



TRIBUNALE DI GROSSETO

Dott. sa Cristina Nicolò

Procedura esecutiva immobiliare N. 48/2021 R.G.E.I.

Promossa da

Cassa Edile Della Provincia Di Grosseto

contro

XXXX

Perizia di stima a firma del C.TU. ing. Simone Biagioli

Indice

	<i>pag.</i>
Incarico	3
Quesito n. 1	6
1.1. Verifica della documentazione	6
1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni	7
1.3. Provenienza ultraventennale	13
Quesito n. 2	14
Quesito n. 3	17
Quesito n. 4	17
Quesito n. 5	18
Quesito n. 6	19
Quesito n. 7	20
Quesito n. 8	21
Quesito n. 9	21
Quesito n. 10	21
Quesito n. 11	22
Quesito n. 12	23

Allegati

A - Documentazione Fotografica

B - Documentazione Catastale

C - Documentazione Urbanistica

D - Documentazione edilizia

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto Via Aurelia Nord n. 62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa *Cristina Nicolò* nell'esecuzione immobiliare n. 48/2021 con il seguente incarico:

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);
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.);
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 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. **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. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, 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. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è 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. **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. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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)

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 21/04/2022.

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. 562, comma 2 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

- a) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Manciano al Fg. 206, part. 959, sub. 2, categoria C/2, rendita euro 101.33, indirizzo Località Camerone snc piano T,
- b) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Manciano al Fg. 206, part. 959, sub. 3, categoria C/2, rendita euro 112.48, indirizzo Località Camerone snc piano T,
- c) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Manciano al Fg. 206, part. 959, sub. 4, categoria A/7, rendita euro 1603.60, indirizzo Località Camerone snc piano T-1,
- d) Terreno identificato al NCT del comune di Manciano al Fg. 206, part. 956, qualità seminativo, reddito dominicale euro 1.46,
- e) Terreno identificato al NCT del comune di Manciano al Fg. 206, part. 957, qualità seminativo, reddito dominicale euro 0.77,

Gli immobili “a”, “b”, “c” insistono su corte comune (fg. 206, part. 959 sub. 1, bene comune non censibile), che quindi va intesa pignorata in quanto catastalmente a servizio delle unità citate.

1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Le ispezioni ipotecarie, riferite all'immobile, hanno dato i seguenti risultati:

COMUNE DI MANCIANO

CATASTO FABBRICATI:

FOGLIO 206 PARTICELLA 959/2

FOGLIO 206 PARTICELLA 959/3

FOGLIO 206 PARTICELLA 959/4

(costituzione del 29.06.2012)

GIA'

CATASTO TERRENI:

FOGLIO 206 PARTICELLA 959

COMPRENDE LE PARTICELLE 955 (ex 743 ex 50) e 958 (ex 752 ex 718 ex 658 ex 49)

CATASTO TERRENI:

FOGLIO 206 PARTICELLA 956 EX 743 EX 50

FOGLIO 206 PARTICELLA 957 EX 752 EX 718 EX 658 EX 49

ATTUALE PROPRIETARIO:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Art. 2027 del 02.12.2015. Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Saturnia e Costa D'Argento Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Manciano contro xxxx di complessivi € 740.000,00 di cui € 370.000,00 capitale mutuato con atto pubblico Notaio Roberto Baldassarri in data 30.11.2015 rep 43825/27144.
Durata ammortamento anni 16.
Grava i seguenti immobili:
 - Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/4, A/7;
 - Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/2, C/2;
 - Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/3, C/2.

- Art. 2028 del 02.12.2015. Concessione da garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Saturnia e Costa d'Argento Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Manciano contro XXXXXX di

complessivi € 500.000,00 di cui € 250.000,00 capitale mutuato con atto pubblico
Notaio Roberto Baldassarri in data 30.11.2015 rep 43826/27145.

Durata ammortamento anni 10.

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/4, A/7;
- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/2, C/2;
- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/3, C/2.

- Art. 1651 del 25.08.2017. Ipoteca legale a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma contro XXXX di complessivi € 2.296.529,10 di cui € 1.148.264,55 per capitale.

Atto di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 25.08.2017 rep 764/5117.

Grava i seguenti immobili:

- 1/6 su Catasto Terreni Comune di Manciano foglio 206 particelle 741 e 750;
- 1/1 su Catasto Terreni Comune di Manciano foglio 206 particelle 956 e 957;
- 1/1 su Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particelle 959/4, 959/3 e 959/2.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 5234 del 05.05.2021. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 29.03.2021 rep 112 a favore della Cassa Edile della Provincia di Grosseto con sede in Grosseto contro XXXX

- Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particelle 959/2, 959/3, 959/4;
- Catasto Terreni Comune di Manciano foglio 206 particelle 956 e 957.

- Art. 5457 del 04.05.2023. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 06.04.2023 rep 649 a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede in Conegliano contro XXXXX.

Grava i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/4;
- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/2;
- Catasto Fabbricati Comune di Manciano foglio 206 particella 959/3.

BARTOLOMEI TOMMASO NATO A ORBETELLO IL 21.05.1977

ISCRIZIONI IPOTECARIE: NEGATIVO

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 4342 del 19.04.2004. Convenzione edilizia. Atto del Segretario Generale del Comune di Manciano in data 24.03.2004 rep. 3053 a favore del Comune di Manciano contro
 - XX (per gli immobili di cui al n. 1)
 - XX. con sede in Orbetello (per 1/1 sugli immobili di cui al n. 2 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)
 - XX (per 1/1 sugli immobili di cui al n. 3 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)
 - XX (per sugli immobili di cui al n. 5 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)
 - XX (per sugli immobili di cui al n. 4 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)
 - XX (per sugli immobili di cui al n. 6 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)
 - XX (per sugli immobili di cui al n. 7 e per 1/6 sugli immobili di cui al n. 8)

Tra gli immobili:

6) catasto terreni Comune di Manciano foglio 206 particelle 743 e 752.

8) catasto terreni Comune di Manciano foglio 206 particelle 741 e 750.

Si allega nota di trascrizione vedi quadro D.

- Art. 11825 del 09.11.2004. Con atto Notaio Enzo Bernardini in data 19.10.2004 rep. 49320/23438 reg.to a Orbetello l'08.11.2004 al n. 1116 serie 1T XX, celibe, vendeva a XX coniugato in regime di comunione legale, ma che dichiara di acquistare quale unico titolare dell'impresa individuale XX con sede in Manciano il seguente immobile in Comune di Manciano frazione Marsiliana loc. Cameron e precisamente:
 - appezzamento di terreno nudo ricompreso nel Piano Regolatore Generale del Comune di Manciano in zona EA4 di mq 2.130 con accesso dall'immobile di cui in appresso (mappali 741 e 750) censito al VCT al foglio 206 particelle 743 e 752.

Nella vendita venivano compresi i diritti di 1/6 sull'appezzamento di terreno sito ove sopra destinato a strade e parcheggi di mq 5245 censito al Catasto Terreni al foglio 206 particelle 741 e 750.

Immobili pervenuti alla parte venditrice per atto autentico dal Notaio Enzo Bernardini in data 30.03.2001 rep. 44522/20925 reg.to a Orbetello il 18.04.2001 al n. 119 serie 2V e trascritto a Grosseto il 26.04.2001 al n. 3960 di formalità; atto di divisione autentico dal Notaio Enzo Bernardini in data 16.05.2001 rep. 44661/20995 reg.to a Orbetello il 07.06.2001 al n. 140 serie 2V e trascritto a Grosseto il 13.06.2001 al n. 5476.

Liberi ad eccezione di:

- ipoteca n. 2263 del 15.11.2001 (CANCELLATA DAGLI IMMOBILI IN OGGETTO MEDIANTE ANNOTAMENTO DI RESTRIZIONE DI BENI N. 455 DEL 16.02.2005).
- ipoteca n. 783 del 26.04.2001 iscritta a garanzia del pagamento del residuo prezzo; le parti convengono che le rate semestrali di ammortamento rimangono a carico della parte acquirente per 1/7 dell'intero importo a partire dalla rata scadente il 31.12.2004 (CANCELLATA TOTALMENTE CON ANNOTAMENTO N. 1948 DEL 06.07.2006)
- atto di convenzione di lottizzazione con il Comune di Manciano ricevuto dal Segretario Generale di detto Comune in data 24.03.2004 rep. 3053 trascritta a Grosseto il 19.04.2004 al n. 4342 di formalità.

Prezzo € 25.000,00 pagato.

Per l'alienazione di detti beni è stata seguita la procedura di cui alla legge regionale n. 9/1997 e pertanto non sono soggetti a vincolo di indivisibilità decennale.

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

NEGATIVO

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 8485 del 21.09.2001. assegnazione patrimonio ente soppresso. Atto della Regione Toscana in data 28.07.2000 rep. 11/2000 a favore del Regione Toscana con sede in Firenze contro Gestione Riforma Fondiaria con sede in Firenze

Tra gli immobili:

1/1 Catasto Terreni Comune di Manciano, Foglio 206 particelle 718 e 50

- Art. 3960 del 26.04.2001. Con scrittura privata autenticata dal Notaio Enzo Bernardini in data 02.04.2001 rep. 44522 la Regione Toscana Gestione e Amministrazione del Patrimonio Regionale con sede in Firenze vendeva a

- XX che acquista a titolo personale per i diritti di 1/6 Bartolomei Giovannino che dichiara di accettare ed acquistare a titolo personale con il consenso del proprio coniuge Romagnoli Paola per i diritti di 1/6
- XX con sede in Orbetello che acquista per i diritti di 1/6
- XX che acquista quale unico titolare dell'impresa individuale XX che acquista per i diritti di 1/6
- XX che acquista quale unico titolare dell'impresa individuale XX
- XX che acquista a titolo personale per i restanti diritti di 1/6

i seguenti immobili in Comune di Manciano frazione Marsiliana loc. Camerone e precisamente:

- appezzamenti di terreno censiti al VCT al foglio 206 particelle 747, 748, 741, 750, 746, 751, 744, 749, 745, 743, 752, 742 della superficie complessiva di ha 1.67.69.

per un periodo di anni 10 ai sensi dell'art. 5 comma 6 della delibera del consiglio regionale toscano n. 72/98 i beni non possono essere ceduti per anni 10.

La certificazione porta la data del 19/10/2023.

1.3. Provenienza ultraventennale

- Art. 6460 del 25.07.1978. Delibera n. 752 in data 13.07.1978 del Commissario Straordinario dell'ETSAF (Ente Toscano di Sviluppo Agricolo Forestale) sede Firenze

Premesso che in virtù del combinato disposto degli artt. 6 e 10 della legge 30.06.1976 n. 386 e degli artt. 17 della legge regionale toscana 18.10.1977 n. 72 l'ETSAF è subentrato nella titolarità dei beni, delle attività e delle passività, nelle ragioni e nelle azioni già dell'Ente Maremma Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio (già Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale) con sede in Roma- afferenti la Regione Toscana; che con delibera n. 75/CS/01490 del 19.01.1977 ratificata dalla Regione Toscana con deliberazione del Consiglio in data 29.03 1977 il Commissario Straordinario dell'Ente Maremma ha determinato i criteri di ripartizione dei beni e dei diritti reali di cui al citato art. 6 della legge 386 del 1976 in base alla dislocazione territoriale dei beni stessi; che con deliberazione n. 2574/CS/02629 del 21.12.1977 il Commissario Straordinario dell'Ente Maremma ha provveduto a determinare la consistenza dei beni delle attività delle passività e del personale dell'Ente suddetto afferenti la gestione regionale toscana; che fra l'Ente Maremma e l'ETSAF è stato redatto il verbale delle consegne intervenute in data 21.12.1977 in forza delle quali ed in applicazione della legge 386/1976 e della legge regionale toscana 72/1977 l'ETSAF è subentrato nella titolarità dei beni e dei diritti reali già intestati all'Ente Maremma.

Si chiede

Venga dato atto che, ai sensi degli artt. 6 e 10 della 386/1976 e dell'art. 17 della legge regionale toscana 72/1977, l'ETSAF è subentrato nella titolarità dei beni immobili e diritti reali già intestati all'Ente Maremma ubicati nei seguenti comuni di competenza della Conservatoria di Grosseto: Arcidosso, Campagnatico, Capalbio, Castel del Piano, Castell'Azzara, Castiglione della Pescaia, Cinigiano, Civitella Paganico, Follonica, Gavorrano, Grosseto, Magliano in Toscana, Manciano, Massa Marittima, Monte Argentario, Monterotondo Marittimo, Pitigliano, Orbetello, Roccalbegna, Roccastrada, Scansano, Scarlino, Semproniano, Seggiano, Sorano, Santa Fiora.

*“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.)”*

Le unità immobiliari e i terreni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Manciano, in loc. Camerone; trattasi di un fabbricato diviso in un grande appartamento e due fondi a uso magazzino, e di una piccola porzione adiacente di terreno seminativo.

Il fabbricato è circondato sui quattro lati dalla corte comune; sui lati lunghi essa è tenuta a giardino, mentre un lato corto è pavimentato a betonelle e nell’altro trova ubicazione la piscina.

La proprietà è completamente recintata, se si escludono le due piccole porzioni di terreno seminativo, con muretto in c.a. e recinzione in ferro. L’inferriata divide inoltre la parte destinata a giardino dalla strada di accesso in betonelle, che conduce al magazzino lato ovest. L’accesso avviene da strada interna alla lottizzazione, che si immette a poca distanza nella S.P. Capalbio. Sul prospetto principale sono presenti due cancelli elettrici e un cancellino pedonale. La corte comune ai subalterni è suddivisa come detto tra parte pavimentata (276 mq, di accesso al sub. 2) e parte a giardino (621 mq compresa la piscina).

La piscina ha una superficie di circa 40 mq ed una profondità massima di 1.55 m; è dotata di locale impianti interrato ed è circondata da pavimentazione in gres.

Il compendio pignorato si trova appena fuori il centro abitato della Marsiliana, frazione del comune di Manciano.

E’ stato costruito nel 2005-2009 e consta di due piani fuori terra con struttura portante mista in muratura e c.a., solai in laterocemento e copertura a padiglione.

L’appartamento occupa la parte centrale del piano terra e tutto il primo piano.

Catastalmente è individuato al NCEU comune di Manciano al fg. 206, part. 959, sub. 4, categoria A/7, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 270mq, rendita euro 1.603,60, località Camerone snc, piano T-1.

L’accesso avviene dal porticato sul fronte principale; il piano terra si sviluppa tra studio (17,86 mq), camera (17,75 mq) e bagno (5,43 mq); poi, da scala interna in muratura, si sbarca al piano primo nella zona giorno: soggiorno (48,05 mq), cucina (18,53 mq), ripostiglio

(4,75 mq), divisa dalla zona notte mediante disimpegno. La zona notte è invece composta da tre camere (15,89 mq, 18,58 mq, 17,52 mq), due bagni (15,82 mq e 6,90 mq) ed un guardaroba (2,90 mq).

In totale la superficie netta abitabile è di circa 49,5 mq al piano terra e di circa 158 mq al piano primo, oltre a circa 35 mq di portico al piano terra e a circa 152 mq di terrazzi al piano superiore.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 331 mq; per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature; i porticati ed i terrazzi sono stati considerati al 30% fino alla superficie di 25 mq e al 10% per la quota eccedente, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate; si è considerata inclusa la corte destinata a giardino e piscina, conteggiata al 10%.

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono tinteggiati bianchi o colorati; i pavimenti sono in gres in tutti i locali; gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio; il portoncino d'ingresso è blindato.

Ad una prima ricognizione, non sono necessari interventi di manutenzione.

L'appartamento è dotato di caldaia a gasolio per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Al piano primo è presente un impianto radiante a pavimento, mentre al piano terra vi sono elementi radianti a parete (termosifoni, termoarredi e ventilconvettori).

Le facciate sono intonacate e si trovano in buone condizioni di conservazione; le gronde necessitano in parte di manutenzione per mantenere i copriferrì del c.a.

Il magazzino – deposito attrezzi si trova al piano terra, lato ovest, e catastalmente è individuato al NCEU comune di Manciano al fg. 206, part. 959, sub. 2, categoria C/2, consistenza 109 mq, superficie catastale totale 120 mq, rendita euro 101.33, località Camerone snc, piano T.

E' costituito da un unico grande ambiente, cui si accede da portone sezionale, e da un locale tecnico che ospita gli impianti dell'abitazione. La consistenza commerciale, inclusa la corte pavimentata di 276 mq (considerata al 10%) è pari a 148 mq. Anch'esso si trova in ottime condizioni di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio ed il pavimento è della stessa qualità di quello dell'abitazione.

