritiene che lo stesso **NON SIA DIVISIBILE IN NATURA.**

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

9. 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.;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento sita nel Comune di Campagnatico (GR), Via Cesare Battisti n.4, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310.91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo (ABITAZIONE), non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 8")

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 9 (occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato).

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

10. 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.;

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura (vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi) ad eccezione di quanto successivamente rilevato.

Dalla consultazione della cartografia del Piano Operativo del Comune di Campagnatico risulta che il centro abitato della frazione di Campagnatico, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, viene identificato come edificato presente al 1897 di valore storico architettonico nel territorio urbanizzato.

10.2 ONERI CONDOMINIALI

Relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale, il sottoscritto CTU riferisce di aver constatato in sede di sopralluogo che gli immobili pignorati non risultano ubicati in edificio condominiale con amministratore. Quanto rappresentato è altresì rilevabile nel Verbale di Accesso ed Immissione in Possesso dell'immobile del 27/09/2024.

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

11. 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. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo", operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

€ 1.150,00/mq. di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

€ 1.150,00/mq × 0,90 (epoca di costruzione) × 0,95 (condizioni strutturali) × 0,85 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) × 0,90 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **752,18 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

- Abitazione	mq. 141,26 × 1,00 =	mq. 141,26
- Sgombero/Cantina	mq. 55,71 × 0,70 =	mq. 38,99
- Corte	mq. 3,82 × 0,10 =	<u>mq. 0,38</u>
	Superficie Commerciale	mq. 180,64

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

752,18 €/mq. × 180,64 mq. = € 135.873,79 **Totale Valore di Mercato**
per superficie lorda locali
ad uso abitativo

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€ 135.873,79 - 10% = € 122.286,41 = **€ 120.000,00 in cifra tonda**
Piena Proprietà per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE**LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO**

- Abitazione (F. 37 p.lla 183 sub 4) (Rendita + 5%) x 120 = € (310,91 + 5%) x 120 = €. 39.174,66

11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE**LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:**

Proprietà sita nel centro storico del paese di Campagnatico sita in Via Cesare Battisti n. 4, destinata a civile abitazione ed accessori.

L'unità abitativa di cui trattasi, è composta al **piano seminterrato**, con accesso dalla pubblica via e non comunicante con la pozione sovrastante, da vano sgombero di altezza utile interna di ml. 2,50 e da vano cantina di altezza utile interna di ml. 2,66, al **piano terra**, con accesso disgiunto dalla pubblica via rispetto ai locali sottostanti, da sala pranzo con altezza utile interna di ml. 2,50, da soggiorno con altezza utile interna di ml. 2,42 e da cucina di altezza utile interna di ml. 2,57 con a servizio un sottoscala di altezza utile interna variabile da ml. 2,60 a ml. 0,87 ed al **piano primo**, raggiungibile tramite una scala interna, da disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,68, da due camere con altezza utile interna di ml. 2,56 e di ml. 2,68, da altro disimpegno con altezza utile interna di ml. 2,44 e da bagno con altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,85. L'unità immobiliare è altresì asservita da una **corte esclusiva di mq. 3,82** posta all'ingresso della porzione abitativa. Questa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 196,97** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 122,55**.

- **Identificativi catastali attuali:**

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 37, particella 183, sub 4**, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 310,91, Piano Primo Sottostrada - Terra - Primo;

- **Confini catastali attuali:**

lato nord con immobile intestato al [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 182) e con appezzamento di terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 37 - particella 179; **lato est** con immobile con più unità immobiliari intestate a: [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 1), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 3), [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

(Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 4), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 5), [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 6), [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 7 e 8), [REDACTED] [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 37 - particella 184 - sub 9); lato sud con Piazza Dante Alighieri (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade) e lato ovest con Via Cesare Battisti (Catasto Terreni - foglio 37 - particella Strade); salvo E. e se altri;

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **LIBERO**

PREZZO BASE DEL LOTTO

€ 120.000,00

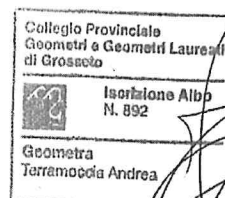
DICONSI: EURO CENTOVENTIMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Atto/i di Provenienza Ultraventennale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 4: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 6: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 7: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 8: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto.

Porto S. Stefano, 14 Aprile 2025

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA**



Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	5
1. QUESITO N. 1	7
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	7
1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	7
1. QUESITO N. 2	8
2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA	8
3. QUESITO N. 3	8
3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO	9
3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE	9
3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI	9
3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE	10
4. QUESITO N. 4	10
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	10
4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	12
5. QUESITO N. 5	14
5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)	14
5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	14
5.3 SITUAZIONE EDILIZIA	18
5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI	19
5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA	20
6. QUESITO N. 6	21
6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	21
7. QUESITO N. 7	21
7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI	21
7.2 SITUAZIONE CATASTALE	24
8. QUESITO N. 8	29
8.1 DIVISIONE IN LOTTI	29
8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI	30
9. QUESITO N. 9	31
9.1 STATO LOCATIVO	31
9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	31
10. QUESITO N. 10	32
10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	32
10.2 ONERI CONDOMINIALI	32
11. QUESITO N. 11	33
11.1 STIMA E VALUTAZIONE	33
11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE	35

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** Atto/i di Provenienza Ultraventennale
- ALLEGATO N. 2** Elaborati Tecnici (Rilievo)
- ALLEGATO N. 3** Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)
- ALLEGATO N. 4** Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 5** Attestazione Prestazione Energetica
- ALLEGATO N. 6** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO N. 7** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N. 8** Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto