
TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

-PROCEDURA n. 114 / 2014 R.G.E.I. -

Promossa da:

- BANCA CARIGE ITALIA S.P.A..-

Contro:

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Vincenzo PEDONE

Relazione di Stima

C.T.U.: Arch. Giuseppe Olandese

Arch. Giuseppe Olandese
via Australia , 70 Grosseto
tel. 328/3527552 mail: giuseppe.olandese@email.it



SOMMARIO

Premessa	pag. 04
QUESITO N. 1	pag. 04
QUESITO N. 2	pag. 29
QUESITO N. 3	pag. 32
QUESITO N. 4	pag. 32
QUESITO N. 5	pag. 33
QUESITO N. 6	pag. 43
QUESITO N. 7	pag. 45
QUESITO N. 8	pag. 46
QUESITO N. 9	pag. 46
QUESITO N. 10	pag. 47
QUESITO N. 11	pag. 47
QUESITO N. 12	pag. 47
ELENCO ALLEGATI	pag. 57
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 Australia, 70 era incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 17 settembre 2014 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava 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:



PDF Eraser Free

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 urbanistica - 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*



PDF Eraser Free

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 17/09/2014, per poi proseguire in date successive per i relativi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Giuseppe Ciccone che, contestualmente redigeva, alla presenza del Si^o _____ verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.



PDF Eraser Free

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto (GR) – Territorio:

Piena proprietà sui seguenti beni immobili e precisamente:

(unità negoziale 1)

- A) fg.83 part.162 - sub.2 – D/8
fg.83 part.162 sub.3-A/2

immobili siti in Campagnatico (GR) località S. Antonio;

(unità negoziale 2)

- B) fg.206- part. 69;
fg.206- part. 70;
fg.206- part. 150;
fg.206- part. 151;

Terreni siti nel comune di Gavorrano(GR) località Grilli;

(unità negoziale 3)

- C) fg.91-part.2143 sub.39
fg.91-part.223sub.15

enti urbani siti in Grosseto(GR);

(unità negoziale 4)

- D) fg.87 part.2945 sub.1 C/3
immobile sito in Grosseto(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);



PDF Eraser Free

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 dichiarazione notarile rilasciata dal Dr. Costanza Ancillotti notaio in Lucca, avendo consultato i registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Grosseto**, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, per la piena proprietà :

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

per gli immobili sopra descritto alla lettera A;

- dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 18 aprile 2003 al n. 1197 di registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Livorno Spa, con sede in Livorno codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Livorno, Piazza Grande 21) per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di piena proprietà per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) di cui euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) di mutuo di anni 15 (quindici) con atto ai rogiti del Notaio Abbate Antonio in data 17 aprile 2003 nn.22.339/10.936 gravante i mappali 103 e 61 del foglio 83 del C.F. del Comune di Campagnatico e i mappali 61 e 62 del foglio 83 del C.T. del Comune di Campagnatico.
Si fa presente l'annotazione n. 2168 del 13 settembre 2007 di erogazione parziale.

-dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 10 giugno 2003 al n. 1776 di registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Livorno Spa con sede in Livorno codice fiscale 01055040495 (domicilio ipotecario eletto Livorno, Piazza Grande 21) per 1/1 di proprietà contro la società " " on sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) di cui euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) di mutuo di anni 15 (quindici) con atto ai rogiti del Notaio Abbate Antonio in del C.T. del Comune di Campagnatico; formalità di riferimento: iscrizione 1197 del 2003.

- dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 24 dicembre 2008 al n. 3957 di registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Volterra Spa con sede in Volterra (PI) codice fiscale " " (domicilio ipotecario eletto Volterra, Piazza dei Priori 16/18) per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) di cui euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) di mutuo di anni 15 (quindici) con atto ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio in data 22 dicembre 2008 nn. 177.164/54.938 gravante i



PDF Eraser Free

mappali 103 del foglio 83 del C.F. e i mappali 61 e 62 del foglio 83 del C.T. del Comune di Campagnatico.

Risultano solo gli annotamenti in data 30 settembre 2009 n.2037 (erogazione a saldo) e in data 21 ottobre 2011 n. 1701(modifica tasso di interesse)

- dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 27 luglio 2011 al n. 1855 di registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Volterra Spa con sede in Volterra (PI) codice fiscale 01225610508 (domicilio ipotecario eletto Volterra, **Piazza dei Priori 16/18**) per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in Grosseto codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 124.000,00 (centoventiquattromila virgola zero zero) di cui euro 62.000,00 (sessantaduemila virgola zero zero) di mutuo di anni 15(quindici) con atto ai rogiti del Notaio Tucci Giuseppe in data 25 luglio 2011 nn. 692/501 gravante i mappali del foglio 83 mappale 162 subb. 1 2, e 3 del Cat. Fabb. del Comune di Campagnatico;

- dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 22 marzo 2012 al n. 357 di registro particolare a favore di Serena Francesco nato a Grosseto il 12 giugno 1955 per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) di cui euro 8.501,27 (ottomilacinquecentouno virgola ventisette) derivate da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 9 marzo 2012 repertorio 222/2012 gravante anche i mappali del foglio 83 mappale 162 subb. 2 e 3 del C.F del Comune di Campagnatico.

- dell'**ipoteca legale** iscritta a Grosseto in data 16 aprile 2013 al n. 486 di registro particolare (art. 77 del D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 11 aprile 2013 repertorio nn. 136/5113 di Equitalia Centro Spa con sede in Firenze codice fiscale 03078981200 per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 80.185,42 (ottantamilacentottantacinque virgola quarantadue) a garanzia di euro 40.092,71 (quarantamilanovantadue virgola settantuno) gravante anche il mappale 162 subalterni 2 e 3 del foglio 83 del Comune di Campagnatico.

-dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 4 marzo 2014 al n. 262 di registro particolare a favore di Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova (GE) codice fiscale 02123210995 domicilio fiscale eletto in Grosseto, via Scivina n. 45 Avv. Feri, per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero zero) a di cui euro 98.251,37 (novantottomiladuecentocinquantuno virgola trentasette) derivate da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 24 gennaio 2014 repertorio 191/2014 gravante anche i mappali del foglio 83 mappale 162 subb. 2 e 3 del C.F.

per gli immobili sopra descritto alla lettera B:



PDF Eraser Free

- dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 5 dicembre 2007 al n. 5515 di registro particolare a favore della Cassa di Risparmio di Prato Spa con sede in Prato codice fiscale 00515340974 (domicilio ipotecario eletto Prato via degli Alberti 2) per 1/1 di proprietà contro la società _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà per euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila virgola zero zero) di cui euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero) di mutuo di anni 8 (otto) con atto ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio in data 4 dicembre 2007 nn. 174.556/52.808 gravante i mappali 69, 70, 150 e 151 del foglio 206 del C.T. del Comune di Gavorrano (GR).

- dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 22 marzo 2012 al n. 357 di registro particolare a favore di Serena Francesco nato a Grosseto il 12 giugno 1955 per 1/1 di proprietà contro la società _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà per euro 16.000,00 (sedicimila virgola zero zero) di cui euro 8.501,27 (ottomilacinquecentouno virgola ventisette) derivate da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 9 marzo 2012 repertorio 222/2012 gravante anche i mappali del foglio 206 mappali 69, 70, 150 e 151 del C.T del Comune di Gavorrano.

-dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 4 marzo 2014 al n. 262 di registro particolare a favore di Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova (GE) codice fiscale 02123210995 domicilio fiscale eletto in Grosseto, via Scrivia n. 45 per 1/1 di proprietà contro la società _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà per euro 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero zero) di cui euro 98.251,37 (novantottomiladuecentocinquantuno virgola trenta-sette) derivate da decreto ingiuntivo le 3 Tribunale di Grosseto in data 24 gennaio 2014 repertorio 191/2014 gravante anche i mappali del foglio 206 mappali 69, 70, 150 e 151 del Comune di Gavorrano.

per gli immobili sopra descritto alla lettera C:

- dell'**ipoteca** iscritta a Grosseto in data 2 luglio 2005 al n. 2508 di registro particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3) per 1/1 di proprietà contro la società _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà per euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) di cui euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) di mutuo di anni 30 (trenta) con atto ai rogiti del Notaio Ripoli Salvare in data 29 giugno 2005 repertorio n. 187.607 gravante anche il mappale 545 sub. 6 del C.F del Comune di Grosseto e il mappale 1960 sub.4 del C.F del Comune di Grosseto.

- dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 22 marzo 2012 al n. 357 di registro particolare a favore di Serena Francesco nato a Grosseto il 12 giugno 1955 per 1/1 di proprietà contro la società _____ con sede in _____ codice fiscale _____ per 1/1 di proprietà per euro 16.000,00 (sedicimila virgola zero zero) di cui euro 8.501,27 (ottomilacinquecentouno virgola ventisette) derivate da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 9 marzo 2012 repertorio 222/2012 gravante anche il mappale



PDF Eraser Free

223 sub. 15 del C.F del Comune di Grosseto e il mappale 2143 sub.39 del C.F. del Comune di Grosseto.

-dell'**ipoteca giudiziale** iscritta a Grosseto in data 4 marzo 2014 al n. 262 di registro particolare a favore di Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova (GE) codice fiscale 02123210995 domicilio fiscale eletto in Grosseto, via Scrivia n. 45 per 1/1 di proprietà contro la società " " con sede in " " codice fiscale " " per 1/1 di proprietà per euro 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero zero) e di cui euro 98.251,37 (novantottomiladuecentocinquantuno virgola trentasette) derivate da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 24 gennaio 2014 repertorio 191/2014 gravante anche il mappale 223 sub. 15 del C.F del Comune di Grosseto e il mappale 2143 sub. 39 del C.F. del Comune di Grosseto.

per gli immobili sopra descritto alla lettera D;

Si precisa che il:

foglio 87 part. 2945 sub. 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (ora mappale 2916 sub. 13 e mappale 2945 (graffati)) oggetto del verbale di pignoramento immobili (trascritto a Grosseto il 4 giugno 2014 al n. 4454 di registro particolare) è stato soppresso per duplicazione in data 28 luglio 2014 ed è stato unito al mappale **2916 subalterno 13 (precisamente foglio 87 mappale 2916 sub.13 e mappale 2945 (graffati), zona cens. 1, categoria A/3, classe 3"**, vani 3,5, r.c. di euro 316,33)
al momento della trascrizione del detto pignoramento non più di proprietà della società
me sotto meglio indicato

Ai fine della storia catastale il :

foglio 87 part. 2945 sub. 1 è ex mappale 2603 C/3 di mq. 11 il tutto del Catasto Fabbricati

Risultano solo i seguenti annotamenti:

annotamento n. 2804 di registro particolare in data 10 ottobre 2005 di erogazione parziale;
annotamento n. 1643 di registro particolare in data 5 giugno 2006 di quietanza e conferma;
annotamento n. 1644 di registro particolare in data 5 giugno 2006 di riduzione di somma;
annotamento n. 1645 di registro particolare in data 5 giugno 2006 di restrizione di beni;
annotamento n. 1646 di registro particolare in data 5 giugno 2006 di frazionamento in quota;
annotamento n. 1072 di registro particolare in data 17 maggio 2007 di restrizione beni;
annotamento n. 1795 di registro particolare in data 21 agosto 2007 di restrizione beni;

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **verbale di pignoramento** immobili Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 19 maggio 2014 n. 1350/2014 trascritto a Grosseto in data 4 giugno 2014 al n. 4454 di registro particolare
a favore della "Banca Carige Italia S.p.A." con sede in Genova (c.f. 02123210995)
per 1/1 di proprietà



PDF Eraser Free

contro la società " " con sede in ") codice fiscale " per 1/1 di proprietà gravante su:
foglio 91 part. 223 sub. 15 del C.F del Comune di Grosseto;
foglio 91 part. 2143 sub. 39 del C.F. del Comune di Grosseto
foglio 206 part. 69, 70, 150 e 151 del C.T del Comune di Gavorrano.
foglio 83 part. 162 subb. 2, e 3 del C.F. del Comune di Campagnatico

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come indicato nelle certificazioni rilasciate dall'AGENZIA del TERRITORIO - Ufficio Provinciale di Grosseto – Reparto all'utenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare – “Certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni”, di cui all'art. 567 c.p.c. relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

per gli immobili sopra descritti alla lettera A:

IMMOBILI in Campagnatico

immobili posti nel Comune di Campagnatico (GR) rappresentati nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel:

foglio 83, part. 162 subalterno 2 categoria D/8, r.c. di euro 6.366,50

foglio 83, part. 162 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, r.c. di euro 325,37.

Confini:

resede comune su più lati salvo altri. Ai fini della storia catastale di quanto in oggetto si precisa che al Catasto Fabbricati il mappale 162 subalterni 2 e 3 derivano sempre al Catasto Fabbricati dalla part.162, a sua volta ex part. 103 a sua volta ex part. 61; che al Catasto Terreni la part. 162 di mq. 3390 deriva dalla fusione delle part.11e: n. 159 di mq. 1100 (ex part.103); n. 160 di mq. 980 (ex part.61 a sua volta derivante dalla part 61 di maggior consistenza) ; n. 161 di mq. 1310 (ex part.62, a sua volta derivante dalla part. 62 di maggior consistenza).La part. 103 deriva da porzione della part.61 e 62.

STORIA DELLA PROPRIETÀ'

-con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Marzocchi Alfonso del 18 novembre 1959 registrato a Grosseto il 2 dicembre 1959 al n. 36 volume 111 trascritto a Grosseto in data 7 dicembre 1959 n. 5651 volume 1228 l'Ente per la Colonizzazione della Maremma Toscana



PDF Eraser Free

vendeva, riservandosi l'Ente il dominio, il terreno su cui quanto in oggetto è stato costruito (e precisamente le particelle 37/C e 62) al signore [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

-con atto ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Maggiore del 23 luglio 1974 repertorio n. 17622 registrato a Grosseto il 9 agosto 1974 al n. 3163 trascritto a Grosseto il 20 agosto 1974 al n. 6.860 di registro particolare si stipulava **atto di riscatto** contro l'**Ente Maremma** e a favore del signore [redacted], sopra generalizzato avente ad oggetto gli immobili rappresentati dalle particelle 61 e 62.

-con **successione** per legge dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] l' [redacted] denuncia n. 36 volume 379 trascritta a Grosseto in data 28 dicembre 1977 al n. 9613 di registro particolare diviene erede dei terreni su cui quanto in oggetto è stato costruito il figlio signore [redacted] nato a [redacted] il 27 dicembre 1929 e precisamente al C.T. di Campagnatico

foglio 83, part. 61 e 62.

-con **atto di compravendita** ai rogiti del notaio Abbate Antonio del 23 /01/ 2003 nn. 21.823/10.585 trascritto a Grosseto il 28/01/ 2003 al n. 1.284 di reg.part. il signore [redacted] **vendeva** l'intera e piena proprietà di quanto in oggetto alla società [redacted] con sede in Follonica(c.f.01223320530) che acquistava e precisamente nel Catasto Fabbricati di Campagnatico nel:
foglio 83, part. 61
e nel Catasto Terreni di detto Comune nel
foglio 83, part. 61 e 62

per gli immobili sopra descritti alla lettera B;

IMMOBILI in Gavorrano

immobili posti nel Comune di Gavorrano (GR) rappresentati nel Catasto Terreni di detto Comune nel:

- foglio 206,part. 69 seminativo, classe 2, mq.120, r.d. € 0,53,r.a. € 0,53;
 - foglio 206,part. 70 seminativo, classe 2, mq.10, r.d. € 0,04, r.a. € 0,04;
 - foglio 206,part.150(ex porz. part.63) semin.,cl.2, mq.1860, r.d.€8,17, r.a.€8,17;
 - foglio 206,part.151 seminativo, classe 2, mq. 300, r.d. € 1,32, r.a. € 1,32;
- (tutti le particelle derivano dalla part. 63)



PDF Eraser Free

Confini complessivi: 141, 85, 68, 51, 64, 62, 98, salvo **altri**.

STORIA DELLA PROPRIETÀ'

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Di Giovanni in data 15 maggio 1971 trascritto a Grosseto il giorno 8 giugno 1971 al n. 3812 volume 2490 i signori _____ nata a Gavorrano (GR) il 5 aprile 1921 e _____ nato a Gavorrano (GR) il 23 ottobre 1922 **vendevano** il terreno in oggetto al signor _____ nato a Massa Marittima (GR) il 7 agosto 1937 e precisamente nel C.T. del Comune di Gavorrano (GR) foglio 206 , part.63, di are 22.90

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio del 26 gennaio 2007 nn. 172.192/50.889 trascritto a Grosseto (GR) il 13 febbraio 2007 al n. 1.656 di registro particolare il signore _____ nato a Massa Marittima (GR) il 7 agosto 1937 **vendeva** l'intera e piena proprietà di quanto in oggetto alla società " _____ " con sede in _____ (c.f. _____) che acquistava e precisamente nel: foglio 206 part. 69, 70,150 e 151 del Catasto Terreni del Comune di Gavorrano (GR)

per gli immobili sopra descritti alla lettera C:

1) **IMMOBILE area urbana in Grosseto**

immobile posto nel Comune di Grosseto rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel:

foglio 91, part. 223 subalterno 15 (ex 545 sub.6), area urbana di mq. 74

Confini: 545/7 salvo altri

STORIA DELLA PROPRIETÀ'

- con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Abbate del 27 gennaio 1965 repertorio n. 19719 registrato a Grosseto il 10 febbraio 1965 al n. 269 trascritto a Grosseto in data 18 febbraio 1965 al n. 903 volume 1628 quanto in oggetto diveniva del signor _____ nato a Grosseto il 9 maggio 1919.

- con **atto di successione** in data 15 febbraio 2005 n. 1579 di registro particolare viene trascritta accettazione tacita di eredità avente ad oggetto anche quanto in oggetto (e precisamente il foglio 91, part. 545 sub.6)

contro _____ nato a Grosseto il 9 maggio 1919 deceduto il 1 ottobre 2001

per 1/1 di proprietà

a favore di _____ nata a Grosseto il 2 novembre 1944, _____ nata a Grosseto il 9 aprile 1956 e _____ nato a Grosseto il 20 febbraio 1963;



PDF Eraser Free

successione regolata con testamento pubblicato dal Notaio Baldassarri Roberto in data 16 marzo 2002 nn. 8968/3851 registrato a Grosseto il 5 aprile 2002 al n. 911

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Ripoli Salvatore in data 31 gennaio 2005 repertorio n. 183920 trascritto a Grosseto il 10 febbraio 2005 al n. 1387 di registro particolare i signor [redacted] vendevano l'intera e piena proprietà di quanto in oggetto (e precisamente il foglio 91, part. 545 sub.6) alla società " [redacted] con sede in [redacted] che acquistava.

2) IMMOBILE area urbana in Grosseto

immobile posto nel Comune di Grosseto rappresento nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel:

foglio 91, part. 2143 subalterno 39 area urbana di mq. 27;

Confini: subalterni del mappale 2143 salvo altri.

Ai fini della storia catastale di quanto in oggetto si precisa che il

fogl.91, part. 2143 subalterno 39, __è ex part. 1960 subalterno 4, __a sua volta ex part.1960, sub. 1, __a sua volta ex part.1960.

STORIA DELLA PROPRIETÀ'

- con **atto di successione** per legge del signor [redacted] nato a Bucine (AR) il 24 ottobre 1928 deceduto il 4 gennaio 1985 denuncia n. 75 volume 252 trascritta a Grosseto il 22 ottobre 1997 al n. 8934 di registro particolare i diritti pari ad 1/3 (un terzo) dell'intero di piena proprietà su quanto in oggetto divengono in parti uguali del coniuge del defunto signora [redacted] nata a Roccastrada (GR) il 13 novembre 1926 e [redacted] nata a Grosseto il 12 gennaio 1955 e precisamente il: foglio 91 part. 1960 del Comune di Grosseto;

- con **atto di compravendita** in più luoghi ai rogiti del Notaio Marchio Andrea in data 23 giugno 1997 repertorio n. 5834 trascritto a Grosseto in data 24 giugno 1997 ai nn. 5417 e 5418 di registro particolare; la signora [redacted] nata a Terricciola (PI) il 3 novembre 1941 (per i diritti di 1/3 dell'intero di piena proprietà)e i signori [redacted] (titolari dei diritti pari ad 1/6 (un sesto) ciascuno dell'intero di piena proprietà) **vendevano** i diritti sopra citati su quanto in oggetto alla **società** " [redacted] " con sede in Grosseto codice fiscale 01064840539 e precisamente il: fog.91 part.1960 sub 1 del Comune di Grosseto; alla signora [redacted] a pervenuto per decreto di trasferimento del Giudice Delegato del Fallimento [redacted] registrato a Grosseto il 17 ottobre 1988 al n. 1387;

nell'atto è stato specificato che detta corte è gravata da servitù di passo sia pedonale che carrabile, a favore dei locali ad uso di ripostigli attualmente esistenti e costituenti il fabbricato sul quale insiste il diritto di sopraelevazione



PDF Eraser Free

(foglio 91 part. 1370 sub. 7) nonché a favore dei locali a piano terra del fabbricato condominiale avente accesso dal civico n. 29 di via Cimarosa e n. 8 di P.zza Lulli che dalla corte stessa hanno accesso;

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Marchio Andrea in data 8 gennaio 1998 repertorio n. 6354 trascritto a Grosseto in data 14 gennaio 1998 al n. 292 di registro particolare il signore [redacted] nato a Bucine (PI) il 20 agosto 1930 **vendeva** i diritti pari ad 1/3 (un terzo) dell'intero di piena proprietà su quanto in oggetto alla società [redacted] con sede in Grosseto codice fiscale [redacted]

precisamente il :
foglio 91 part.1960 sub 1 del Comune di Grosseto;

a [redacted] quanto in oggetto era pervenuti per titoli anteriori al 1963;

detta corte è gravata da servitù di passo sia pedonale che carrabile, a favore dei locali ad uso di ripostigli attualmente esistenti nonché a favore dei locali a piano terra del fabbricato condominiale avente accesso dal civico n. 29 di via Cimarosa e n.8 di P.zza Lulli che dalla corte stessa hanno accesso;

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Marchio Andrea in data 17 settembre 1998 repertorio n. 7157 trascritto a Grosseto in data 18 settembre 1998 al n. 8153 di registro particolare la **società** [redacted] con sede in Grosseto codice fiscale [redacted] **vendeva** l'intera e piena proprietà di quanto in oggetto ai signori **Tamantini Carla** nata a Grosseto il 30 agosto 1952 e [redacted] nato a Grosseto il 2 luglio 1940 che acquistavano i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni e precisamente il:

foglio 91 part. 1960 sub 4 del Comune di Grosseto;

- con **atto di separazione beni** ai rogiti del Notaio Sensi Costanza in data 27 marzo 1999 repertorio n. 2542 trascritto a Grosseto in data 22 aprile 1999 al n. 3657 di registro particolare veniva stipulato atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni tra i signori [redacted] e il signore [redacted] e i loro diritti complessivi di 1/2 (un mezzo) su quanto in oggetto divenivano in regime di separazione dei beni e precisamente su il:

foglio 91 part. 1960 sub 4 del Comune di Grosseto;

- con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Ripoli Salvatore in data 31 gennaio 2005 nn. 183919/5000 trascritto a Grosseto in data 10 febbraio 2005 al n. 1385 di registro particolare i signori [redacted] per i diritti pari 1/4 (un quarto) ciascuno in regime di separazione dei beni e i signori [redacted] e [redacted] nato a Massa Marittima (GR) il 12 agosto 1942 per i diritti pari 1/4 (un quarto) ciascuno in regime di comunione legale dei beni **vendevano** l'intera e piena proprietà di quanto in oggetto alla **società** [redacted] con sede in l [redacted] c: [redacted] che acquistava e precisamente il: foglio 91, part. 1960 sub 4 del Comune di Grosseto;



per gli immobili sopra descritti alla lettera D;

IMMOBILE Grosseto

Si precisa che il:

foglio 87 part. 2945 sub. 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (ora mappale 2916 sub. 13 e mappale 2945 (graffati)) oggetto del verbale di pignoramento immobili (trascritto a Grosseto il 4 giugno 2014 al n. 4454 di registro particolare) è stato soppresso per duplicazione in data 28 luglio 2014 ed è stato unito alla part. **2916 subalterno 13** (**precisamente foglio 87 part. 2916 sub.13** e part. 2945 (graffati), zona cens. 1, categoria A/3, classe 3", vani 3,5, r.c. di euro 316,33)

al momento della trascrizione del detto pignoramento non più di proprietà della società come sotto meglio indicato

Ai fine della storia catastale il :

foglio 87 part. 2945 sub. 1 è ex part.2603 C/3 di mq. 11 il tutto del Catasto Fabbricati

STORIA DELLA PROPRIETÀ'

Si precisa che dalla ricerche fatte è emerso che: con **atto di compravendita** autenticato dal Notaio Antonio Abbate in data 21 settembre 2009 nn. 37.335/22.569 registrato a Grosseto il 29 settembre 2009 al n. 2931/1T ivi trascritto a Grosseto in data al n. 9108 di registro particolare i signori

(nata a Castiglione delle Pescaia (GR) il 3 aprile 1934, (nato a Grosseto il 27 maggio 1967) e (nata a Grosseto il 24 novembre 1957) vendevano alla **società** " " con sede in codice fiscale l'intera e piena proprietà di un locale ad uso di laboratorio corredato **da pertinenziale corte esclusiva** il tutto posto nel Comune di Grosseto, via Cimabue n.73 e rappresentato nel Catasto Fabbricati nel foglio 87, part. 603, C/3 di mq. 11;

- che con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 14 aprile **2011** nn.40.515/25.146 registrato a Grosseto il 19 aprile 2011 al n. 3221 ivi trascritto a Grosseto in data 20 aprile 2011 al n. 3558 di registro particolare la **società** " " con sede in Grosseto codice fiscale 01223320530 **vendeva** alla signora sopra generalizzata, l'intera e piena proprietà di un monolocale per abitazione posto al piano terra avente accesso dal civico 73 della via Cimabue corredato anche, da **una corte esclusiva d'ingresso** il tutto rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel: foglio 87 part. 2916 sub. 13 e part. 2945 (Graffati); quanto oggetto del presente atto è il laboratorio (demolito) con la annessa corte, come risulta dal raffronto delle planimetrie in atti.

- che con **atto di compravendita** ai rogiti del medesimo Notaio in data 27 ottobre 2011 nn. 41.456/25.930 registrato a Grosseto il 27 ottobre 2011 al n. 8225 ivi trascritto a Grosseto in data 28 ottobre 2011 al n. 9974 di registro particolare la signora sopra generalizzata, **vendeva** ai signori " " (nata a San Benedetto del Tronto (AP)



PDF Eraser Free

il 29 ottobre 1983) e (nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 12 agosto 1978) l'intera e piena proprietà di un monolocale per abitazione posto al piano terra avente accesso dal civico 73 della via Cimabue corredato anche da una **corte esclusiva d'ingresso** il tutto rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel:

foglio 87 part. 2916 sub. 13 e part. 2945 (Graffati).

Si precisa che il part.2945 sub. 1 è stato soppresso al Catasto Fabbricati solo in data 28 luglio 2014 e quindi al momento del verbale di pignoramento immobili (19 maggio 2014)catastralmente risultava ancora esistente ed intestato alla società _____

_____ era già di proprietà dei signori _____

_____ in forza dei titoli di provenienza sopra citati

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 PIGNORATI

(unità negoziale 1)

A) fg.83 part.162 - sub.2 – D/8-
fg.83 part.162 sub.3-A/2

immobili siti in Campagnatico (GR) località S. Antonio;

(unità negoziale 2)

B) fg.206- part. 69;
fg.206- part. 70;
fg.206- part. 150;
fg.206- part. 151;

Terreni siti nel comune di Gavorrano(GR) località Grilli;

(unità negoziale 3)

C) fg.91-part.2143 sub.39
fg.91-part.223sub.15

enti urbani siti in Grosseto(GR);

(unità negoziale 4)

D) fg.87 part.2945 sub.1 C/3
immobile sito in Grosseto(GR);

al momento della trascrizione del detto pignoramento non più di proprietà della società _____

DESCRIZIONE SOMMARIA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI



PDF Eraser Free

Le unità immobiliari si trovano:

Unità negoziale 1 nel comune di Campagnatico(GR)- Loc. S.Antonio;

Unità negoziale 2 nel comune di Gavorrano (GR), Fraz. Grilli

Unità negoziale 3 nel comune di Grosseto(GR) via Cimarosa;

(unità negoziale 1)

A) fg.83 part.162 - sub.2 – D/8-
fg.83 part.162 sub.3-A/2

immobili siti in Campagnatico (GR) località S. Antonio;

(unità negoziale 2)

B) fg.206- part. 69;
fg.206- part. 70;
fg.206- part. 150;
fg.206- part. 151;

Terreni siti nel comune di Gavorrano(GR) località Grilli;

(unità negoziale 3)

C) fg.91-part.2143 sub.39
fg.91-part.223sub.15
enti urbani siti in Grosseto(GR);

L'unità negoziale 1 si trova nel comune di Campagnatico(GR) Loc. S Antonio snc. .Dista circa 18,00 km dal capoluogo di provincia e km. 10 dal proprio Comun Esso si trova sulla S.P. 17 Voltina ed è costituito da un solo complesso formato da due particelle catastali, un appartamento di mq. 74 un locale ufficio/deposito/commerciale di mq. 462 con una corte tutta intorno di 3065 mq. posta nel sopradescritto Località S. Antonio, frazione situata a sud del capoluogo comunale.

Capannone/Magazzino

Caratteristiche costruttive



PDF Eraser Free

L'immobile forma un corpo a "C" e si sviluppa su un piano solo per la parte centrale mentre le rimanenti due parti laterali su due piani (pian terreno e primo piano),

Il complesso è costituito da strutture precostruite, in cemento armato (pilastri e travi) e solai e muratura con pannelli in cemento precompresso. Le murature esterne sono di circa 40cm. Formate da due pannelli precompressi esterni con dentro materiale coibente. L'altezza è di m.3 il pian terreno e m. 2,7 il primo piano. Il pian terreno è tutto un fondo commerciale, con all'interno muri divisorii (non riportati al catastale) e due piccoli bagni al centro con relativi finestroni. Ai lati estremi della struttura vi sono due scale esterne in muratura che portano al primo piano; da una parte c'è un ufficio che insieme al fondo commerciale (il pian terreno) forma una sola particella catastale e dall'altra un appartamento con particella a parte; ambedue le strutture laterali sono con copertura a tetto spiovente.

Impianti

L'impianto elettrico è realizzato con posa esterna.

Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è scadente.

Appartamento

All'appartamento vi si accede al primo piano da una scala esterna sul lato sinistro della struttura . Si compone di una unità abitativa con propria entrata. Un pre-ingresso che porta ad un soggiorno-cucina con vano ripostiglio, due camere da letto e bagno ed un ampio terrazzo.

L'appartamento, sviluppato su un solo piano, ha la stessa struttura portante del capannone cioè di materiali precostruiti: tamponature esterne da 40 cm. ,(due pannelli resistenti agli estremi e isolante interno) e tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm. Le facciate in cemento sono pitturate con prodotti per esterni .

La copertura è a falda inclinata. Gli intonaci interni sono cemento precompresso a vista pitturato con tempera .

Il pavimento dell'appartamento è in grès, così come nel locale bagno dove le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di m.1,20 con le stesse piastrelle. La pavimentazione del terrazzo è in mattonelle tipo cotto. I serramenti esterni sono di alluminio smaltato bianco, con vetro



PDF Eraser Free

camera e pannello interno come riparo da luce; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce o castagno;

I sanitari (vaso, bidet, doccia, lavabo) sono di qualità base e i soffitti sono di pannelli precompressi a vista tinteggiati;

Impianti

Il forno cucina a piastre è alimentato con bombola a gas (Gpl). L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termostufa a legna. L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia in PVC con conduttori elettrici completamente sfilabili del tipo sfilabile in corrugato; gli immobili in oggetto sono serviti da impianto idrico- sanitario realizzati con tubazioni in rame.;

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna delle unità è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. I servizi igienici sono adeguati e conformi alle prescrizioni minime previste per legge.

Le dotazioni aeroilluminanti per singolo vano risultano adeguate.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario ma solo di ripristino.

Indici metrici:

Parametro	Totale
superficie fondo commerciale	mq. 387
superficie corte comune	mq. 3.064
Parametro	Totale
Superficie appartamento	mq. 74
Superficie terrazzo/pre-ingresso	mq. 68



L'unità negoziale 2 oggetto di stima è costituita da:

un complesso immobiliare , posto in Grilli s.n.c. – Comune di Gavorrano (GR) identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gavorrano (GR) – Territorio come segue:

fg.206- part. 69;
fg.206- part. 70;
fg.206- part. 150;
fg.206- part. 151;

Caratteristiche generali

Terreni in locità Grilli – Gavorrano(GR)

All' Agenzia Entrate -Territorio del Comune di Gavorrano (GR)

fg.206- part. 69 ha 00.01.20 terreno seminativo cl.2 ;
fg.206- part. 70 ha 00.00.10 terreno seminativo cl.2 ;
fg.206- part. 150 ha 00.18.60 terreno seminativo cl.2 ;
fg.206- part. 151 ha 00.03.00 terreno seminativo cl.2 ;

Il fondo agricolo in oggetto, della superficie di ettari 00.22.90 (2.290mq), è situato in località Grilli del Comune di Gavorrano. Il terreno del fondo, facilmente accessibile, presenta giacitura pianeggiante con quote altimetriche intorno a 18 metri s.l.m. Il terreno risulta facilmente accessibile stante la presenza della adiacente viabilità provinciale.

Complesso Immobiliare

Il complesso immobiliare *de quo* è posto nel comune di Gavorrano Loc. Grilli, una frazione del comune di Gavorrano, in provincia di Grosseto. Il paese è situato all'estremità sud-orientale del territorio comunale e dista circa 10 km da Gavorrano. La frazione del Grilli si sviluppa in pianura lungo la vecchia via Aurelia, a metà strada come punto di incontro tra le frazioni collinari di Giuncarico a est e Caldana a ovest. Inoltre, essendo collocata al confine con il comune di Castiglione della Pescaia, dista solamente 4 km dal centro etrusco di Vetulonia e 18 Km. dal mare. La frazione si presenta come un paese residenziale in cui si trovano numerosi servizi, come supermercati e impianti sportivi, oltre che una chiesa. Il



PDF Eraser Free

complesso immobiliare è proprio adiacente la Chiesa, edificio di culto della frazione, un moderno edificio con facciata a capanna eretto nel 1969.

Il complesso è costituito dai terreni già menzionati con sopra una struttura da tempo abbandonata di cui una in scheletro con solo le tamponature esterne realizzate, solai in latero-cemento e relativo tetto a spiovente. Struttura che avrebbe dovuto costituire un edificio residenziale di sei appartamenti.

Vi è poi un suolo di calcinacci che evidenzia una parte di costruzione demolita.

Caratteristiche costruttive

La parte costruita, quella in “scheletro” è realizzata in struttura portante di c.l.s. armato con i relativi solai in latero-cemento e le tamponature esterne in mattoni forati di spessore 25 cm a vista senza intonaco ed è sviluppata su due piani. (piano terra, piano primo).

Impianti

Gli impianti sono inesistenti.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso realizzato è ormai trascurato. Si ritiene necessario per poter continuare i lavori un intervento di controllo e di verifica e di ripristino delle condizioni di sicurezza (la recinzione non impedisce l'accesso a persone esterne).

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie terreno corte esclusiva	mq 1.938,00
- superficie struttura incompleta piano terra 268mq e primo 268mq	mq 536,00
- superficie balconi incompleti piano terra 76 mq e primo 68mq	mq 144,00



L'unità negoziale 3 si trova nel comune di Grosseto(GR)

L'unità negoziale è costituita da due aree urbane che si trovano in Grosseto - via Cimarosa - nei pressi delle mura Medicee ma che non sono raffigurate nelle relative planimetrie comunali e mappali catastali e risultanti al fg.91-part.223sub.15 di mq. 74 e al fg.91-part.2143 sub.39 di mq.27.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici dei terreni sono i seguenti:

Parametro	Totale
- area urbana fg.91-part.223sub.15	mq 74,00
- area urbana fg.91-part.2143 sub.39	mq 27,00

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 verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 19 maggio 2014, repertorio n. 1350/2014 , trascritto a Grosseto in data 4 giugno 2014 al n. 4454 di registro particolare, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**, tranne che per le due aree urbane che si trovano in Grosseto - via Cimarosa - nei pressi delle mura Medicee . Esse sono occupate in buona parte da una palazzina di altrui proprietà e di recente costruzione e che quindi non rispettano lo stato dei luoghi al catastale.



PDF Eraser Free**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

Le unità immobiliari oggetto della presente memoria sono censite all'Agenzia delle Entrate-Territorio (GR) come segue:

(unità negoziale 1)

A) fg. part. - sub.2 – D/8-

fg.83 part.162 sub.3-A/2

immobili siti in Campagnatico (GR) località S. Antonio;

(unità negoziale 2)

B) fg.206- part. 69;

fg.206- part. 70;

fg.206- part. 150;

fg.206- part. 151;

Terreni siti nel comune di Gavorrano(GR) località Grilli;

(unità negoziale 3)

C) fg.91-part.2143 sub.39

fg.91-part.223sub.15

enti urbani siti in Grosseto(GR);

(unità negoziale 1)

APPARTAMENTO + F/DO COMMERCIALE - CAMPAGNATICO(GR)

Dati Identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
83	162	3	A/2	3	4vani	€444,15
83	162	2	D/8			€6.366,50

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

(unità negoziale 2)

TERRENO IN GAVORRANO CON COSTRUZIONE IN ATTO(GR)

Dati Identificativi			Dati Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Qual.Classe	Superficie		Rendita	
					ha	are ca	dominicale	agrario
206	69			seminativo 2	01	20	€ 0,53	€ 0,53
206	70			seminativo 2	00	10	€ 0,04	€ 0,04
206	150			seminativo 2	18	60	€8,17	€8,17
206	151			seminativo 2	03	00	€1,32	€1,32

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1



PDF Eraser Free

(unità negoziale 3)

AREE URBANE IN GROSSETO(GR)

Dati Identificativi			Dati Classamento			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
91	2143	39	area urb.		27mq.	
91	223	15	area urb.		74mq.	

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

5. QUESITO N.5*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

- Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Gavorrano-Settore gestione del Territorio-Servizio Pianificazione Urbanistica si evince che il terreno, ubicato nel territorio comunale in Gavorrano, come segue:
Con protocollon.16419del 29/11/2006 il Responsabile del Servizio Assetto ed uso del Territorio dichiarava:
che le aree censite in Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano sono destinate secondo il P.R.G. approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1506 del 09/12/1998 pubblicata sul B.U.R.T. n.1 del 05/01/1999, presa d'atto degli stralci ed inviti della Regione Toscana con deliberazione del Consiglio comunale n.51 del 13/05/1999, controdeduzioni approvate dalla Giunta regionale con deliberazione n.396 del 28/04/03 e secondo il Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio comunale n.40del 11/08/2006, come da tabella che segue:

FOGLIO	MAPPALE	P.R.G.
206	63	Parte B2 “ area di completamento residenziale”, parte E4 “ rispetto stradale” e parte I2 “ vincolo archeologico + E1 “ aree agricole”
206	68	I2 “ vincolo archeologico + E1 “ aree agricole”
206	69	I2 “ vincolo archeologico + E1 “ aree agricole”
206	70	I2 “ vincolo archeologico + E1 “ aree agricole”
FOGLIO	MAPPALE	P.S.
206	63	Parte “tessuto consolidato” e parte “sistema della collina coltivata –sub sistema Molini Poggio Ventoso”
206	68	“sistema della collina coltivata –sub sistema Molini Poggio Ventoso”
206	69	“sistema della collina coltivata –sub sistema Molini Poggio Ventoso”
206	70	“sistema della collina coltivata –sub sistema Molini Poggio Ventoso”



PDF Eraser Free

- L'attività edificatoria in questa zona è esercitata, oltre che secondo le norme in materia Statali e Regionali, secondo le norme contenute nel di recupero relativo alle particelle in oggetto ; approvato con delibera del Consiglio comunale n.24 del 12/03/2005, nel Piano Regolatore vigente. Piano strutturale approvato;
- Aree sono soggette al vincolo delle zone di interesse archeologico ai sensi dell'art 142, comma 1, d.lgs. 22 gennaio 2004 n.42;
- Le aree sono classificate PIME dal piano di assetto Idrogeologico dell'Ombrone;

Ricorda che ai sensi dell'art.37 della legge regionale 39/2000 "Tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

6. QUESITO N.6

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati eseguiti in conformità alla normativa urbanistiche ed edilizie (concessione edilizia e relativa agibilità) nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio vigenti. Non risultano che gli immobili allo stato attuale siano oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di permessi, licenze, concessioni o autorizzazioni. Per l'unità abitativa in Gavorrano(GR) Fraz. Grilli risulta invece un'ordinanza di ripristino di opere edilizie in assenza di titolo n. S/98 del 9/03/2008 che ingiunge alla la demolizione dei due manufatti oggetto dell'annullamento parziale del permesso di costruire n.4419, rilasciato in data 24/01/2008 prot.1063, in parte realizzati all'esterno del periodo della zona B2 di Prg. e di tutte le opere accessorie realizzate all'esterno di detta zona quali recinzioni, muretto o altro, e il ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di novanta giorni (novanta) dalla notifica del presente atto, con l'avvertenza che, in mancanza, si procederà a termini di legge.
(Demolizione successivamente avvenuta)

7. QUESITO N.7



PDF Eraser Free

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 divisa in tre lotti".

Lotto 1:

fg.83 part.162 - sub.2 – D/8-

fg.83 part.162 sub.3-A/2

immobili siti in Campagnatico (GR) località S. Antonio;

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

Lotto 2:

fg.206- part. 69;

fg.206- part. 70;

fg.206- part. 150;

fg.206- part. 151;

Terreni siti nel comune di Gavorrano(GR) località Grilli;

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

Lotto 3:

fg.91-part.2143 sub.39

fg.91-part.223sub.15

aree urbane site in Grosseto(GR);

PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1

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

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà dell'intero e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura



PDF Eraser Free

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 immobiliare di Gavorrano e Grosseto oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**.

L'unità abitativa di Campagnatico, fg. 86, part. 162, sub 2e3 oltre corte recintata, è locata ad uso commerciale, industriale, artigianale alla Soc. _____ per anni sei dal 04/06/2012 al 04/06/2018 (qualora dodici mesi prima della scadenza del contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata a.r., esso s'intende rinnovato per la stessa durata alle stesse condizioni.)

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sul bene pignorato non risultano vincoli territoriali sovraordinati e non esistono vincoli o oneri condominiali.

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);



PDF Eraser Free

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso del lotto n.1 -Campagnatico cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare 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 settembre 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. Valori che non si discostano da quelli rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che in quell'area, mediante la realizzazione di analisi e di studi, gestisce una banca dati delle quotazioni immobiliari, e che quindi per maggior sicurezza si sono utilizzati.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo (si considerano **locato**), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

▪ LOTTO 1- Capannone/Magazzino + Appartamento -Campagnatico(GR)

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 appartamenti aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 9.80,00 a € 1.400,00 al metro quadrato di superficie e per i locali capannone/magazzini € 290,00 a € 440,00 .

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
- che l'unità immobiliare sia per come è costituita e sia perché è locata si riduce di un ulteriore 20%;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:



PDF Eraser Free

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario:

APPARTAMENTO ⇒ € 750,00 al mq.
LOCALE COMMERCIALE ⇒ € 210,00 al mq.

Parametro	Totale
superficie fondo commerciale	mq. 462
superficie corte comune	mq. 3.064
Parametro	Totale
Superficie appartamento	mq. 74
Superficie terrazzo/preingresso	mq. 68

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 25mq.)
 €/mq 750,00 x 0,10 x 25x 0,70 (stato di manutenzione e conservazione)= € **1.312,5**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% per mq (3.064-25mq) di: mq.3.039,00 x 0,02 x €/mq 750 x 0,70 (stato di manutenzione e conservazione) =€ **31.909,5**

Valore corte esterna: € 1.312,5 + € 31.909,5 = Tot. € 33.222

- **Terrazzo** inserita nel complesso al 35% (fino alla superficie di 25mq.)
 €/mq 750,00 x 0,35 x 25x 0,80 (stato di manutenzione e conservazione)= € **5.250**
- **Terrazzo** inserita nel complesso al 10% per mq (68-25mq) di: mq.43,00 x 0,1 x €/mq 750 x 0,80 (stato di manutenzione e conservazione) =€ **2.580**

Valore terrazzo: € 5.250 + € 2.580 = Tot. € 7.830

<u>Abitazione mq.74 x 750,00 €/mq</u>	=	€	<u>55.500,00</u>
<u>Terrazzo mq. 68</u>	=	€	<u>7.830,00</u>
<u>Loc. Commerciale 462x 210,00 €/mq</u>	=	€	<u>97.020,00</u>
<u>corte esclusiva</u>	=	€	<u>33.222,00</u>
Totale		€	193.572,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:



€ 194.000,00

diconsi: euro centonovantaquattromila/00

2 CRITERIO di STIMA ADOTTATO

Nel caso del lotto n.2 -Gavorrano l'oggetto della stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastante fabbricato in fase di costruzione, sito in Frazione Grilli.– Gavorrano(GR).

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare, in previsione della sua vendita mediante procedimento di asta pubblica. Sono stati effettuati specifici sopralluoghi per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare.

Si è provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, ed in relazione allo scopo della stima, il sottoscritto, per le precisazioni riportate nei paragrafi seguenti, ritiene di non potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato, tanto con metodo diretto che indiretto.

Criterio di stima

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta il carattere dell'ordinarietà, non essendo esaurito il rapporto di densità per lo sfruttamento dell'edificabilità stabilita, che risulta notevolmente al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, si perviene ad un sistema operativo di valutazione ibrido, trattandosi di opera incompiuta.

Pertanto, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di ricerca del valore di mercato, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie, in quanto come già puntualizzato, trattasi di opera incompiuta.

Si ricava che il valore del compendio immobiliare vada riferito principalmente all'area, ed al complesso immobiliare esistente nell'attuale stato di fatto.

Fatte queste dovute osservazioni, si rileva che secondo la dottrina dell'estimo, immobili della fattispecie, quali il compendio immobiliare in esame, possono essere stimati anche con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato.



PDF Eraser Free

Questa caratteristica economica immobiliare, si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene.

Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui risulta impossibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, pertanto, si ritiene opportuno procedere attraverso una specifica valutazione che tenga conto delle singole componenti che vanno ad incidere sul valore complessivo del compendio immobiliare, per cui sostanzialmente verranno valutati singoli elementi di stima:

- incidenza degli oneri di urbanizzazione;
- determinazione del costo di costruzione dell'edificato;
- determinazione del valore dell'area;
- stima dei fattori di deprezzamento.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie terreno corte esclusiva	mq 1.938,00
- superficie struttura incompleta piano terra 268mq e primo 268mq	mq 536,00
- superficie balconi incompleti piano terra 76 mq e primo 68mq	mq 144,00

Per un totale di 1800 mc.

Oneri di urbanizzazione

Per quanto attiene agli esborsi relativi alle imposte, tasse e oneri concessori, sulla base dei dati che la parte ha dichiarato di aver erogato si ritiene opportuno aggiungere:

la somma di € 47.682,00

Valore della struttura realizzata

Per quanto riguarda il fabbricato esistente, considerato nel suo attuale stato di conservazione e per la tipologia costruttiva, si ritiene quanto meno doveroso assimilarlo ad una costruzione incompleta costituita solo dallo scheletro (fondazioni pilastri e travi in cls)



PDF Eraser Free

con le coperture orizzontali (solai e tetto) e una buona parte di mura esterne , mancante delle restanti pareti verticali esterne (chiusure verticali esterne) delle pareti verticali interne (mura divisorie) degli intonaci, degli isolanti e coibenti, coperture (prive e/o obsolete), pavimenti, sottofondi, rivestimenti interni, impianti ed altro. Nella pratica estimativa, per questi fabbricati si prendono a riferimento i costi di costruzione.

Questi poi saranno opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

A scopo puramente indicativo si ritiene opportuno riportare una fonte ritenuta attendibile che è rappresentata dal bollettino Architetti della Provincia di Grosseto, riferita all'ultima delibera di adozione relativa al 03 dicembre 2015 .

Tale tabella viene assunta e recepita dalle amministrazioni locali ai fini dell'applicazione degli oneri concessori, ma di fatto tali valori sono superiori a quelli che ordinariamente trovano riscontro sul mercato edilizio delle costruzioni, per cui si ritiene opportuno correggere tali valori a ribasso in riferimento al caso concreto di un 10%.

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI	
=====	
=====	=====
CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno ..
€/mq. sup.utile	
=====	=====
=====	=====
1.1.0 - . Edifici di cui alla categoria I classe A -	247,00
.....	
1.2.0 - . Edifici residenziali di tipo medio e/o economico	338,00
.....	
1.3.0 - . Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	423,00 .
.....	
1.4.0 - . Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	571,00 .
.....	
1.5.0 - . Ospedali, cliniche e case di cura	621,00 .
.....	
1.6.0 - . Scuole dell'obbligo	338,00 .
.....	
1.7.0. - Scuole superiori/professionali	459,00...
.....	



PDF Eraser Free

1.8.0 - . Ville e abitazioni di lusso	621,00..
.....	

Tenuto quindi conto dei valori sopra indicati, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione dei fabbricati in oggetto, il valore unitario che ordinariamente si attribuisce a strutture incomplete in corso di costruzione allo stato esistente del quasi cosiddetto “scheletro” e assimilabile per convenzione al 40% del valore tabellare.

Si giunge a tale conclusione anche dopo aver attentamente visionato la struttura e i rilievi esistenti corrispondenti alle opere effettivamente realizzate.

Pertanto al termine delle sopra richiamate osservazioni, si perviene ad un valore convenzionale della struttura esistente quantificabile in €/mc. $1800,00 \times 40\% = \text{€/mc.}720,00$

- €/mc 720,00 x 304,20(338,00-10%)= € 219.024,00

Indagine di mercato – Valore dell’area

In applicazione del metodo comparativo e dai valori agricoli medi , si può riferire che il terreno antistante la struttura sarebbe dovuto diventare una corte esterna esclusiva il cui costo si sarebbe dovuto ricavare dal valore presunto del fabbricato al mq. (quelli rilevati dall’OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare), che nella zona varia da €1.050 a €1.450 mq. per una media di €1.250mq.

Tenuto ora conto che:

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 25mq.)
€/mq $1.250,00 \times 0,10 \times 27 \times 0,50$ (stato di manutenzione e conservazione)= **€ 1.687,50**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% per mq (1.938-27mq) di: $\text{mq.}1911,00 \times 0,02$
x €/mq $1.250 \times 0,80$ (stato di manutenzione e conservazione) = **€ 38.220,00**

Valore corte esterna: € 1.687,50 + € 38220,00= Tot. € 39.907,50



PDF Eraser Free**Fattori di deprezzamento**

Abbiamo già ribadito che l'immobile oggetto della presente relazione tecnico estimativa, rappresenta in realtà un'opera incompiuta, da diversi anni abbandonata a se stessa. Pertanto risulta doveroso ai fini di una oggettiva valutazione del compendio immobiliare, tener conto di una serie di condizioni di evidente svantaggio.

Trattando i fattori di deprezzamento riferiti all'immobile in questione, quello che riveste maggiore rilevanza è rappresentato dall'effettiva consistenza del lotto edificabile, una struttura insufficiente formata dall'attuale "scheletro" che costituisce comunque un elemento di scelta negativo se rapportato a più razionali scelte costruttive che il soggetto aggiudicatario avrebbe potuto operare se i terreni fossero allo stato originario.

Progettato per essere un edificio residenziale questo bene rappresenta oggi un lotto artigianale che non risulta essere del tutto nell'ordinario mercato produttivo immobiliare. Inoltre si deve prendere atto della persistente stagnazione del mercato immobiliare.