L'altro magazzino, al piano terra, lato est, è catastalmente individuato al NCEU comune di Manciano al fg. 206, part. 959, sub. 3, categoria C/2, consistenza 99 mq, superficie catastale totale 119 mq, rendita euro 112.48, località Camerone snc, piano T. E' costituito da un vano ufficio (15,75 mq), un magazzino con porta sezionale utilizzato come garage (29,61 mq), un magazzino di 39,40 mq allestito a cucina/soggiorno ed un bagno

completo (6,14 mq). Il pavimento è in gres e gli infissi sono in alluminio, le porte interne in tamburato. E' collegato all'abitazione mediante scala interna. Nella parte adibita abusivamente a soggiorno è presente una piccola rampa di scale per accedere al volume tecnico posto nella parte centrale del fabbricato, al di sotto dell'abitazione. Tale utilizzo è abusivo (*vedere quesito 6*). La consistenza commerciale è pari a 119 mq. Anche questo magazzino si trova in ottime condizioni di manutenzione.

Le due particelle di terreno pignorate consistono in totale in 722 mq e sono identificate come segue:

- NCT del comune di Manciano al Fg. 206, part. 956, qualità seminativo, reddito dominicale euro 1.46
- NCT del comune di Manciano al Fg. 206, part. 957, qualità seminativo, reddito dominicale euro 0.77

Si tratta di una porzione di terreno incolto collocata tra la recinzione del fabbricato principale e il corso del torrente Camerone. In realtà lo stato attuale del corso d'acqua risulta diverso da quanto raffigurato sulla mappa catastale, per cui tale spazio appare ad oggi decisamente più stretto. Per consistenza e collocazione entro la fascia di rispetto del corso d'acqua, si ritiene che non abbia valore commerciale.

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

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 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”*

I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 29.03.2021 rep 112, sono conformi alle descrizioni attuali dei beni.

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”*

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale dei tre immobili corrisponde alle planimetrie depositate in catasto.

Per la documentazione catastale fare riferimento all'*Allegato B*.

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Dalla consultazione del Piano Operativo comunale vigente si rileva che gli immobili sono collocati nella tavola dei centri abitati, Marsiliana sud (tav. 4.8); ai tempi dell'approvazione di tale Piano, la zona era identificata come “Area per la quale devono ancora essere consegnate le opere di urbanizzazione”. Al fabbricato in esame, indicato coerentemente con destinazione d'uso residenziale e produttivo-artigianale, viene riservata la classe di intervento “ristrutturazione d3”.

STRALCIO ALLEGATO I DEL P.O.:

ART. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA d3

La categoria di intervento di ristrutturazione edilizia d3 è individuata negli elaborati grafici con apposito simbolo.

Tale categoria si applica a tutti quegli edifici che, pur presentando elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conservano all'interno pochi elementi strutturali e di finitura della tipologia e delle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi sono finalizzati:

- al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno,*
 - a consentire trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.*
 - a permettere che il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale possa avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali.*
- In particolare è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai (con esclusione di quello di copertura) purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio, non generi vani abitabili con quote interne inferiori a mt. 2,70 e non incida sulla posizione delle forature esterne. Altezze inferiori (ma non oltre a mt. 2,40) sono concesse solo nei casi previsti dal precedente art. 4 delle presenti norme.*

E' ammesso inoltre:

- la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti,*
- l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.*
- La creazione di nuove aperture sui cortili interni e sui muri di confine tra un'unità edilizia e quella vicina (quando una sia più alta dell'altra).*

Le nuove aperture dovranno in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi e tipi di oscuramento si dovranno adeguare al tipo preesistente.

Nel rispetto delle prescrizioni precedentemente esposte è consentito realizzare:

- nuove unità immobiliari, nel rispetto delle quantità previste dal P.O., di superficie non inferiore a 40 mq. di superficie utile*
- dimensioni delle finestre fino ad 1/12 (ma non inferiori ad 1/15) della superficie dei vani utili mantenendo le forature esistenti.*
- vani utili di soggiorni e camere doppie non inferiori a 12 mq.*

- vani utili di camere singole e cucine non inferiori a 8 mq.
- vani utili di soggiorni-cucina non inferiori a 14 mq.
- vani utili areati del primo bagno non inferiori a 3,5 mq.
- creazioni di bagni ad areazione forzata di superficie non inferiore a 3 mq per il primo bagno e di superficie non inferiore a 2 mq per i bagni successivi
- creazione di cucine ad areazione forzata (cucinotti) di superficie non inferiore a 4 mq purché l'apertura verso il locale principale (tinello-soggiorno) non sia inferiore a 3 mq.
- l'aumento della superficie utile attraverso la chiusura con superfici vetrate di logge a filo dell'edificio e porticati

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'*Allegato C*.

