
TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. **n. 115/ 2024**

- *****

Contro:

- *****

GIUDICE DELEGATO:

Dr.ssa Cristina NICOLO'

Relazione di Stima

E.S.: Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dott.ssa Maria Paola Tinti

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 03
QUESITO N. 2	pag. 08
QUESITO N. 3	pag. 11
QUESITO N. 4	pag. 12
QUESITO N. 5	pag. 12
QUESITO N. 6	pag. 15
QUESITO N. 7	pag. 16
QUESITO N. 8	pag. 17
QUESITO N. 9	pag. 18
QUESITO N. 10	pag. 18
QUESITO N. 11	pag. 18
QUESITO N. 12	pag. 19
ELENCO ALLEGATI	pag. 26
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 03/02/2025 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO' delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle*

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 03/02/2025, per poi proseguire in date successive; in data 07 agosto 2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto P.E.S. sono state completate in date successive.

PREMESSA

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

- fg. 128 part. 149, sub.6 – Cat. A/4, vani 4,5, p. T-1 rendita € 185,92, Abitazione in via Clemente Pellegrini n.28- Roccastrada (GR)
- fg. 128, part. 149, sub.4 graff.part.823– Cat. C/2, 127mq., p. S1 rendita € 242,68, Magazzino in Via della Lastra - Roccastrada (GR)

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

1. *QUESITO N.1*

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Dalla relazione notarile rilasciata dalla Dott.sa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese), in base alle ricerche effettuate presso, l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto consultati i registri del Catasto si certificano le seguenti provenienze e formalità:

a *****, nata a ***** il ***** - C.F.: ***** gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104 escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 185,92, consistente in IMMOBILE RESIDENZIALE al piano T-1, sito in Roccastrada;

- Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq. 127, rendita € 242,68, consistente in MAGAZZINO situato al piano sottostrada, sito in Roccastrada;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipotecche

ISCRIZIONE NN. 13122/2737 del 06/09/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03/09/2010 Numero di repertorio 23389/5399 Notaio MENCHETTI RICCARDO Sede GROSSETO

A favore di

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 09339391006 (Domicilio ipotecario eletto PIAZZA DUOMO N. 5 GROSSETO),

contro

***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 30 anni

Grava su Roccastrada

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823, Roccastrada (GR)

Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 Roccastrada (GR)

N.B. A margine risultano:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6273/834 DEL 12/05/2011** derivante da annotazione di surroga

ISCRIZIONE NN. 6288/1184 del 12/05/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/05/2011 Numero di repertorio 90011/8385 Notaio DETTI BRUNO Sede ORBETELLO (GR)

A favore di

CASSA DI RISPARMIO DILUCCA PISA LIVORNO S.P.A Sede LUCCA Codice fiscale 01460540469 (Domicilio ipotecario eletto PIAZZA SAN GIUSTO N. 10 LUCCA),

contro

***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

capitale € 32.656,79 Totale € 65.313,00 Durata 30 anni

Grava su

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823, Roccastrada (GR)

Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 Roccastrada (GR)

ISCRIZIONE NN. 9505/1073 del 13/08/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 31/01/2013 Numero di repertorio 585 emesso da GIUDICE DI PACE Sede GROSSETO

A favore di

COMUNE DI GROSSETO Sede GROSSETO Codice fiscale 00082520537

contro

***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

capitale € 3.384,00 Totale € 7.000,00

Grava su

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823, Roccastrada (GR)

Foglio 128 Particella 149 Sub. 6, Roccastrada (GR)

Foglio 150 Particella 223 Particella 227 Particella 228 Particella 235 Particella 236

Particella 237 Particella 240 Particella 247 Particella 253 Particella 36, Roccastrada (GR)

NOTE DI TRASCRIZIONI :

Atto di compravendita

A *****, l'intera proprietà degli immobili

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823 Roccastrada (GR); Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 (ex part.IIa 149 sub.3) Roccastrada (GR);