Al termine delle osservazioni come sopra rappresentate, avendo interpellato diversi operatori di settore per verificare il parametro di "appetibilità" di un bene immobile come quello oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ritenendo che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale: si ritiene opportuno rappresentare i vari fattori di deprezzamento apportando una riduzione sulla globale valutazione del compendio immobiliare pari al 20%.

ritiene necessario per continuare i lavori,

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

• valore dell'area;	<u>€ 39.907,50</u>
• oneri di urbanizzazione;	<u>€ 47.682,00</u>
• costo dell'edificato;	<u>€ 219.024,00</u>
	€ 306.613,50
• deprezzamento -20%= € 306.613,50- 20%= € 245.300,00	

Valore complessivo euro 245.300,00



CONCLUSIONI

In relazione alle considerazioni sopra svolte, nell'analisi di mercato delle singole componenti assunte per la valutazione complessiva del bene, si perviene al valore complessivo del compendio, si tiene a ribadire che la finalità essenziale di tale relazione di stima è sola quella di supportare, con opportune valutazioni di carattere tecnico estimativo, un valore che dovrà essere assunto come procedimento per la vendita di un immobile che il cui scopo di stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale.

Si ritiene quindi adeguato che venga fissato il valore da assumere a base d'asta per la vendita del complesso immobiliare nella misura di € **245.000,00**.

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 245.000,00

diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00

3 CRITERIO di STIMA ADOTTATO

- Nel caso del lotto **n.3 -Grosseto** cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare 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 aprile 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo (si considerano **locato**), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

- **LOTTO 3- aree urbane Grosseto(GR)**



PDF Eraser Free

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 le aree scoperte viene calcolato il 20% del valore degli immobili in vendita nella zona per cui:

vengono mediamente offerti da € 1.250,00 a € 2.200,00 al metro quadro di superficie in media € 1.725.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale per cui si riduce di un ulteriore 10%;
- che l'unità immobiliare individuata nel lotto si considera libera;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

aree urbane € **300,00 al mq**

Valore del lotto

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva delle aree, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

Aree urbane –via Cimarosa - Grosseto (GR);

Parametro	Totale
- area urbana fg.91-part.223sub.15	mq 74,00
- area urbana fg.91-part.2143 sub.39	mq 27,00

$$\text{mq } 101,00 \times 300,00 \text{ €/mq} = \quad \underline{\underline{\text{€ } 30.300,00}}$$

Pertanto la valutazione **DELLA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 30.000,00
diconsi: euro trentamila



PDF Eraser Free

PREZZO BASE DEL LOTTO UNO

194.000,00

diconsi: euro centonovantaquattromila/00

PREZZO BASE DEL LOTTO DUE

€ 245.000,00

diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00

PREZZO BASE DEL LOTTO TRE

€ 30.000,00

diconsi: euro trentamila



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 114/14 R.G.E.

LOTTO 1

CAPANNONE MAGAZZINO + APPARTAMENTO in Campagnatico(GR)

Unità negoziale 1 si trova nel comune di Campagnatico(GR) Loc. S Antonio snc. .Dista circa 18,00 km dal capoluogo di provincia e km. 10 dal proprio Comun Esso si trova sulla S.P. 17 Voltina ed è costituito da un solo complesso formato da due particelle catastali, un appartamento di mq. 74 un locale ufficio/deposito/commerciale di mq.462 con una resede tutta intorno di 3065 mq. posta nel sopradescritto Località S. Antonio, frazione situata a sud del capoluogo comunale.

Capannone/Magazzino

Un immobile sviluppato su un piano la parte centrale e su due piani (pian terreno e primo piano) le due parti laterali, di forma a "C".

Il complesso è costituito da due strutture precostruite, in cemento armato(pilastri e travi) e solai e muratura con pannelli in cemento precompresso. Le murature esterne sono di circa 40cm. Formate da due pannelli precompressi esterni con dentro materiale da riempitura materiale coibentante. L'altezza è di mq.3 il pian terreno e mq.2,7 il primo piano. Il pian terreno è tutto un fondo commerciale, con all'interno muri divisorii (non riportati al catastale) e due piccoli bagni al centro con relativi finestroni. Ai lati estremi della struttura vi sono due scale esterne che portano al primo piano; da una parte c'è un ufficio che insieme al fondo commerciale è una sola particella e dall'altra un appartamento con particella a parte, ambedue con tetto spiovente.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è mediocre.

Appartamento

Un appartamento cui si accede al primo piano da una scala esterna sul lato sinistro della struttura . Si compone di una unità abitativa con propria entrata, un preingresso che porta ad un soggiorno-cucina con vano ripostiglio, due camere da letto e bagno ed un ampio terrazzo.

L'appartamento, sviluppato su un solo piano, ha la stessa struttura portante del capannone cioè di materiali precostruiti: tamponature esterne da 40 cm. ,(due pannelli resistenti agli estremi e isolante interno) e tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm. Le facciate in cemento sono pitturate con prodotti per esterni .

La copertura è a falda inclinata. Gli intonaci interni sono cemento precompresso a vista pitturato con tempera .Il pavimento dell'appartamento è in grès, così come nel locale bagno dove le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di m.1,20 con le stesse piastrelle. La



PDF Eraser Free

pavimentazione del terrazzo è in mattonelle tipo cotto. I serramenti esterni sono di alluminio smaltato bianco, con vetro camera e pannello interno come riparo da luce; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce o castagno;

I sanitari (vaso, bidet, doccia, lavabo) sono di qualità base e i soffitti sono di pannelli precompressi a vista tinteggiati;

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario ma solo di ripristino.

LOTTO 2

COMPLESSO IMMOBILIARE in comune di Gavorrano(GR)

Un fondo agricolo in oggetto, della superficie di ettari 00.22.90 (2.290mq), è situato in località Grilli del Comune di Gavorrano. Il terreno del fondo, facilmente accessibile, presenta giacitura pianeggiante con quote altimetriche intorno a 18 metri s.l.m. Il terreno risulta facilmente accessibile stante la presenza della adiacente viabilità provinciale.

Complesso Immobiliare

Il complesso immobiliare è posto nel comune di Gavorrano Loc. Grilli, una frazione del comune di Gavorrano, in provincia di Grosseto. Il paese è situato all'estremità sud-orientale del territorio comunale e dista circa 10 km da Gavorrano.

Il complesso è costituito dai terreni già menzionati con sopra una struttura da tempo abbandonata di cui una in scheletro con solo le tamponature esterne realizzate, solai in latero-cemento e relativo tetto a spiovente. Struttura che avrebbe dovuto costituire un edificio residenziale di sei appartamenti.

Vi è poi un suolo di calcinacci che evidenzia una parte di costruzione demolita.

La parte costruita, quella in "scheletro" è realizzata in struttura portante di cls armato con i relativi solai in latero-cemento e le tamponature esterne in mattoni forati di spessore 25 cm a vista senza intonaco ed è sviluppata su due piani. (piano terra, piano primo).

Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso realizzato è ormai trascurato. Si ritiene necessario per poter continuare i lavori un intervento di controllo e di verifica e di ripristino delle condizioni di sicurezza (la recinzione che non impedisce l'accesso di terzi).

LOTTO 3

AREE URBANE nel comune di Grosseto(GR)

Un unità negoziale costituita da due aree urbane che si trovano in Grosseto - via Cimarosa - nei pressi delle mura Medicee non raffigurate nelle relative planimetrie comunali ma solo al catastale, risultanti al fg.91-part.223sub.15 di mq. 74 e al fg.91-part.2143 sub.39 di mq.27. Esse sono occupate da una palazzina di altrui proprietà e di recente costruzione. Non rispettando lo stato dei luoghi al catastale si è calcolato l'ipotetico valore delle aree presuppunte qualora fossero state libere.



Esecuzione Immobiliare 114/14:

- VALORE LOTTO UNO

194.000,00

diconsi: euro centonovantaquattromila/00

- VALORE LOTTO DUE

€ 245.000,00

diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00

- VALORE LOTTO TRE

€ 30.000,00

diconsi: euro trentamila

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Documentazione catastale ;

Grosseto, li 23ottobre2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Giuseppe Olandese



PDF Eraser Free

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.....	



ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N.2 Planimetrie