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”

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Manciano, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di costruire n. 6396 del 29/07/2005 (pratica edilizia n. 6396, prot. n. 5872 del 03/05/2005) per *“costruzione di fabbricato artigianale con abitazione”* e successiva variante in corso d'opera - la comunicazione di fine lavori riporta la data del 29/07/2009
- 2) P.C. oneroso n. 6878 del 09/09/2012 (prot. n. 290710) per *accertamento di conformità* (vengono sanate piccole difformità relative a recinzione, cancelli d'ingresso, marciapiedi, vano alloggio contatori)
- 3) P.C. n. 6887 del 30/11/2010 (prot. n. 15881) per *“realizzazione di piscina”* e successiva variante finale del 10/01/2012 (prot. n. 18913) – la comunicazione di fine lavori riporta la data del 24/04/2012

Lo stato attuale visionato durante il sopralluogo è conforme alle tavole dell'ultima pratica edilizia depositata, ad eccezione dell'utilizzo residenziale del volume tecnico posto al di sotto della parte centrale del fabbricato. Infatti nel magazzino identificato al *sub. 3* è presente una piccola rampa di scale, non rappresentata negli elaborati dei permessi di

costruire, per accedere in tale zona, al di sotto dell'abitazione. Questo spazio, raffigurato unicamente nelle sezioni come camera d'aria chiusa, consisterebbe in un aumento di volume rispetto a quanto autorizzato.

Si ritiene che si debba ripristinare lo stato legittimato, chiudendo le aperture esistenti, ricostruendo la pavimentazione in corrispondenza della rampa e spostando le autoclavi ed il quadro elettrico ivi presenti rispettivamente nel locale tecnico e nel magazzino. Si ipotizza un costo dell'intervento pari a 10.000 euro.

E' opportuno inoltre segnalare che ad oggi l'intero fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità. L'acquirente dovrà provvedere alla regolarizzazione delle opere impiantistiche. Il costo di tale regolarizzazione è difficilmente quantificabile a priori, in quanto strettamente legato all'attuale operatività delle ditte che hanno effettuato le opere e alla conformità degli impianti alla normativa vigente.

Per la documentazione edilizia fare riferimento all'*Allegato D*.

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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

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

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”*

Gli immobili risultano pignorati per l’intero.

Si ritiene opportuno formare un lotto di vendita come descritto al quesito precedente.

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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”*

L’immobile, attualmente occupato dal proprietario e dalla sua famiglia, è da considerarsi libero.

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”*

Sull’immobile oggetto del pignoramento non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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”*

E’ stata rilevata l’esistenza di *convenzione edilizia Registro Particolare 4342 Registro Generale 6588 del 19/04/2004*, che precede e regola la concessione edilizia rilasciata a XXXXX per realizzare gli interventi edilizi nella zona di espansione artigianale EA4 in Marsiliana, conformemente alle indicazioni progettuali riportate nel piano regolatore approvato con deliberazione di giunta regionale n.910 del 13.8.1998. Principali obblighi a carico dei proprietari, in base alla convenzione sono: realizzazione a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione individuate all’art.2 alle condizioni indicate negli art.4,5 e 6; cessione gratuita al comune di aree, o per, impianti e manufatti inerenti le opere di cui sopra (art.3,7); inserimento delle clausole della convenzione negli atti di trasferimento degli interventi da riportare nelle note di trascrizione (art.10).

L’area è soggetta a vincolo per interesse archeologico (*DLgs 42/2004 art. 142 lettera M*).

“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)”

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

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

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

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

Valore base per immobile a destinazione residenziale in ottimo stato: 1600 €/mq
(superficie lorda)

$1600 \text{ €/mq} \times 331 \text{ mq} = 529.600 \text{ €}$

Detrazione per ripristino stato legittimato: - 10.000 €

MAGAZZINI

Valore base per magazzini: 500 €/mq (superficie lorda)

$500 \text{ €/mq} \times (148+119) \text{ mq} = 133.500 \text{ €}$

Consequente valore di libero mercato del lotto:

653.100 € cioè 653.000 € in cifra tonda

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA - LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di un fabbricato diviso in un grande appartamento e due fondi a uso magazzino, e di una piccola porzione adiacente di terreno seminativo, nel comune di Manciano, in loc. Camerone, appena fuori il centro abitato della Marsiliana.