è pervenuta per atto di compravendita del 03/09/2010 Numero di repertorio 23388/5398 Notaio MENCHETTI RICCARDO Sede GROSSETO trascritto il 06/09/2010 nn. 13121/8443 da potere di ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , *****Nato il ***** a *****Codice fiscale *****

- Atto notarile pubblico TRASCRIZIONE del 06.09.2010 – Registro Particolare 5398 Registro Generale 23388 - Pubblico ufficiale NOTAIO MENCHETTI RICCARDO Repertorio 13121/8443 del 03.09.2010 – ATTO TRA VIVI - ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di

***** , nata a ***** - C.F.: ***** diritti di proprietà 1/1

contro

***** nato il ***** a *****- C.F***** , per i diritti di nuda proprietà per 1/1;

***** nata il ***** a *****- C.F.: ***** per i diritti di usufrutto per 1/1

In sintesi, la proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da:

- immobile residenziale situato in via Clemente Pellegrini 28, nel Comune di Roccastrada, costituito da appartamento di civile abitazione e soprastante soffitta, con ingresso da corte e atrio comune, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagni, n. 1 camera al primo piano, ed un magazzino al primo piano sotto strada accessibile da una corte esterna, il tutto così distinto:

- Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104 escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 185,92, consistente in IMMOBILE RESIDENZIALE al piano T-1, sito in Roccastrada;

- Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq. 127, rendita € 242,68, consistente in una Cantina situata al piano sotto strada, sita in Roccastrada.

di cui è proprietaria la sig.ra ***** , nata a ***** il ***** - C.F.: ***** per i diritti di proprietà 1/1 con ATTO TRA VIVI – ATTO DI COMPRAVEN-DITA del 03/09/2010 Numero di repertorio 23388/5398 Notaio MENCHETTI RICCARDO Sede GROSSETO trascritto il 06/09/2010 nn. 13121/8443.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento Immobiliare n. 11802/8886 del 14/07/2021

TRASCRIZIONE NN. 11802/8886 del 14/07/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/06/2021 Numero di repertorio 1002 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di

RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPVS.R.L. VIA V. ALFIERI, 1 CONEGLIANO),

contro

***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

Grava su

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823, Roccastrada (GR) Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 Roccastrada (GR)

Pignoramento Immobiliare n. 14349/11191 del 23/09/2024

TRASCRIZIONE NN. 14349/11191 del 23/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/08/2024 Numero di repertorio 1986 emesso da U.N.E.P. TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di

RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV SRL VIA V. ALFIERI, 1 CONEGLIANO),

contro

***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale *****

Grava su

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823, Roccastrada (GR)
Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 Roccastrada (GR)

PROVENIENZA VENTENNALE:

A *****, l'intera proprietà degli immobili

Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 graffate Foglio 128 Particella 823 Roccastrada (GR); Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 (ex part.IIa 149 sub.3) Roccastrada (GR);

è pervenuta per atto di compravendita del 03/09/2010 Numero di repertorio 23388/5398 Notaio MENCHETTI RICCARDO Sede GROSSETO trascritto il 06/09/2010 nn. 13121/8443 da potere di ***** Nata il ***** a ***** Codice fiscale ***** , ***** Nato il ***** a ***** Codice fiscale ***** ,

Quanto all'immobile in Roccastrada Foglio 128 Particella 149 Subalterno 4 e part.IIa 793

- A ***** , la quota dell'intera nuda proprietà era pervenuta per atto di compravendita del 16/10/1995 Numero di repertorio 37928 Notaio PANUCCIO UGO trascritto il 14/11/1995 nn. 12559/8688 da potere di ***** nata il 25/07/1921 la quale si riserva l'intero usufrutto,

Quanto all'immobile in Roccastrada Foglio 128 Particella 149 Sub. 6 (ex partila 149 sub.3)

- A ***** , la quota dell'intera nuda proprietà, ***** l'intero usufrutto, degli immobili era pervenuta per atto di divisione del 25/09/1996 Numero di repertorio 19717 Notaio USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA trascritto il 18/10/1996 nn. 12175/8493 da comproprietà con *****nata il 05/09/1946

- A ***** , ***** , la loro quota di spettanza dell'immobile in oggetto era pervenuta per atto di compravendita del 16/10/1995 Numero di repertorio 37928 Notaio PANUCCIO UGO trascritto il 14/11/1995 nn. 12559/8688 da potere di ***** nata il ***** , ***** nato il ***** .