Il fabbricato è circondato sui quattro lati dalla corte comune suddivisa tra parte pavimentata (276 mq, di accesso ad uno dei due magazzini) e parte a giardino (621 mq compresa la piscina), e completamente recintata; è stato costruito nel 2005-2009 e consta di due piani fuori terra con struttura portante mista in muratura e c.a., solai in laterocemento e copertura a padiglione.

L'accesso avviene da strada interna alla lottizzazione, che si immette a poca distanza nella S.P. Capalbio. Sul prospetto principale sono presenti due cancelli elettrici e un cancellino pedonale.

La piscina ha una superficie di circa 40 mq ed una profondità massima di 1.55 m; è dotata di locale impianti interrato ed è circondata da pavimentazione in gres.

L'appartamento occupa la parte centrale del piano terra e tutto il primo piano; il piano terra si sviluppa tra studio, camera e bagno; poi, da scala interna in muratura, si sbarca al piano primo composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni ed un guardaroba, oltre ad un ampio terrazzo (152 mq) sui quattro lati del fabbricato, il tutto per una superficie lorda commerciale totale di circa 331 mq, inclusa la corte destinata a giardino e piscina (conteggiata al 10%).

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni manutentive e non necessita di interventi.

L'appartamento è dotato di caldaia a gasolio per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Al piano primo è presente un impianto radiante a pavimento, mentre al piano terra vi sono elementi radianti a parete (termosifoni, termoarredi e ventilconvettori).

Le facciate sono intonacate e si trovano in buone condizioni di conservazione; le gronde necessitano in parte di manutenzione.

Il magazzino – deposito attrezzi si trova al piano terra, lato ovest, ed è costituito da un unico grande ambiente, cui si accede da portone sezionale, e da un locale tecnico che ospita gli impianti dell'abitazione. La consistenza commerciale, inclusa la corte pavimentata di 276 mq (considerata al 10%) è pari a 148 mq. Anch'esso si trova in ottime condizioni di manutenzione.

L'altro magazzino, al piano terra, lato est, è costituito da un ufficio, un magazzino con porta sezionale utilizzato come garage, un magazzino allestito a cucina/soggiorno ed un bagno completo, ed è collegato all'abitazione mediante scala interna. Nella parte adibita abusivamente a soggiorno è presente una piccola rampa di scale per accedere al volume tecnico posto nella parte centrale del fabbricato, al di sotto dell'abitazione. Tale utilizzo è abusivo. La consistenza commerciale è pari a 119 mq. Anch'esso si trova in ottime condizioni di manutenzione.

Completa la proprietà una porzione di terreno incolto collocata tra la recinzione del fabbricato principale e il corso del torrente Camerone, catastalmente raffigurata pari a 722 mq, ma probabilmente ridotta allo stato attuale per diverso andamento del corso d'acqua.

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del comune di Manciano al Fg. 206, part. 959, rispettivamente:

- al sub. 4, categoria A/7, consistenza 11.5 vani, superficie catastale totale 270mq, rendita euro 1.603,60, località Camerone snc, piano T-1, l'appartamento
- al sub. 2, categoria C/2, consistenza 109 mq, superficie catastale totale 120 mq, rendita euro 101.33, località Camerone snc, piano T, il magazzino lato ovest
- al sub. 3, categoria C/2, consistenza 99 mq, superficie catastale totale 119 mq, rendita euro 112.48, località Camerone snc, piano T, il magazzino lato est

La porzione di terreno è identificata al NCT del comune di Manciano al Fg. 206:

- part. 956, qualità seminativo, superficie 472 mq, reddito dominicale euro 1.46
- part. 957, qualità seminativo, superficie 250 mq, reddito dominicale euro 0.77

PREZZO BASE € 653.000 (*euro seicentocinquantatremila/00*)

Grosseto, 24 ottobre 2023

il C.T.U.

Ing. Simone Biagioli

ALLEGATI

A - Documentazione Fotografica

B - Documentazione Catastale

C - Documentazione Urbanistica

D - Documentazione edilizia