2. *QUESITO N.2*

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

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il territorio comunale di Roccastrada si estende tra la pianura della Maremma Grossetana e le Colline Metallifere grossetane e dista 37 km da Grosseto e 44 km Follonica, 55 km da Siena. La proprietà in oggetto è situata nel Comune esattamente tra via Clemente Pellegrini e via della Lastra.

La proprietà è distinta al NCEU del Comune di Roccastrada

- Unità immobiliare

Fg. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 104 escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 185,92, consistente in IMMOBILE RESIDENZIALE al piano T-1, composto da un appartamento di civile abitazione al primo piano e sovrastante

soffitta, con ingresso da corte e atrio comune accessibile da via Clemente Pellegrini n.28, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, un bagno con finestra e due camere;

- Unità immobiliare

Fig. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq. 127, rendita € 242,68, consistente in una Cantina situata al piano sotto strada, accessibile sia dalla scala interna al fabbricato che da via della Lastra.

Nella suo insieme il fabbricato che comprende le due unità immobiliari presenta uno stato di manutenzione e conservazione buono.



Caratteristiche generali

L'appartamento posto al primo piano, con ingresso da atrio comune, è composto da: un soggiorno con angolo cottura (20.53 mq), una camera (22.15 mq), un disimpegno (5.25 mq) che porta ad un bagno (5.38 mq) ed un'altra camera (14.58 mq). Vi è poi una soffitta raggiungibile attraverso la scala in comune (45.00 mq).

La cantina posta al primo piano sotto strada è accessibile sia dalla scala in comune che direttamente da via della Lastra, composta da due ampi ambienti, un primo vano più piccolo, un secondo più grande, vi è poi un casotto rovinato e abbandonato.

La superficie utile totale dell'appartamento comprensivo della soffitta è di 113.21 mq e la superficie utile della cantina di 117,37 mq circa. I pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo, gli infissi interni sono in legno tamburato, in discreto stato di manutenzione, mentre quelli esterni in legno, con alcuni in cattivo stato.

Il fabbricato all'esterno si presenta in buono stato di manutenzione, all'interno l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione mentre la cantina necessita di manutenzione.

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda abitazione	mq 71,00
- superficie utile calpestabile abitazione	mq 68,00
- superficie lorda cantina	mq 139,00
- superficie utile calpestabile cantina	mq 117,00
- superficie utile calpestabile soffitta	mq 45,00

Caratteristiche costruttive

L'edificio in cui si trovano le due unità immobiliari è su tre piani ed a forma rettangolare, composto da tre piani senza ascensore. La struttura è in pietra portante ed i solai sono a travi e travetti di legno, in legno lamellare ed a volte. Le facciate esterne sono in pietra faccia a vista, la copertura è a padiglione con copertura in cotto.

Gli impianti

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia autonoma collocata nella zona cottura ed una stufa a legna. Gli infissi interni sono in discreto stato di manutenzione mentre gli infissi esterni in legno, dotati di persiane, sono in cattivo stato di manutenzione.

Apprezamenti generali

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

Stato di manutenzione

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. La cantina necessita di manutenzione.

confini:

Confini proprietà immobiliare:

la part. 149, sub. 6

confina con part. 149 Sub. 7

sig.ra *****- Proprietà per - 1/1

la part. 149, sub. 4, graffata part. 823

confina con Part. 149 Sub. 5 e part. 824

sig.ra ***** - Proprietà per - 1/1

confina con Part. 149 Sub. 8

sig. *****- Proprietà per - 1/3 e sig.ra ***** - Proprietà per - 1/3

3. QUESITO N.3

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione *n.11191 Registro Particolare* e *n. 14349 Registro Generale* del 23/09/2024 TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1986 del 20/08/2024 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. QUESITO N.4

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

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

– fg. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, mq. 104 escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 185,92

Abitazione in Via Clemente Pellegrini n.28 T- 1 –Roccastrada- (GR)

– fg. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq 127, rendita € 242,68,

Cantina posta al piano sotto strada, in via della Lastra.;

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che i dati sono all'incirca corrispondenti allo stato di fatto degli immobili, tranne per una parte del solaio dell'appartamento, posizionato in maniera più bassa rispetto a come era in origine ed in più, un casotto, forse un pollaio, posizionato nello spazio prospiciente il magazzino/cantina dove risulta, che per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale questo non è rappresentato e che va quindi abolito.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Roccastrada è dotato di Variante al Piano Strutturale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 19/09/2019 pubblicata sul BURT n.41 del 09/10/2019, e di Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 19/09/2019 pubblicata sul BURT n.41 del 09/10/2019.

Dalla consultazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale del Comune di Roccastrada, si evince che l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima rientra:

- Ambito territoriale della Collina coltivata B (art.17) - Invariante III - gli insediamenti urbani emergenti di Montemassi, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, con i relativi basamenti di roccia vulcanica; perimetro del territorio urbanizzato (ai sensi dell'art.224 L.r65/2004) perimetro del territorio urbanizzato (ai sensi dell'art.224 L.r65/2004) del Piano Strutturale;
- art.22-territorio urbanizzato del Piano Operativo e art.25 - tessuti storici che prevedono:

Piano Operativo:

GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - URBANI E INFRASTRUTTURALI - NTA -

CAPO I - art. 22. Territorio urbanizzato - CAPO II TESSUTI URBANI art. 25 Tessuti storici - "A" di NTA. - Tav. INS 02 Roccastrada_app._A.



Art. 22. Territorio urbanizzato

1. Ai fini e per gli effetti dell'art. 224 della L.R. 65/2014 il P.O. recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dalla contestuale Variante al Piano Strutturale.
2. In coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, le schede degli edifici esistenti contenute nel Piano Strutturale possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo.

Art. 25. Tessuti storici - "A"

3. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al

rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.l. 1444/1968, i Tessuti storici "A" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".

4. I Tessuti storici sono individuati con la sigla "A" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti storici sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' definita dalle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato.

6. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.

8. Nei Tessuti storici non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

9. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

10. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti con tavoli e sedie per lo svolgimento di attività di ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, commerciali e per la ristorazione, collocate all'interno di edifici. Possono essere sistemate pedane

e ombrelloni, ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi semplici, come fioriere. Eventuali chiusure, ai fini del riparo dagli agenti climatici, è sottoposta a verifica e approvazione da parte degli organi competenti, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettiche di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettiche.

11. L'utilizzo del suolo pubblico all'interno dei centri storici è sottoposto a tutela della Parte II del Codice in quanto rientrante nella definizione dell'art. 10 comma 4 lettera g) del DL 42/2004, pertanto in questi casi l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 49, 106, da parte della competente Soprintendenza o a protocolli d'intesa con Soprintendenza e Regione, ai sensi dell'art. 52.

6. QUESITO N.6

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

Dalle indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roccastrada, è stata reperita una sola pratica edilizia

DIA n. 147/96 prot. 8174 del 16.05.1996

presentata dalla sig.ra *****per la ristrutturazione delle abitazioni di proprietà e realizzazione di un bagno.

Per quanto riguarda il magazzino del piano terra non è stato rinvenuto nulla.

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

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

Dalle pratiche edilizie presentate e nell'osservazione del planimetrico catastale si evince allo stato attuale che dalla suddetta pratica edilizia reperita dall'Ufficio Edilizia Privata, si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Nell'abitazione è stato eseguito la ristrutturazione di una parte del solaio che si trova sul soggiorno/cucina; questo è stato posto ad una altezza più bassa di quella indicata nella

planimetria catastale, una diminuzione dell'altezza utile a 2.60 m, con la conseguenza di un innalzamento di parte della soffitta nel piano sovrastante;

Il Regolamento edilizio prevede riguardo all'altezza interna netta dei locali di abitazione permanente:

- **Articolo 32 Altezza dei locali ad uso residenziale**

1. *L'altezza interna netta dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di metri 2,70.*

2. *Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a metri 1,80.*

3. *Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a metri 2,40.*

4. *L'altezza interna netta dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di metri 2,40.*

Nel nostro caso si ha una quota media di 2.83 m, con una altezza nella parte più bassa del soffitto di 2.60 m.

Al Comune però non è stata rinvenuta alcuna pratica di richiesta di autorizzazione per il rifacimento del solaio.

Questa difformità potrà essere corretta con una richiesta al Comune di una SCIA in sanatoria, con un costo di 5.000,00 € per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale.

Nell'area antistante il magazzino vi è un casotto rovinato usato forse come pollaio, ma che non risulta al planimetrico catastale d'impianto. Questo è da ritenersi senza autorizzazione e quindi da rimuovere.

Il costo per la rimozione può essere quantificato complessivamente in euro 2.000,00.

7. QUESITO N. 7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

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

LOTTO UNO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da:

- **fig. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 185,92,**

La proprietà distinta al NCEU del Comune di Roccastrada consiste in un immobile residenziale posto al piano T-1, formato da un appartamento di civile abitazione e soprastante soffitta, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, una camera;

posto in via Clemente Pellegrini n.28 - Roccastrada (GR), di proprietà della sig.ra:

*****, nata a ***** il *****- C.F.: ***** per i diritti di proprietà 1/1

L'immobile risulta LIBERO.

LOTTO DUE

- **fig. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, mq. 127, rendita € 242,68,** La

proprietà distinta al NCEU del Comune di Roccastrada consiste in una Cantina situata al

piano sottostrada, di cui è proprietaria la sig.ra ***** , nata a ***** il

*****- C.F.: ***** per i diritti di proprietà 1/1, ed accessibile da via della

Lastra- Roccastrada (GR)

La superficie utile della cantina è di 117,37 mq circa con un'area di pertinenza di circa 72,00 mq dove si trova un casotto dismesso da rimuovere.

L'immobile risulta LIBERO.

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intera proprietà e **NON RISULTANO DIVISIBILI** in natura.

9. QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità

di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano libere.

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria risulta che gli immobili si trovano su un suolo appartenente al Comune di Roccastrada e che su questi non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, per usi civici, oneri condominiali, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

12. QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da individuare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè agosto 2025, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

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

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

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 750 a € 1.100 al metro quadro di superficie commerciale per appartamento e € 330 a € 560 al metro quadrato per magazzino.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 -20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

UNITA' IMMOBILIARE ⇒ € 830,00 al mq.
CANTINA ⇒ € 350,00 al mq.

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI – PREZZO BASE

Valore dell'immobile

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

LOTTO UNO

Appartamento (abitazione di civile abitazione) – **ubicato nel Comune di Roccastrada (GR) - Via Clemente Pellegrini, 28**

Parametro	Totale
- superficie lorda commerciale abitazione	mq 71,00
- superficie utile calpestabile soffitta	mq 45,00

Appartamento mq 71,00 x 830,00 x 0,9 (stato di conserv., manut. e finitura) = 53.800,00
 Soffitta mq 45x25%x830,00x0,5(stato di conserv., manut. e finitura) = 4.670,00
Totale € 58.470,00

Per la SCIA in sanatoria l'aggiornamento catastale viene detratta la somma di € 5.000,00 come spesa.

Totale valore € 58.470,00- € 5.000,00 = **€ 53.470,00**

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'**, del lotto uno per arrotondamento, corrisponde a: **€ 53.500,00 (diconsi: euro cinquantatremila/500)**

Una intera proprietà costituita da:

Un appartamento posto nel centro abitato di Roccastrada in via Clemente Pellegrini n.28 al primo piano, con ingresso da atrio comune, composto da: un soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno che porta ad un bagno e ad un'altra camera. Vi è poi una soffitta raggiungibile attraverso la scala in comune di 45,00 mq circa. In totale una superficie commerciale di 71,00mq dell'abitazione più la soffitta.

I pavimenti dell'appartamento sono in graniglia di marmo, gli infissi interni sono in legno tamburato, in discreto stato di manutenzione, mentre quelli esterni in legno, con alcuni in cattivo stato.

Il fabbricato all'esterno si presenta in buono stato di manutenzione, all'interno l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'edificio in cui si trovano le due unità immobiliari è su tre piani ed a forma rettangolare, composto da tre piani senza ascensore. La struttura è in pietra portante ed i solai sono a travi e travetti di legno, in legno lamellare ed a volte. Le facciate esterne sono in pietra faccia a vista, la copertura è a padiglione con copertura in cotto.

Identificativi catastali:

La proprietà è distinta al NCEU del Comune di Roccastrada

- Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub. 6, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 185,92, sito in via Clemente Pellegrini nel comune di Roccastrada, di cui è proprietaria la sig.ra: ***** , nata a ***** il ***** - C.F.: ***** per i diritti di proprietà 1/1

Confini:

Confini proprietà immobiliare:

la part. 149, sub. 6 confina con part. 149 Sub. 7

sig.ra ***** - Proprieta' per - 1/1

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE:

€ 53.500,00 (diconsi: euro cinquantatremila/500)

LOTTO DUE

Magazzino/cantina ubicato nel Comune di Roccastrada (GR) – via della Lastra

Parametro	Totale
- superficie lorda cantina	mq 139,00

Magaz./Cantina mq 139,00 x 350,00 x 0,7 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) = € 34.055,00

Totale € 34,055,00

Per l'eliminazione del casotto abusivo viene detratta la somma di € 2.000,00 come spesa.

Totale valore € 33

34.055,00- € 2.000,00 = **€ 32.055,00**

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'**, del lotto uno per arrotondamento, corrisponde a: **€ 32.000,00 (diconsì: euro trentaduemila/00)**

Una intera proprietà costituita da:

Una cantina posta al primo piano sotto strada è accessibile sia dalla scala in comune che direttamente da via della Lastra, composta da due ampi ambienti, un primo vano più piccolo, un secondo più grande ed un casotto rovinato e abbandonato.

Il fabbricato all'esterno si presenta in buono stato di manutenzione, la cantina necessita di manutenzione.

Il tutto per una superficie utile della cantina di 117,37 mq circa. Completa il tutto un area di pertinenza di circa 72,00 mq all'interno del quale insiste un piccolo casotto/pollaio (3.67 mq) rovinato che non verrà calcolato.

La proprietà distinta al NCEU del Comune di Roccastrada

Unità immobiliare distinta al fg. 128, part. 149, sub.4, graffata part. 823, cat. C/2, classe 3°, consistenza mq. 127, rendita € 242,68,

consistente in Magazzino/Cantina situato al piano sotto strada, accessibile da via della Lastra e di cui è proprietaria la sig.ra ***** , nata a ***** il *****- C.F.:

***** per i diritti di proprietà 1/1.

L'immobile risulta LIBERO.

Confini:

la part. 149, sub. 4, graffata part. 823

confina con Part. 149 Sub. 5 e part. 824

sig.ra *****- Proprietà per - 1/1

confina con Part. 149 Sub. 8

sig. ***** – Proprietà per - 1/3

sig.ra *****- Proprietà per - 1/3

PREZZO BASE:

€ 32.000,00 (diconsi: euro trentaduemila,00)

Valore dell' Esecuzione Immobiliare 115/2024:

LOTTO UNO:

€ 53.500,00

(diconsi: euro cinquantatremila/500)

LOTTO DUE

€ 32.000,00

(diconsi: euro trentaduemila,00)

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO : Documentazione fotografica;
- ALLEGATO : Planimetria

Grosseto, li 29 agosto 2025

**L'esperto stimatore
Arch. Giuseppe Olandese**

SOMMARIO

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